

التقرير السنوي

2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



حضرة صاحب السمو
الشيخ مشعل أحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو
الشيخ أحمد عبدالله الأحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء

المحتويات

5	مجلس الإدارة
6	الإدارة التنفيذية
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	إنجازات ومشاريع الشركة
22	تقرير الحوكمة
74	تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة
75	جدول أعمال الجمعية العامة العادية وغير العادية
76	المؤشرات المالية
78	البيانات المالية

مجلس الإدارة



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمدرفيح معرفي
رئيس مجلس الإدارة



م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
عضو مجلس الإدارة



م. إبراهيم محمد الغانم
عضو مجلس الإدارة



يوسف يعقوب العوضي
عضو مجلس الإدارة



طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



حسام عبدالرحمن البسام
عضو مجلس الإدارة



فراس فهد البحر
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

الرئيس التنفيذي	م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	1
الرئيس التنفيذي لمجموعة الموارد البشرية والشؤون القانونية	صالح أحمد العريان	2
الرئيس التنفيذي لمجموعة الشؤون الفنية	م. يوسف غازي الصقعي	3
نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة الموارد البشرية والشؤون والقانونية	محمد حيدر غضنفر	4
مدير إدارة المحاسبة	فؤاد حسن زعرور	5
مدير إدارة المالية والتخطيط الإستراتيجي	وليد يوسف ويزاني	6

مهام ومسؤوليات وصلاحيات وإنجازات الإدارة التنفيذية

- فيما يلي بعض مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية الواجب الالتزام بها، في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة
1. تقديم التوصيات بخصوص الإستراتيجية المتبعة بهدف التحسين والتطوير من خلال خطط مدروسة.
 2. تنفيذ الخطط الإستراتيجية للشركة وما يرتبط بها من سياسات ولوائح داخلية والتأكد من كفايتها وفعاليتها.
 3. المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها وذلك من خلال إنشاء هيكل إدارة يعزز المساءلة والشفافية.
 4. تقديم المعلومات والتقارير اللازمة في التوقيت المناسب بشكل دقيق وشامل.
 5. تقديم تقارير مالية وتشغيلية دورية عن أداء الإدارات بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء الخطط والأهداف الإستراتيجية على أن تعرض على مجلس الإدارة.
 6. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة.
 7. تقديم مقترحات وتقارير حول الصلاحيات والسلطات الممنوحة للإدارة التنفيذية.
 8. متابعة تطبيق الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة وفقاً لمصفوفة الصلاحيات المعتمدة.
 9. تطوير وتعديل وتحديث السياسات والإجراءات ومناقشتها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة والعمل على تنفيذها.
 10. وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 11. إدارة جميع الأنشطة والموارد البشرية والمالية بشكل فعال لتعزيز الأرباح وتقليل النفقات وتحقيق الأهداف وإستراتيجية الشركة.
 12. المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
 13. الإشراف والمتابعة للتأكد من تطبيق القوانين والأنظمة والسياسات المتبعة شاملاً دليل الحوكمة من قبل الموظفين تحقيقاً لإستراتيجية الشركة ورفع تقارير تتضمن التوصيات بشأن المعوقات والتعديلات المطلوبة بناءً على نتائج التطبيق.
- وقد قامت الإدارة التنفيذية خلال عام 2025 بإنجاز مهامها ومسؤولياتها وفقاً للصلاحيات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

السادة/ المساهمين الكرام،

يسعدني ويشرفني باسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي للجمعية العامة، وأستهل اجتماعنا بشكر الله عزّ وجلّ وأعبر عن جزيل الشكر والامتنان لكم على الدعم والثقة التي تمثل الركيزة الأساسية لبذل أقصى الجهود لتحقيق أهداف الشركة.

كما يطيب لي وللأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نقدّم لكم التقرير السنوي للشركة التجارية العقارية عن البيانات المالية المجمعّة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، والذي يتضمّن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي. ويعرض أهم الإنجازات خلال هذا العام والتي تعكس الجهود المبذولة في سبيل تطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين.

لقد أسفرت نتائج التجارية لهذا العام عن تحقيق صافي أرباح بلغت 16,314,480 د.ك (فقط ستة عشر مليون وثلاثمائة وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة وثمانون ديناراً كويتي) بنمو قدره 4.6%، وربحية سهم بلغت 9.01 فلس بنمو قدره 6%. كما بلغ العائد على حقوق المساهمين 5.4% بنمو قدره 3.4%. وعائد الأرباح المجمعّة إلى إجمالي الموجودات 3.1% بنمو قدره 1.3% وبلغ العائد على رأسمال الشركة المدفوع 8.6% بنمو قدره 1.6% مقارنة بالعام 2024.

كما شهدت نتائج الأعمال استقراراً في صافي الإيرادات من الأنشطة التشغيلية مدعومة بمعدلات إشغال مرتفعة وكذلك استقراراً في إيرادات الشركات الزميلة، فيما انخفضت الأرباح من الاستثمارات نتيجة الانخفاض في أرباح تقييم بعضها. من ناحية أخرى ارتفعت أرباح تقييم الاستثمارات العقارية مقارنة بالعام السابق.

وبناءً على النتائج المحققة أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 3% من القيمة الإسمية للسهم، وتوزيع أسهم منحة بنسبة 3% من رأس المال. ومن الجدير بالذكر أن توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح تم وضعها بناءً على أسس ومنهجية مدروسة وفقاً للرؤية المستقبلية والإيرادات التشغيلية للشركة بهدف خلق قيمة مضافة للمساهمين.

مساهمينا الكرام،

لقد استمرت الشركة التجارية العقارية في السير على خطة الارتقاء في الأداء من خلال إستراتيجيتها التي يتم وبشكل متواصل مراقبتها ومراجعتها وتطويرها بما يتلاءم مع اتجاهات النمو والتطور في أداء الأسواق المحيطة مع الحفاظ على مبدأ التحفّظ وقياس المخاطر في ضوء الأوضاع الجيوسياسية غير المستقرة، ولا نزال مستمرين في تنفيذ مشاريعنا وخططنا الاستثمارية التي هي موضع رقابة إدارية مستمرة. حيث نسعى دائماً أن تكون استثمارات الشركة ومشاريعها سواء التي مازالت قيد التنفيذ أو المشاريع المستقبلية بمستوى طموحاتكم وتطلعاتكم، بما يحقق معدلات النمو المستمر، وتعزيز هوامش الربح، وإدارة التدفقات النقدية وتحقيق العائد الأمثل على رأس المال المستثمر بما يحقق الجودة والقيمة.

وعلى المستوى المحلي تستمر التجارية في البحث عن الفرص المتاحة وتجتهد للفوز بمشاريع الشراكة التي يتم طرحها من قبل الدولة من حين لآخر والتي تتناسب مع استراتيجيتها. وفي سبيل ذلك وقّعت "التجارية" مذكرة تفاهم مع شركة الصين الحكومية للهندسة الإنشائية المحدودة (CSCEC)، وهي من أكبر شركات الإنشاءات والهندسة على مستوى العالم، وذلك بهدف التعاون المشترك في عدد من المشاريع التنموية الاستراتيجية التي تطرحها الجهات الحكومية في دولة الكويت. وخلال العام 2025 قامت إحدى الشركات التابعة لـ "التجارية" بتوقيع اتفاقية شراكة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية لتطوير مشروع استثماري لمدة 22 عاماً على مساحة إجمالية تبلغ 12,575 متر مربع في منطقة القيروان (Q1) بدولة الكويت، ويشمل المشروع مجمعاً تجارياً ونادياً صحياً ومواقف عامة للسيارات، وذلك بنظام التصميم والتطوير والتمويل، والتشغيل، والإدارة، والصيانة.

خليجياً ودولياً تستمر التجارية في تعزيز شراكاتها الإستراتيجية مع مطورين ومستثمرين إستراتيجيين من خلال الاستحواذ، وتطوير وتشغيل العقارات، ومن خلال السعي لاقتناص الفرص الاستثمارية مع الاستمرار بسياسية التحفظ التي كانت ولا تزال أحد ركائز استراتيجيات مجلس الإدارة خاصة في ظل عدم الاستقرار الجيوسياسي السائد حالياً. بالإضافة إلى السعي للمحافظة على تنوع المحفظة العقارية والاستثمارية من حيث حجم وطبيعة المحفظة والتوزيع الجغرافي وخلق نمو مستدام في العوائد. وفي هذا السياق وقّعت "التجارية" اتفاقية شراكة استراتيجية مع أحد مديري الاستثمار في المملكة العربية السعودية حيث تتولى التجارية دور المستشار الفني لأحد الصناديق اللوجستية في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي.

كما تواصل التجارية تعزيز دورها الحيوي في مجال المسؤولية الاجتماعية ومازالت مستمرة في تطبيق مبادئ الحوكمة بفاعلية. ومن هذا المنطلق، وتحرص على إطلاق وتنظيم مبادرات نوعية تخدم المجتمع وتعزز قيم العطاء تحت شعار «نحن نهتم»، حيث شملت تنظيم فعالية «بالعربي أحلى» في مجمع السيمفوني، وإقامة حملات للتبرع بالدم، وتنظيم حملة «تنظيف الشواطئ» احتفالاً بيوم التنظيف العالمي على شاطئ أبراج الكويت، إلى جانب مبادرة «إزراع شجرة في وطني» في بوليفارد السالمية، وتنظيم مهرجان «إشراقة أمل 10» ومعرض «إشراقة أمل للرسم» دعماً لتمكين ودمج ذوي الاحتياجات الخاصة. كما تواصل التجارية دعمها لتمكين الشباب وتعزيز التنمية المستدامة من خلال رعاية جائزة «أكثر منتج أو خدمة مستدامة» تحت عنوان برنامج «الشركة» والمشاركة في معرض التوظيف الذي نظمتهم جمعية إنجاز الكويت، إضافة إلى دعم مشاريع تخرج طلبة كلية الهندسة في جامعة الكويت. فضلاً عن العديد من المبادرات الإنسانية التي نظمتها الشركة، تأكيداً على التزامها بإحداث أثر مجتمعي مستدام.

مساهمينا الكرام،

أود أن أعرب عن خالص شكري لجميع أصحاب المصالح والمساهمين والمستثمرين الكرام على دعمهم لجهودنا الدائمة لتعزيز مكانة التجارية الريادي في القطاع العقاري، ويمتد الشكر إلى الأخوة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها على تفانيهم ومساهماتهم القيمة من أجل تحقيق رؤيتنا وأهدافنا خلال العام. وكما عودناكم فإن سياسة الباب المفتوح لإدارة التجارية والقائمين عليها إحدى شعاراتنا العملية ويصاحب ذلك الشفافية في طرح المعلومات.

والله نسال أن يحفظ الكويت وأهلها من كل مكروه تحت قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح وسمو ولي عهده الأمين الشيخ صباح خالد الحمد المبارك الصباح حفظهم الله ورعاهم.

عبدالفتاح محمدرفيع معرفي

رئيس مجلس الإدارة

إنجازات ومشاريع الشركة



برج التجارية (مكاتب - سوق تجاري)

يعتبر برج التجارية أحد أهم مشاريع الشركة التجارية العقارية وهو صرح عقاري متميز يجمع بين الشكل المعماري الحديث والأول من نوعه بدولة الكويت، يتكون من 36 دور للمكاتب بالإضافة إلى 4 أدوار للمحلات. ويتميز برج التجارية بموقع استراتيجي في قلب عاصمة الكويت ويتمتع بإطلالة جميلة على حديقة الشهيد.



سيمفوني ستايل (فندق - مكاتب - سوق تجاري - مواقف سيارات)

يعد مشروع سيمفوني أحد أبرز المشاريع التجارية في دولة الكويت. يتكون سيمفوني ستايل من ثلاثة أجزاء الأول هو برج المكاتب التجارية ويتكون من 10 أدوار، والثاني هو سيمفوني ستايل مول ويحتوي على محلات تجارية موزعة على 3 أدوار. كما ويحتوي على أكثر من 52 محل بأفكار متميزة من أصحاب المشاريع الصغيرة تحت عنوان "اللوبي". أما الجزء الثالث من المشروع فهو فندق سيمفوني ستايل الكويت. توفر مواقف سيمفوني متعددة الطوابق تجربة ذكية ومريحة دون تذاكر، تضم 185 موقفًا تشمل مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة ومحطتي شحن للسيارات الكهربائية، بتصميم حديث يعزز الانسيابية وكفاءة الاستخدام.



مجمع لايت

يقع مشروع لايت على أهم التقاطعات بالطريق الساحلي بمنطقة أبو حليفة ويحتوي على 11 وحدة ويضم نخبة من أرقى المطاعم والمقاهي المحلية والعالمية والتي بدورها تجذب العديد من العائلات والشباب.



داين زون

"داين زون" ويتكون من 26 فيلا تتمتع بأجواء هادئة وساحرة مطلة على البحر مباشرة، وتعتبر "مطاعم داين زون" عن مفهوم مميز للمطاعم والكافيات.



مجمع الدوم

يقع المشروع على الشريط الساحلي في أبو حليفة حيث يتكون من طابق أرضي وسرداب ويضم مطاعم ومقاهي ونافورة مياه في المنطقة الوسطى، يعتبر مجمع الدوم وجهة مثالية للعائلة حيث يضم مساحات ترفيهية وعدة مطاعم.



برج البدور

يعد برج البدور من المشاريع العقارية البارزة في منطقة شرق بمدينة الكويت، حيث يتميز بموقعه الاستراتيجي في شارع أحمد الجابر، يتألف برج البدور من 18 طابقاً، حيث تكون مساحة كل طابق 160 متر مربع تقريباً وذلك لتوفير بيئة عمل ممتازة للأنشطة والمكاتب التجارية المختلفة كما يضم البرج محلاً تجارياً في الطابق الأرضي.



برج الشروق 1 و 2 و 3

يتكون من برجين متصلين ببعضهما البعض، حيث تم تصميم البرجين بشكل حديث وعصري لتلبية احتياجات العمل التجارية حيث يتألف كل برج على 21 طابقاً، حيث تكون المساحة لكل طابق 175 متر مربع. أما برج الشروق 3 فيختلف عن البرجين الآخرين حيث إن النسبة الأكبر من البرج مخصصة كمقر رئيسي لإدارة الشركة التجارية العقارية.



مجمع تاتشر السكني

يقع مشروع تاتشر في منطقة المهبولة، ويتكون من شقق مفروشة بنظام الفنادق التي تتوفر فيها عدة خدمات مميزة. يحتوي المشروع على ثلاثة أبراج متصلة جزئياً يتكون كل منها من 16 طابق تحتوي على 77 شقة مكونة من غرفتين نوم وثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس و6 فلل منفصلة ومحل تجاري



مجمع جمان السكني

مجمع جمان السكني، أحد إبداعات الشركة التجارية العقارية، صمم بنظام المباني الذكية، يقع في منطقة المهبولة ويتكون المجمع من برجين سكنيين مؤلفين من 12 طابقاً بالإضافة إلى مواقف سيارات وثلاث محلات تجارية، يمتاز المجمع بتنوع الشقق السكنية بمساحات مختلفة منها الشقق المكونة من غرفة نوم واحدة وغرفتين نوم وثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس Penthouse بالإضافة إلى فلل Townhouse مكونة من ثلاثة أدوار ولكل فيلا شرفة.



مجمع المنار

مجمع سكني فاخر بإطلالة بحرية على شارع الخليج العربي يحتوي مجمع المنار على 16 دور يضم كل دور 5 شقق سكنية، يضم المجمع مسبحاً، صالة رياضية، ملعب تنس، ملعب اسكواش، إنترنت، قنوات تلفزيونية، شقق شبه مفروشة، منطقة للأطفال، أمن 24/7، مكتب ومواقف سيارات بالسرداب.



مجمع لوزان

مجمع سكني يقع في منطقة السالمية شارع حمود زيد الخالد. مبنى واحد مكون من 9 طوابق، يضم كل طابق 4 شقق بغرفة نوم واحدة، باستثناء الطابق الأول الذي يضم عيادة طبية ويشمل المبنى مسجداً وصالة رياضية.



مجمع الشوافات

تقع مباني الشوافات 2 إلى 7 في شرق شارع عمر بن الخطاب وتتكون من 6 عقارات متلاصقين. وتتكون من (سرداب، دور أرضي (تجاري) + 7 طوابق) مكاتب تجارية.



مجمع أبو حليفة الترفيهي

يقع مجمع مطاعم أبو حليفة على طول الطريق الساحلي، ويتألف من 13 وحدة مؤجرة لأبرز المطاعم العالمية والمميزة التي بدورها تجذب العديد من الشباب والعائلات.



فلل أبو حليفة

تتكون من 3 فلل تقع على الشريط الساحلي في المهبولة وهذه الفلل مؤجرة بالكامل لأحد المراكز التعليمية المميزة والمعروفة في دولة الكويت.



مجمع الخليج بلازا

مجمع سكني بإطلالة بحرية على شارع الخليج العربي والدائري الثاني، مبنى واحد مكون من 6 طوابق، يحتوي كل طابق على شقتين بثلاث غرف نوم، باستثناء الطابق السادس الذي يضم شقتين بغرفتي نوم، ويشمل مسجداً وصالة رياضية.



مبنى سلوى

مبنى سكني يقع في منطقة سلوى، قطعة (4)، شارع رقم 2، المبنىين 297 و298. يتألف التصميم من مبنيين، كل منهما مكون من 3 طوابق، ويضم كل طابق شقتين بثلاث غرف نوم، ومواقف سيارات بالسرداب.



مباني ABC السكنية

تقع عمارات ABC في منطقة المهبولة، تتألف كل عمارة من 7 أدوار، كل دور يحتوي على 4 شقق، مساحة الشقة 70.6 متر مربع، تتوفر خدمة الأمن على مدار الساعة وكاميرات المراقبة في اللوبي المغلق لضمان أعلى درجات الأمان للسكان، مساحات مميزة ومواقف سيارات لجميع الشقق وخدمة الصيانة المميزة على مدار الساعة بالإضافة الى عدد 3 محلات تجارية.



شركة المتاجرة العقارية (مجمع الرحاب) - شركة تابعة

يعتبر مجمع الرحاب من أكبر المجمعات بمنطقة حولي حيث يتكون من 13 طابق ويجمع ما بين المحلات والمكاتب التجارية المختلفة ومواقف خاصة للسيارات ويتكون من عدد 551 وحدة مختلفة ما بين مكاتب تجارية ومحلات، يعتبر مجمع الرحاب أول مجمع سكني وتجاري بالكويت ويمثل فترة الحداثة العمرانية في الكويت باعتباره من أوائل المجمعات التي تشيد بمعايير عالية.



شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع (بوليفارد) - شركة تابعة

يقع مشروع بوليفارد في قلب منطقة السالمية النابضة بالحياة، ويمتد على أكثر من 353,529 متر مربع مما يسهل الوصول إليه من مختلف الجهات وبشكل رئيسي من جهة الطريق الدائري الخامس وشارع الخليج العربي. يعد بوليفارد أكبر محور سياحي في دولة الكويت على الإطلاق حيث يضم ضمن مساحاته الشاسعة مجموعة مذهلة من الفعاليات والأنشطة الثقافية، الرياضية، والترفيهية لجميع أفراد العائلة.



إدارة (إدارة أملاك الغير)

إدارة هي وحدة الأعمال الإستراتيجية التابعة للشركة التجارية والمسؤولة عن توفير خدمات إدارة العقار بأعلى مستوياتها لتلبية احتياجات السوق وتقديم خدمات عقارية لكافة أنواع العقارات سواءً السكنية، التجارية، أو الاستثمارية. تنطلق أعمال "إدارة" وفق أرقى المعايير ويحرص على ذلك فريق عمل ذو كفاءات متميزة في مجال إدارة العقارات. وتتميز بتقديم خدمات استشارية عقارية من الدرجة الأولى من خلال خبرات اكتسبتها الشركة على مدى أكثر من 15 سنة من النجاح والمعرفة الجيدة بالسوق ومسبوقه بدراية فنية لا مثيل لها. كما وتحرص "إدارة" على مساعدة العملاء لتحقيق أعلى قيمة لأصولهم العقارية وتخفيض نسبة المخاطر إلى أدنى مستوى

وتطمح التجارية من خلال "إدارة" إلى خلق قيمة مضافة لأصحاب العقارات والأملاك في دولة الكويت لكل من يرغب بالحصول على الراحة والأمان والمسؤولية في متابعة وإدارة أملاكهم بخبرات متراكمة ومن قبل ذوي الاختصاص وتكريسها لمنفعتهم بغض النظر عن حجم محفظة العقار.

تمتد خبرة الشركة التجارية العقارية الواسعة على مدى السنين في إدارة عقاراتها وعقارات أملاك الغير باختلاف أنواعها ومنها السكني، التجاري، المكاتب، والترفيهي. ومن العقارات المميزة التي استلمتها "إدارة" ضمن أنشطتها لإدارة عقارات الغير "مجمع بوليفارد ومجمع الرحاب وعدة عقارات سكنية تابعة لشركة (KCRC).



مدراء عقار ذوي خبرة واسعة





الشركات التابعة

<p>شركة المتاجرة العقارية شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع شركة واجهة الكويت الأولى لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات شركة سيمفوني لاستلام وتسليم الملابس من المصبغة</p>	دولة الكويت
الشركة التجارية للتطوير العقاري	مملكة البحرين
الشركة التجارية للتطوير العقاري	المملكة المغربية
التجارية جي دي	جزر الكيمان

الشركات الزميلة

<p>شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية الشركة الكويتية للمنتزهات شركة برج هاجر العقارية شركة أفكار القابضة شركة الجهراء السياحية شركة الفرص الخليجية</p>	دولة الكويت
شركة بيان العقارية	المملكة العربية السعودية
شركة مزن الاستثمارية القابضة	المملكة المغربية
شركة فاكيشن كلوب فنشر	الإمارات العربية المتحدة
ويفز ديفيلوبمنت القابضة الشركة التجارية للمنتزهات والتطوير العقاري	مملكة البحرين
شركة كريك المحدودة	جزر الكيمان

الشركة التجارية للتطوير العقاري شركة تابعة برج سيمفوني- مملكة البحرين

جاري العمل على استكمال أعمال البناء في برج سيمفوني بمملكة البحرين حيث يتكون المشروع من 46 طابقاً و351 شقة بالإضافة إلى باقة متنوعة من المرافق مما يجعله مثالياً للراغبين في الاستمتاع برغد العيش وراحة البال طوال الوقت. وقد حاز برج سيمفوني على جائزة أفضل تصميم برج سكني في مهرجان جوائز العقارات الأفريقية والعربية وذلك لتصميمه الفريد والمتميز. ويقع برج سيمفوني الشاهق والمشيد على مساحة قدرها 3,856 متراً مربعاً في قلب مدينة المنامة، عاصمة مملكة البحرين بالقرب من أشهر المراكز التجارية والمعالم السياحية البارزة.

تتفرد جميع الشقق بإطلالة ساحرة بانورامية على البحر، وصممت لتمنح الشعور بالسعادة والرفاهية. ويوفر المشروع أربع خيارات رئيسية بإمكان العملاء الاختيار منها، ويشمل وحدات الأستديو والتي تتراوح مساحتها من 39 إلى 48 متر مربع، أما الوحدات ذات غرفة نوم واحدة فتتراوح مساحتها من 70 إلى 91 متر مربع، ومساحة الوحدات ذات غرفتي نوم تتراوح بين 119 إلى 153 متر مربع، أما الوحدات المكونة من ثلاث غرف نوم فتبلغ مساحتها 199 متراً مربعاً. ويحتوي المشروع على مرافق متعددة منها مركز رجال الأعمال ومقهى وألعاب أطفال ونادي رياضي للنساء وآخر للرجال وملعب كرة سلة وسبا و مسابح و جاكوزي ومحل تجاري صغير.





بوليفارد
boulevard

شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع (بوليفارد) - شركة تابعة بوليفارد

يقع مشروع بوليفارد في قلب منطقة السالمية النابضة بالحياة، ويمتد على أكثر من 353,529 متر مربع مما يسهل الوصول إليه من مختلف الجهات وبشكل رئيسي من جهة الطريق الدائري الخامس وشارع الخليج العربي. يعد بوليفارد أكبر محور سياحي في دولة الكويت على الإطلاق حيث يضم ضمن مساحاته الشاسعة مجموعة مذهلة من الفعاليات والأنشطة الثقافية، الرياضية، والترفيهية لجميع أفراد العائلة.

يحتضن بوليفارد بحيرة واسعة وممرات مائية خلابة خلال حدائقه الخضراء الشاسعة بالإضافة إلى مجموعة من المرافق الحديثة على رأسها مجمع بوليفارد الذي يضم قرية مطاعم من الدرجة الأولى تطل على البحيرة إضافة إلى عدد كبير من المساحات الرياضية والملاعب المجهزة في الهواء الطلق من ضمنها ملاعب للتنس، كرة القدم، كرة السلة وملعب كريكت ضخمة بمدرج للجمهور، صالون وسبا للنساء مجهز بالكامل مع حمام سباحة بالإضافة إلى قاعة احتفالات متعددة الأغراض وكذلك 4 محطات قطار ومواقف للسيارات تتسع لعدد 1,958 سيارة.

قاعة بوليفارد

تُعد قاعة بوليفارد واحدة من أبرز وجهات الفعاليات في الكويت، حيث تجمع بين الموقع الحيوي في قلب السالمية والتصميم العصري الراقي. تضم القاعة مرافق متكاملة تشمل قاعة رئيسية فسيحة، بهو أنيق، وقاعة اجتماعات، بالإضافة إلى تجهيزات تقنية متطورة وخدمات ضيافة عالية المستوى. وقد استضافت القاعة خلال العام العديد من الفعاليات الرسمية والمناسبات الخاصة لكبرى الجهات، مما يعكس مكانتها كمركز رائد لتنظيم الفعاليات الراقية.



الحوكمة

تُعد التجارية أولى الشركات المبادرة والرائدة في تطبيق معايير الحوكمة "الإدارة الرشيدة" بدولة الكويت وقد أخذ مجلس الإدارة على عاتقه مسؤولية الالتزام بمعايير الحوكمة والتي تم الإعلان عنها في الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 2011/12/31 وذلك من خلال تطبيق أفضل الممارسات وحزمة من السياسات والإجراءات والآليات، فقد عمد مجلس إدارة الشركة المكون من ثمانية أعضاء إلى اعتماد الهيكل التنظيمي ودليل الحوكمة الذي يحدد المسؤوليات والصلاحيات وقنوات الاتصال بين المستويات الإدارية المختلفة وكذلك ينظم العلاقة بين كل من المساهمين، مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح.

كذلك فقد تم تشكيل عدة لجان منبثقة عن مجلس إدارة الشركة لمتابعة تطبيق أفضل الممارسات وقد وُضَّح دليل الحوكمة تشكيل ومهام وصلاحيات ومسؤوليات تلك اللجان وآلية عملها وكذلك تقييم اللجان والإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وتحديد حقوق المساهمين ووضع مواثيق العمل الأخلاقية والسياسات التنظيمية الخاصة بالشركة، كذلك وضع مجلس الإدارة منظومة الصلاحيات المالية والإدارية والتشغيلية التي تحدد صلاحيات كل من الإدارة التنفيذية، اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة ومجلس الإدارة.

وقد التزمت التجارية خلال العام 2025 بتطبيق كافة معايير الحوكمة وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية وأفضل الممارسات وتقوم برفع التقارير الخاصة بذلك إلى الجهات الرقابية في المواعيد المحددة، كما أشرفت كل من لجنة الحوكمة والاستدامة ومجلس الإدارة على عملية التطبيق من خلال التقارير الدورية المرفوعة من إدارة الالتزام والحوكمة إلى اللجنة والمجلس، ولم يرصد المجلس أية انحرافات عن السياسات والقواعد المعتمدة أو التعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة.

القاعدة الأولى - بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من ثماني أعضاء، مدة عضويتهم ثلاث سنوات بناءً على اجتماع الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ 29 أبريل 2024، ويعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم ويُعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق استراتيجيتها واستنباط رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها واستراتيجيتها العامة لتحقيق تطلعات المساهمين، ويتوجب على المجلس أيضاً أن يعمل على تجنب تعارض المصالح على أن تكون الأولوية دائماً لصالح الشركة. ويلتزم مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المنبثقة عنه في إطار متطلبات قواعد الحوكمة، مع مراعاة التنوع في الخبرات والمهارات المتخصصة بما يساهم في تعزيز الكفاءة في اتخاذ القرارات. ويتكون أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة من الأعضاء غير التنفيذيين، ويتضمن المجلس أعضاء مستقلين ولا يزيد عددهم عن نصف أعضاء المجلس وتلك الاستقلالية تتيح لهم اتخاذ القرارات دون التعرض لضغوط أو معوقات.

#	الأسم	تصنيف الأعضاء/ أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
1	عبد الفتاح محمدرفيق معرفي	رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس تجارة (علوم إدارية / إدارة صناعية) 47 عاماً في القطاع العقاري والبنوك والاستثمار	29 أبريل 2024
2	عدوان محمد العدواني	نائب الرئيس غير تنفيذي	بكالوريوس في اللغة الإنجليزية وآدابها 50 عاماً في القطاع العقاري والبنوك والاستثمار	29 أبريل 2024
3	م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس في علوم الهندسة البحرية 47 عاماً في القطاع العقاري والضيافة والترفيه والخدمات والنفط	29 أبريل 2024
4	فراس فهد البحر	عضو مجلس إدارة مستقل	بكالوريوس في العلوم المالية والمصرفية 33 عاماً في القطاع المصرفي والاستثماري	29 أبريل 2024
5	م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس الإدارة تنفيذي	ماجستير إدارة أعمال بكالوريوس هندسة مدنية 26 عاماً في القطاع العقاري وتطوير الأعمال والمشاريع والسياحة والضيافة	29 أبريل 2024
6	حسام عبدالرحمن البسام	عضو مجلس إدارة مستقل	بكالوريوس في المحاسبة 25 عاماً في المجال العقاري والاستثماري والمالي	29 أبريل 2024
7	طلال جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال 20 عاماً في القطاع العقاري والاستثمار والضيافة	29 أبريل 2024
8	يوسف يعقوب العوضي	عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال محاسبة 20 عاماً في قطاع البنوك والاستثمار والتعليم والعقار	29 أبريل 2024
*	إيمان أمين المقدم	أمين السر	بكالوريوس إدارة الأعمال 26 عاماً في مجال الإدارة وسكرتارية المجلس واللجان والحوكمة	29 أبريل 2024

مواعيد وحضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2025

عقد المجلس عدد 10 اجتماعات علماً أنه تم تشكيل المجلس بناءً على اجتماع الجمعية العامة العادية (انتخابات دورية) بتاريخ 29 أبريل 2024 وبتاريخ 16 أكتوبر 2024 (انتخابات عضو مكمل)

#	الاسم و المنصب و التصنيف	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	حضور اجتماعات	نسبة / العضوية	النسبة / الإجمالي
		17 فبراير	17 مارس	28 أبريل	12 مايو	29 يونيو	27 يوليو	11 أغسطس	17 سبتمبر	10 نوفمبر	15 ديسمبر			
1	عبد الفتاح محمد رفيع معرفي رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	9	%90	%90
2	عدوان محمد العدواني نائب الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10	%100	%100
3	م. إبراهيم محمد الغانم عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9	%90	%90
4	فراس فهد البحر عضو (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10	%100	%100
5	حسام عبدالرحمن البسام عضو (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10	%100	%100
6	م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي عضو (تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10	%100	%100
7	طلال جاسم البحر عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10	%100	%100
8	يوسف يعقوب العوضي عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	9	%90	%90
*	إيمان أمين المقدم أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10	%100	%100

ليس عضواً	-
حضر	✓
لم يحضر	✗

التنسيق لاجتماعات مجلس الإدارة وتسجيل وحفظ محاضر الاجتماعات

يلتزم مجلس الإدارة بمناقشة أية مواضيع تدرج على جداول أعمال الاجتماعات بمنتهى الشفافية على أن يتم تزويد الأعضاء بالمعلومات التي تتيح اتخاذ القرارات ويتم إثبات القرارات المتخذة وجميع الوقائع متضمنة التحفظات بمحضر الاجتماع (إن وجدت).

تم إعادة تعيين السيدة/ إيمان أمين المقدم بمنصب أمين سر مجلس الإدارة من بين موظفي الشركة بصفتها مديرة إدارة مكتب رئيس مجلس الإدارة بقرار صادر عن مجلس الإدارة رقم 2024/3 بتاريخ 2024/4/29، وتم تحديد مهامها الوظيفية بما يتماشى مع مستوى المسؤوليات المكلفة بها والتي تتضمن التالي:

1. حسن إيصال وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين، تحت إشراف الرئيس.
2. التنسيق والإعداد لاجتماعات مجلس الإدارة شاملة جدول المواعيد، جدول الأعمال، المستندات وغيرها وتزويد الأعضاء بها قبل ثلاثة أيام عمل من موعد الاجتماع مع مراعاة الاجتماعات الطارئة.
3. تدوين وحفظ جميع محاضر اجتماعات المجلس وسجلاته ودفاتره والتقارير التي ترفع من المجلس وإليه.
4. توقيع محاضر اجتماعات المجلس من قبل أمين السر ومن جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين.



وزارة التجارة و الصناعة

Ministry of commerce and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه **فراس فهد أحمد البحر**
بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم
والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة
(**الشركة التجارية العقارية س.م.ك.ع.**)
بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

- 1- انني اتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الاسم: **فراس فهد أحمد البحر**

التاريخ: **9/3/2026**

التوقيع:



وزارة التجارة و الصناعة

Ministry of commerce and Industry




إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه حسام عبدالرحمن محمد السام
بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم
والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة
(الشركة التجارية العقارية س.م.ع.ع.)
بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

- 1- انني اتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الاسم: حسام عبدالرحمن محمد السام

التاريخ: 9/3/2026



التوقيع:

القاعدة الثانية - التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مهام ومسؤوليات وصلاحيات مجلس الادارة

لمجلس الإدارة أن يزاول جميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو عقد تأسيس الشركة أو قرارات الجمعية العامة، كما له أن يوزع العمل بين أعضائه وفقاً لطبيعة أعمال الشركة. كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بين أعضائه أو أحد من الغير بالقيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من أوجه نشاط الشركة أو ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة بالمجلس. وتتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة، على أن تتضمن كحد أدنى ما يلي:
 - الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية) وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
 - أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
5. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
6. إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
7. وضع نظام حوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
8. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).
9. إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد الحوكمة ومدى التقيد بها والقواعد التي لم يتم الالتزام بها مع مبررات عدم الالتزام.
10. تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.

11. التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ويتوجب على مجلس الإدارة التالي
- اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
12. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
13. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم، ويتعين على المجلس القيام بما يلي
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل، وكذلك استعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
14. تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة والمرتبطة بالأداء، وشريحة مكافآت بشكل أسهم.
15. تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي والوظائف التي تتبعه مباشرة في الهيكل التنظيمي للشركة، والتأكد من توافر الشروط الواجب توافرها في أعضاء مجلس الإدارة، وآلية تطبيق الشروط الخاصة بمعايير النزاهة والسلامة المالية على أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
16. وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
17. وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وذلك للحد من تعارض المصالح.
18. أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها ومن ذلك:
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر من خلال تحديد نطاق المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة و طرحها بشفافية مع أصحاب المصالح وذوي الصلة.
 - التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين.
 - التوصية بتعيين هيئة الرقابة الشرعية.
 - الموافقة على قواعد سلوك وأخلاقيات العمل وسياسات وإجراءات العمل في الشركة.
19. إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد الحوكمة ومدى التقيد بها والقواعد التي لم يتم الالتزام بها مع مبررات عدم الالتزام.
20. وضع خطة/سياسة لتضمن عوامل الاستدامة في الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وعملية قياس وإدارة المخاطر إن تطلب الأمر.
21. مجلس الإدارة هو المسؤول عن التوصية بتحديد تاريخ استحقاق مساهمي الشركة للأرباح النقدية وأسهم المنحة وكذلك تحديد تاريخ توزيعها.

إنجازات مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة خلال العام 2025 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً للصلاحيات المعتمدة وهذه نبذة عن أهم الإنجازات:

1. متابعة تنفيذ الأهداف وفقاً لاستراتيجيات وخطط الشركة المعتمدة.
2. مراجعة واعتماد التقرير السنوي وتقرير الحوكمة ونموذج استيفاء متطلبات الحوكمة.
3. مراجعة واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
4. مراجعة واعتماد الموازنة التقديرية والمقارنة مع النتائج المرحلية المحققة.
5. مراجعة واعتماد السياسات والإجراءات والخطط والتقارير المتعلقة بأعمال وأنشطة الشركة.
6. التوصية للجمعية العامة العادية بشأن تعيين / إعادة تعيين أو تغيير مراقب الحسابات الخارجي.
7. متابعة قرارات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والتوصيات الصادرة عنه ومتابعة تنفيذها.
8. متابعة تقارير إدارة التدقيق الداخلي والتأكد من قيام اللجنة المختصة باتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعة تنفيذها.
9. متابعة تقارير إدارة المخاطر والتأكد من قيام اللجنة المختصة باتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعة تنفيذها.
10. إصدار بيان في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر وقرارات مجلس الإدارة والأسباب التي أدت إلى قرار المجلس بعدم التقييد بتلك التوصيات، وأن كافة التوصيات الصادرة عن اللجنة تم الاطلاع عليها واعتمادها من قبل مجلس الإدارة.

تشكيل لجان مجلس الإدارة

1. يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء، وتحديد مهامهم، وحقوقهم، وواجباتهم. هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.
2. يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجان دائمة ومؤقتة، بهدف توزيع مهام ونشاطات مجلس الإدارة بين أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية وإتاحة الوقت الكافي للمداولات التفصيلية لجميع جوانب العمل ومساندة المجلس للقيام نيابة عنه ببعض المهام المحددة ورفع التقارير الدورية والتوصيات.
3. يتم تعيين أعضاء اللجان من قبل المجلس، ويتم تعيين عدداً كافياً من أعضاء المجلس غير التنفيذيين في اللجان المعنية بالإضافة إلى الأعضاء المستقلين وفقاً لأفضل الممارسات والتعليمات المنظمة بهذا الشأن، ويكون لكل لجنة ميثاق خاص بها يحدد غرض اللجنة فضلاً عن المؤهلات اللازمة لعضوية اللجنة.
4. يتم تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة وفقاً لإجراءات عامة يضعها مجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة، وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ مجلس الإدارة بما تقوم به أو تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية مطلقة. وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها ويتم اعتماد موثيق عمل جميع اللجان من قبل المجلس.

الشروط الواجب توفرها في أعضاء اللجان

1. أن تتوافر لدى الأعضاء القدرات والمؤهلات المناسبة والخبرة الكافية والأمانة لأداء المهام والمسؤوليات مع الإلمام بالقواعد المالية والمحاسبية والإدارية بالنسبة لأعضاء لجنة التدقيق والمخاطر.
2. ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
3. يلتزم عضو اللجنة بما يلتزم به عضو مجلس الإدارة من المحافظة التامة على سرية المعلومات وعدم إفشاء أسرار الشركة.

عضوية اللجان

1. يجب ألا يقل عدد أعضاء كل لجنة عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد عن خمسة أعضاء.
2. تكون مدة عضوية اللجنة من سنة إلى ثلاث سنوات ويجب ألا تتجاوز المدة المتبقية من عضوية مجلس الإدارة.
3. يعين مجلس الإدارة عضواً بديلاً إذا شغل مركز أحد أعضاء اللجنة.
4. تختار كل لجنة من أعضائها رئيساً في أول اجتماع لها أو خلال اجتماع مجلس الإدارة كما يتم اختيار مقرر اللجنة/سكرتير اللجنة من بين موظفي الشركة.
5. لا يجوز أن يكون رئيس مجلس الإدارة عضواً في أي من اللجان التي فرضتها هيئة أسواق المال على الشركات المدرجة فيما عدا لجنة الترشيحات والمكافآت.
6. يجب أن يكون في كل من لجنة المكافآت والترشيحات ولجنة التدقيق عضو مستقل واحد على الأقل.
7. يجب أن يكون رئيس كل من لجنة المخاطر ولجنة التدقيق عضواً غير تنفيذي.
8. يمنع انضمام الأعضاء التنفيذيين في لجنة التدقيق.
9. يتعين أن يكون من بين أعضاء لجنة التدقيق عضو واحد على الأقل من ذوي المؤهلات العلمية و/أو الخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية.

لجنة الحوكمة والاستدامة

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء (أو أكثر) من أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة وأن يكون رئيس مجلس الإدارة رئيساً للجنة وتجتمع اللجنة مرتين سنوياً على الأقل، وتهدف اللجنة الى

- **الحوكمة:** التحقق من إعداد ومتابعة ومراقبة تطبيق مبادئ الحوكمة والالتزام بالتعليمات واللوائح والقوانين الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية في هذا الشأن، ومدى ملائمة السياسات واللوائح والإجراءات المطبقة في الشركة لتلك التعليمات واتخاذ الإجراءات والخطوات التصحيحية والوقائية متى لزم الأمر، بما يحقق التوازن والموائمة بين الصلاحيات التي تتمتع بها إدارة الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح.
- **الاستدامة:** تعزيز جهود الشركة لتحقيق الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة، وتحسين إدارة الموارد وتحقيق توازن بين الأداء المالي والاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة، وأهداف الشركة والمجتمع

ومن مهام ومسئوليات اللجنة:

مهام الحوكمة:

1. المراجعة والاعتماد المبدئي لتقرير الحوكمة وفقاً لبناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة وعرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
2. المراجعة والاعتماد المبدئي لدليل الحوكمة بما يتوافق مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
3. المراجعة والاعتماد المبدئي لدليل سياسات وإجراءات إدارة الالتزام والحوكمة قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
4. المراجعة والاعتماد المبدئي لخطة عمل إدارة الالتزام والحوكمة قبل رفعه لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
5. الإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة وفقاً للجهات الرقابية المختصة ودليل الحوكمة المعتمد من مجلس الإدارة.
6. المراجعة الدائمة والمستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق معايير وممارسات جديدة.
7. تشكيل لجان فرعية وفرق عمل بقرار من رئيس اللجنة منفرداً أو من أعضاء اللجنة مجتمعين للقيام بمهام محددة من شأنها تقديم الدعم والمساندة لتطبيق أمثل لمبادئ وأطر الحوكمة وزيادة الوعي لدى الموظفين بأهمية أهداف ومتطلبات الحوكمة.
8. الإشراف على إعداد والاعتماد المبدئي لخطة المسؤولية الاجتماعية وعرضها على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
9. الإشراف على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
10. الإشراف على إعداد تقرير المسؤولية الاجتماعية السنوي وعرضه على مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
11. التنسيق مع إدارة الالتزام والحوكمة للتأكد من الالتزام والتطبيق الأمثل لإجراءات دليل حوكمة التجارية.
12. إحاطة مجلس الإدارة بآخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة.
13. مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.
14. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

مهام الاستدامة:

1. المراجعة والاعتماد المبدئي للسياسات والإجراءات المتعلقة بالاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) للشركة.
 2. الإشراف على تطوير وتنفيذ الاستراتيجيات المتعلقة بالاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة.
 3. ضمان الامتثال للمتطلبات والمعايير التنظيمية الخاصة بالاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وإدارة المخاطر المرتبطة بها.
 4. القيام بمراقبة أداء الشركة، وممارساتها البيئية والاجتماعية والحوكمة.
 5. مراجعة تقارير الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة قبل عرضها على مجلس الإدارة وأصحاب المصالح المعنيين.
 6. التعامل مع أصحاب المصالح وإشراكهم في المسائل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، ودمج ملاحظاتهم في ممارسات الشركة البيئية والاجتماعية والحوكمة.
- كما يجوز للجنة أن تسعى للحصول على دعم من مستشارين من جهات خارجية حسب الحاجة للقيام بالواجبات المذكورة أعلاه بشكل فعال للوفاء بالالتزامات البيئية والاجتماعية والحوكمة ESG.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة الحوكمة والاستدامة خلال العام 2025

عقدت اللجنة عدد 6 اجتماعات علماً أنه تم تشكيل اللجنة بناءً على اجتماع الجمعية العامة العادية (انتخابات دورية) بتاريخ 29 أبريل 2024 وبتاريخ 16 أكتوبر 2024 (انتخابات عضو مكمل)

#	الاسم والمنصب والتصنيف	1	2	3	4	5	6	حضور اجتماعات	نسبة / العضوية	النسبة / الإجمالي
		16 فبراير	16 مارس	12 مايو	29 يونيو	10 أغسطس	9 نوفمبر			
1	عبدالفتاح محمد رفيع معرفي الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100
2	م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي نائب الرئيس (تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100
4	حسام عبدالرحمن البسام عضو (مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100
	م. يوسف غازي الصقعي عضو (تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100
5	منصور محسن كمال عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100
6	جابر كاظم معرفي عضو (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100
*	إيمان أمين المقدم مقرر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6	%100	%100

ليس عضواً	-
حضر	✓
لم يحضر	✗

إنجازات لجنة الحوكمة والاستدامة

ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن أهم إنجازاتها ما يلي:

1. تقرير الحوكمة والتقرير السنوي.
2. متابعة الالتزام بمتطلبات الحوكمة.
3. تزويد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بكافة إفصاحات الشركة.
4. تحديث دليل الحوكمة (الطبعة الثالثة عشر والرابعة عشر).
5. خطة إدارة الالتزام والحوكمة.
6. خطة المسؤولية الاجتماعية.
7. تحديث سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية.
8. تحديث سياسات وإجراءات إدارة الالتزام والحوكمة.
9. تقرير الاستدامة لعام 2024.

لجنة التدقيق والمخاطر

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات والصلاحيات والإنجازات

استوفى مجلس الإدارة متطلبات تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر التي يتكون أعضاؤها من ثلاثة أعضاء بنهاية عام 2025 ورئيسها من أعضاء المجلس غير التنفيذيين وتتضمن عضواً مستقلاً، وتجتمع اللجنة أربع مرات سنوياً على الأقل وتهدف لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الالتزام بمعايير التدقيق والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. وكذلك العمل على إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد نزعة المخاطر لدى الشركة والنسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة، ومن مهامها

1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
2. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.
3. متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليتهم من خلال التأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
4. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.
5. دراسة المبادئ والسياسات المحاسبية المطبقة في الشركة والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
6. تقييم مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
7. الإشراف الفني على أعمال التدقيق الداخلي من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
8. التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتقييم أدائه وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
9. مراجعة وإقرار الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
10. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة المختلفة ومناقشة الملاحظات الواردة والتأكد من اتخاذ القرارات التصويبية لها.
11. مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
12. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات الصلة.
13. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.

14. ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة والتأكد من استقلالية موظفي المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.
 15. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
 16. دراسة ومراجعة تقارير المخاطر الخاصة بالشركة والإجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
 17. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر.
 18. مراجعة تقارير التعاملات مع الأطراف ذات الصلة والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
 19. مراجعة تقارير أمن المعلومات والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
 20. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- وقد قامت اللجنة خلال عام 2025 بإنجاز مهامها ومسؤولياتها وفقاً للصلاحيات.

إنجازات لجنة التدقيق والمخاطر

ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن إنجازاتها ما يلي:

1. إعداد تقرير لجنة التدقيق السنوي عن تقييم أنظمة الرقابة الداخلية.
2. مراجعة والتوصية باعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية وفقاً لاجتماعات اللجنة بحضور المدقق الخارجي.
3. مناقشة وإقرار خطة التدقيق الداخلي.
4. مناقشة تقارير التدقيق الداخلي واتخاذ الإجراءات التصويبية ومتابعتها.
5. مناقشة وإقرار خطة إدارة المخاطر وتقارير تقييم المخاطر وسجلات المخاطر.
6. مراجعة والتوصية باعتماد تحديثات نزعة المخاطر واستراتيجيات المخاطر.
7. مراجعة والتوصية باعتماد السياسات والإجراءات للإدارات ذات العلاقة مثل التدقيق الداخلي، المخاطر، المحاسبة، والمالية والتخطيط الاستراتيجي، بالإضافة الى التوصية باعتماد سياسات واجراءات الحوكمة ذات العلاقة.
8. التوصية بتعيين/ إعادة تعيين أو تغيير مراقب الحسابات الخارجي. والتأكد من استقلاليتهم ومراجعة خطاب التعيين.
9. التوصية بتعيين مكتب تدقيق لإعداد تقرير بشأن نظم الرقابة الداخلية (ICR) سنوياً.
10. التوصية بتعيين مكتب تدقيق لإعداد تقرير بشأن جودة أعمال التدقيق الداخلي QAR كل ثلاثة سنوات.
11. التقييم السنوي لمدقق الحسابات وإدارة المخاطر وإدارة ومدير التدقيق الداخلي.
12. الأمور الرقابية الأخرى مثل أمن المعلومات، تدقيق تكنولوجيا المعلومات.

لجنة المكافآت والترشيحات

متطلبات التشكيل، الأهداف، المهام والمسؤوليات والصلاحيات والإنجازات

استوفى مجلس إدارة الشركة متطلبات تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات التي تتكون من ثلاثة أعضاء (أو أكثر) من أعضاء مجلس الإدارة ورئيسها من أعضاء المجلس غير التنفيذيين وتتضمن عضواً مستقلاً وتجتمع للجنة مرتين سنوياً على الأقل، وتهدف اللجنة لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة والمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من أنها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين بالإضافة إلى المهام الإشرافية لضمان وصحة سياسة احتساب المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كونها عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة وفقاً للصلاحيات التالية

1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب القيادية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم إن وجدت، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة، ووضع نظام للحوافز والمكافآت من خلال تقييم الأداء سواء للمدراء/الإدارة التنفيذية أو العاملين بالشركة.
3. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي.
4. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل بشكل مستمر، وعدم وجود أي تعارض مصالح فيما يتعلق بشغل العضو في عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
5. إعداد تقرير سنوي مفصل عن المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أياً كانت طبيعتها ومسامها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للموافقة عليه.
6. متابعة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة واللجان والرئيس التنفيذي وفقاً لمؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs).
7. اعتماد مبدئي لخطة العمالة السنوية وفقاً لاحتياجات الشركة وتوصيات الإدارة التنفيذية لرفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
8. الاعتماد المبدئي لخطة الإحلال الوظيفي للمناصب التنفيذية لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
9. تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعيين أعضاء الإدارة التنفيذية والوظائف القيادية الشاغرة وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة وبما لا يتعارض مع التعليمات والقوانين المنظمة.
10. تحديد نقاط القوة والضعف في مجلس الإدارة من خلال تقييم الأداء والتوصية باتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح أي قصور بما يتناسب مع مصلحة الشركة.
11. الاعتماد المبدئي لخطة التدريب السنوية لجميع موظفي الشركة ومراقبة تطبيقها لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
12. الاطلاع على معدل الدوران السنوي للعاملين لقياس درجة الانتماء للشركة للمحافظة على الكفاءات المهنية من الكوادر البشرية ذات القدرات والمهارات الفنية ووضع التوصيات اللازمة للعرض على مجلس الإدارة للاعتماد من عدمه.
13. الاعتماد المبدئي لهيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة لرفعها إلى مجلس الإدارة للاعتماد النهائي.
14. عرض التحديث الدوري لهيكل التنظيمي حسب القرارات الإدارية ذات الصلة بالتغييرات والتبعيات الإدارية.
15. الإشراف والاعتماد المبدئي لآلية التأمين على المخاطر المتعلقة بالمسؤولية المهنية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
16. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

مواعيد وحضور اجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات خلال العام 2025

عقدت اللجنة عدد 3 اجتماعات علماً أنه تم تشكيل اللجنة بناءً على اجتماع الجمعية العامة العادية (الدورة الانتخابية) بتاريخ 29 أبريل 2024

#	الاسم والمنصب والتصنيف	1	2	3	حضور اجتماعات	العضوية / نسبة	النسبة / الإجمالي
		17 فبراير	16 مارس	10 نوفمبر			
1	طلال جاسم البحر الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	3	%100	%100
2	عدوان محمد العدواني نائب الرئيس (غير تنفيذي)	✓	✓	✓	3	%100	%100
3	حسام عبدالرحمن البسام عضو (مستقل)	✓	✓	✓	3	%100	%100
*	محمد حيدر غضنفر مقرر اللجنة	✓	✓	✓	3	%100	%100
*	فيروز محمود شاهين سكرتيرة اللجنة	✓	✓	✓	3	%100	%100

ليس عضواً	-
حضر	✓
لم يحضر	✗

إنجازات لجنة المكافآت والترشيحات

ترفع اللجنة كافة توصياتها إلى مجلس الإدارة وتتضمن أهم إنجازاتها ما يلي:

1. ترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. التأمين الخاص بالمسؤولية المهنية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
3. السياسات والإجراءات ذات الصلة بمهام اللجنة.
4. خطة التدريب وخطة التوظيف وخطة الإحلال الوظيفي.
5. مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدل حضور اجتماعات اللجان.
6. مكافآت الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة والشركات التابعة.
7. التقرير السنوي للمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتلك الممنوحة للرؤساء التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المبالغ من الشركة.

حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

1. تتبع الشركة نظام دقيق لرفع التقارير والمعلومات على كافة المستويات الإدارية سواء على مستوى الإدارة التنفيذية أو اللجان أو مجلس الإدارة حيث تتضمن مختلف أنواع التقارير الأسبوعية والشهرية والربع سنوية بالإضافة إلى التقارير ذات الطبيعة الفورية والتي ترتبط بمعلومات عاجلة.
2. بالنسبة لمستندات اجتماعات المجلس واللجان يتم تزويدهم بنسخة إلكترونية قابلة للحفظ لديهم بشكل دائم للرجوع إليها عند الحاجة أو اللزوم.
3. في حال طلب أحد أو عدد أو جميع أعضاء مجلس الإدارة أية معلومات أو بيانات أو تقارير سواء خلال اجتماعات مجلس الإدارة أو اجتماعات اللجان أو من خلال البريد الإلكتروني أو بكتاب رسمي أو هاتفي، يتم التنسيق مع الإدارة المعنية لإعداد المتطلبات / المعلومات / التقارير المطلوبة وعرضها على رئيس مجلس الإدارة للاطلاع ومن ثم إرسالها للسادة الأعضاء في الاجتماع التالي للمناقشة أو في أقرب وقت ممكن وفقاً للتالي:
 - تتصف التقارير بالإيجاز، والدقة، والمادية في عرض المعلومات بحيث تكون المعلومات والبيانات المعروضة في التقرير على درجة كبيرة من الشمولية والاتساق، وأن تكون معلومات مادية وهامة بحيث تسهل عملية اتخاذ القرار.
 - دورية عرض التقارير، حيث يتم تحديث التقرير بآخر المعلومات والمستجدات، ويتم إعدادها وفق أطر زمنية محددة ومتابعة وأن يتم تقديمها في الوقت الملائم (ثلاثة أيام قبل عقد الاجتماع وتستثنى من ذلك الاجتماعات الطارئة) بما يضمن توفير الوقت الكافي لدراسة المعلومات.
4. يتم تطوير البنية الأساسية لنظم تكنولوجيا المعلومات باستمرار، وعلى وجه الخصوص النظم الخاصة بالتقارير، وذلك للتأكد من أن كافة التقارير يتم إعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة، ويتم تقديمها إلى أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب.

القاعدة الثالثة - اختيار أشخاص ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة

ملخص سياسة المكافآت والحوافز الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

اعتمد مجلس الإدارة كلا من ميثاق عمل لجنة المكافآت والترشيحات وسياسة المكافآت والترشيحات حيث وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.

1. سياسة المكافآت والحوافز الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة:

- لا يجوز أن يتجاوز إجمالي المكافآت المقدرة نسبة 10% من صافي الأرباح (بعد خصم الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع الأرباح بما لا يقل عن 5% من رأس المال أو أي نسبة أعلى تم النص عليها في عقد تأسيس الشركة).
- يحق للجمعية العامة للشركة أن تعفي عضو المجلس المستقل من الحد الأقصى من المكافآت المذكورة.
- تختص لجنة المكافآت والترشيحات باقتراح التوصيات بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وترفع توصياتها من عدمها إلى مجلس الإدارة للاعتماد وبدوره يقوم بعرضها على الجمعية العامة للبت بشأنها.
- تختص لجنة المكافآت والترشيحات باقتراح التوصيات بشأن مكافآت أعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وترفع توصياتها إلى المجلس للاعتماد.

2. سياسة المكافآت والحوافز الممنوحة للإدارة التنفيذية والمدراء:

- ترتبط المكافآت بجميع مستويات الأداء الخاصة بموظفي الشركة.
 - أن تتوافق المكافآت مع إستراتيجية الشركة وأهدافها على المدى القصير والبعيد.
 - أن تتناسب المكافآت مع خبرة ومؤهلات موظفي الشركة في مختلف المستويات الوظيفية وحجم الشركة وطبيعتها والمخاطر التي تتعرض لها.
 - ربط المكافآت بسلامة عمليات الشركة ومركزها المالي.
 - الموازنة بين هيكل الرواتب والمكافآت لضمان عوامل جذب المؤهلين بما يتماشى مع أعمال الشركة وأنشطتها ونتائج أعمالها بشكل مناسب وعادل ودون مغالاة.
- إن نظام المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية يأخذ في الاعتبار البيئة التي تعمل فيها الشركة والنتائج التي تحققها ودرجة تحمل الشركة للمخاطر. ويشمل المكونات الرئيسية التالية:

أ- المكافآت الثابتة

- يتم تحديد المكافآت الثابتة في الشركة مع الأخذ بعين الاعتبار مستوى المسؤوليات المسندة والمسار المهني المحدد في الشركة.
- يتم الاتفاق على المكافآت الثابتة ومكافأة نهاية الخدمة تعاقدياً كمقابل لمهاراتهم وكفاءاتهم وخبراتهم المستخدمة لأداء دورهم الوظيفي ووفقاً لمتطلبات قانون العمل في القطاع الأهلي وغيره من المتطلبات الرقابية ذات الصلة.
- تتم مراجعة المكافآت الثابتة بشكل دوري لإعادة تقييم حزمة المكافآت الإجمالية، وظروف السوق، والأداء على مستوى الأفراد والشركة عموماً.
- يتم تحديد المكافآت الثابتة، بما فيها الرواتب والبدلات والمزايا، ضمن هيكل الرواتب والدرجات الوظيفية المعتمد من مجلس إدارة الشركة.

ب- المكافآت المتغيرة

- ترتبط المكافآت المتغيرة بعملية تحقيق الأهداف المحددة مسبقاً وإدارة المخاطر بشكل فعال.
- تم تصميم هذا النوع من المكافآت للتحفيز. ويتم تخصيص المكافآت المتغيرة بناءً على الأداء الفردي وأداء الشركة عموماً.
- يتم تقديم المكافآت المتغيرة بشكل نقدي أو على شكل أسهم في حال قررت الشركة تبني نظام لخيارات الأسهم. ويتم تحديد هذا الأمر سنوياً من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت قبل اعتماده من مجلس الإدارة.
- يستند نظام المكافآت المتغيرة في الشركة على عملية تحديد مؤشرات الأداء الخاصة بالإدارة التنفيذية. ومن خلال الالتزام بهذه المؤشرات، تحدد قيمة المكافآت المتغيرة المستحقة لأعضاء الإدارة التنفيذية، ويتم توزيع تلك المكافآت بناءً على الأداء الفردي.

ت- التوازن بين المكافآت الثابتة والمتغيرة

تتأكد الشركة من وجود توازن مناسب بين المكافآت الثابتة والمتغيرة، وذلك للتمكن من تخفيض المكافآت المتغيرة في حال الأداء المالي الضعيف أو السلبي. وتتم مراجعة نسبة المكافآت الثابتة والمتغيرة ويتم تحديدها سنوياً من قبل مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.

- تتولى لجنة المكافآت والترشيحات مسؤولية وضع سياسة المكافآت الخاصة بالإدارة التنفيذية للشركة وهدفها تحقيق موازنة بين المكافآت التنافسية في السوق للاحتفاظ بالمواهب، وتنمية عائدات المساهمين الحالية والمستقبلية.
- تعمل لجنة المكافآت والترشيحات على الاستفادة من الأدوات التحليلية والإجراءات النوعية والكمية والدراسات التي تقدمها الشركات الخارجية المتخصصة في عملية صياغة عروض مكافآت وبرامج حوافز خاصة بإدارة الشركة التنفيذية تشمل مكافآت الأداء السنوية والحوافز قصيرة وطويلة الأمد (عند الطلب).
- بالإضافة إلى هذا، تمتلك الشركة نظاماً لمراقبة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.

3. إجراءات وآلية صرف المكافآت والحوافز:

- يتم تعبئة النماذج الخاصة بالتقييم (مؤشرات الأداء الرئيسية ومؤشرات الأهداف والتقييم السنوي) لكافة موظفي الشركة واعتمادها من قبل الرئيس التنفيذي للشركة ووفقاً للإجراءات المنصوص عليها بسياسات وإجراءات إدارة الموارد البشرية للمجموعة ووفقاً للنماذج المعتمدة من قبل لجنة المكافآت والترشيحات ومجلس الإدارة.
- تقوم لجنة المكافآت والترشيحات برفع توصيتها لمجلس الإدارة بتوزيع نسبة من صافي أرباح الشركة أو استخدام المخصص المتوفر والمترصّد لدى الشركة من الأعوام السابقة على أن تخضع هذه التوصية لموافقة الجمعية العامة العادية للشركة.
- يقوم مجلس الإدارة بتفويض رئيس مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي للشركة لصرف تلك المكافآت وفقاً لما يراه مناسباً من حيث طريقة صرفها وتاريخ توزيعها.

إقرار مجلس الإدارة بسلامة ونزاهة البيانات المالية للسنة المنتهية في 2025/12/31

نقر ونتعهد نحن الموقعون أدناه، بسلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة التجارية العقارية، التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة من جميع النواحي المادية ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الجهات الرقابية المختصة، وأنها معبّرة عن المركز والأداء المالي للمجمّع وتدفعاتها النقدية المجمّعة كما في 31 ديسمبر 2025 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة البيانات التالية:

- بيان المركز المالي للمجمّع.
- بيان الدخل للمجمّع.
- بيان الدخل الشامل للمجمّع.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية للمجمّع.
- بيان التدفقات النقدية للمجمّع.
- إيضاحات حول البيانات المالية المجمّعة.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
عبد الفتاح محمد رفيع معرفي	رئيس مجلس الإدارة	
عدوان محمد العدواني	نائب رئيس مجلس الإدارة	
م. إبراهيم محمد الغانم	عضو مجلس الإدارة	
فراس فهد البحر	عضو مجلس الإدارة	
حسام عبدالرحمن البسام	عضو مجلس الإدارة	
م. عبدالمطلب عبدالمناف معرفي	عضو مجلس الإدارة	
طلال جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة	
يوسف يعقوب العوضي	عضو مجلس الإدارة	



إقرار وتعهد الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة البيانات المالية للسنة المنتهية في 2025/12/31

نقر وتتعهد نحن الموقعون أدناه بسلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة التجارية العقارية، التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، وبأن التقارير المالية للشركة يتم إعدادها بصورة سليمة وعادلة من جميع النواحي المادية ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الجهات الرقابية المختصة، وأنها معبّرة عن المركز والأداء المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمّعة كما في 31 ديسمبر 2025 للبيانات التالية:

- بيان المركز المالي المجمع.
- بيان الدخل المجمع.
- بيان الدخل الشامل المجمع.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
- بيان التدفقات النقدية المجمع.
- إيضاحات حول البيانات المالية المجمعّة.

التوقيع

المنصب

الاسم



الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة

م. عبدالمطلب عبدالمنايف معرفي

مدير إدارة المحاسبة

فؤاد حسن درويش

مدير إدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي

وليد يوسف ويزاني



تقرير لجنة التدقيق السنوي للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء اللجنة يسرني أن أعرض عليكم تقرير لجنة التدقيق عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والمتضمن تقييمها لنظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من فاعليتها في إطار مسؤوليات اللجنة وفقاً لمتطلبات اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال (كتاب حوكمة الشركات). حيث أدت اللجنة دورها في مجال التدقيق الداخلي والرقابة وإدارة المخاطر، وقامت بعقد اجتماعات دورية خلال العام بهدف مساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء المهام والمسؤوليات.

وعليه تقوم إدارات وأقسام الشركة بتنفيذ أعمالها وفقاً للسياسات والإجراءات في حدود الصلاحيات الممنوحة والمعتمدة. وفي مجال الرقابة تقوم إدارة المخاطر، والالتزام والحوكمة والمالية والتخطيط الاستراتيجي بتوجيه ومساعدة باقي الإدارات والأقسام في مراقبة المخاطر وتحسين الرقابة والالتزام. كما تقوم إدارة التدقيق الداخلي بإجراء مراجعات مستقلة ومناقشة أوجه القصور في تطبيق الرقابة والإجراءات التصحيحية بشأنها. وتقوم الشركة بتعيين مكتب تدقيق خارجي مستقل لتقديم تقرير سنوي حول تقييم نظم الرقابة الداخلية. ويتم مناقشة النتائج من خلال اللجان المعنية وبخاصة لجنة التدقيق والمخاطر ولجنة الحوكمة والاستدامة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.

رأي لجنة التدقيق والمخاطر

بناء على المهام التي قمنا بها والتأكدات والإفصاحات التي يتم الحصول عليها من الإدارة التنفيذية، تم التأكد من أن إجراءات الرقابة الداخلية تعتبر وبشكل معقول كافية من الناحية المادية ويقدر يوازن بين التكلفة والمنفعة. ونظراً للمخاطر المتأصلة في أي نظام رقابة داخلية فإنه لا يمكن تقديم تأكيد مطلق على عدم وجود أي ضعف بالرقابة. كما لم يتم تطبيق أية جزاءات مالية أو غير مالية على الشركة.

وتؤكد لجنة التدقيق والمخاطر بأن كافة توصيات اللجنة المقدمة إلى مجلس إدارة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير قد تم اعتمادها، ولم ترصد اللجنة أي تعارض بين توصياتها وقرارات مجلس الإدارة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

م. إبراهيم محمد الغانم
رئيس اللجنة



استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

تلتزم الشركة بالتقيد بالتعليمات والأنظمة المتعلقة بتعيين مراقب حسابات الشركة وتراعي في ذلك ما يلي:

- التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها.
- تقوم الجمعية العامة العادية السنوية بتعيين مراقب حسابات الشركة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، على أن يراعى ما يلي:

1. ترشيح مراقب الحسابات بناءً على توصية من لجنة التدقيق والمخاطر المرفوعة إلى مجلس الإدارة.
2. اختيار مراقبي الحسابات المقيدتين في السجل الخاص لدى الهيئة، مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بهذا الشأن.
3. ضمان استقلالية مراقب الحسابات الخارجي وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والاستقلالية.
4. دعوة مراقب الحسابات لحضور اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر لمناقشة آرائه بشأن البيانات المالية المرحلية والسنوية مع أعضائها ليتم رفع ملاحظاته إن وجدت مع توصيات اللجنة إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها.
5. تمكين مراقب الحسابات الخارجي من حضور اجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين، موضعاً أي معوقات أو تدخلات واجهته من مجلس الإدارة أثناء تأدية أعماله، كما يجب أن يقوم مراقب الحسابات الخارجي بإبلاغ الهيئة عن أية مخالفات جوهرية أو معوقات وتفاصيلها.

القاعدة الخامسة - وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة لإدارة المخاطر

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة لإدارة المخاطر قامت الشركة بإنشاء وحدة مستقلة لإدارة المخاطر على الهيكل التنظيمي والتي تتمتع بالاستقلالية التامة حيث تتبع مباشرة لجنة التدقيق والمخاطر، بالإضافة إلى تعيين مكتب استشاري متخصص للقيام بأعمال إدارة المخاطر، حيث تحرص الشركة التجارية العقارية على إدارة المخاطر كجانب أساسي في الإدارة الإستراتيجية للشركة وتقوم الشركة بإدارة المخاطر وفقاً لفلسفة «إدارة المخاطر مسؤولة الجميع»، لذا فقد حرصت الشركة على اعتماد مجموعة من السياسات والإجراءات المنظمة لمواجهة المخاطر المصاحبة لأنشطتها بهدف تحقيق التوازن بين درجات تحمل المخاطر والعائد المتوقع من كل نشاط على حدة ومن ثم كافة أنشطة الشركة بصورة عامة. واستمراراً لتنفيذ السياسات المتحفظة لإدارة المخاطر بالشركة خلال السنوات السابقة، فقد حرصت الشركة على تطوير سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر والعمل على تنوع استثماراتها من حيث القطاعات والتوزيع الجغرافي لها. وذلك لضمان التنوع وتخفيض حجم الانكشاف على مخاطر السوق ومخاطر التركز. كما تركز الشركة على تعزيز التكامل بين إدارة المخاطر وأهدافها الإستراتيجية لضمان تحقيق قيمة مستدامة. وتتبنى نهجاً قائماً على البيانات والتحليل لدعم عملية اتخاذ القرارات وتقليل تأثير المخاطر المحتملة على العمليات الأساسية، بالإضافة إلى اتباع أساليب مختلفة للتعامل مع أنواع المخاطر المحيطة التي قد تتعرض لها أعمال الشركة عن طريق نقل المخاطر، مشاركة المخاطر، رفض المخاطر أو قبول المخاطر القابلة للسيطرة ووضع خطط التخفيف للحد منها وفقاً للأهداف والعوائد ومعايير التكلفة الفعالة لعملية إدارة المخاطر.

وقد عملت الشركة على ترسيخ ثقافة إدارة المخاطر ضمن بيئة العمل من خلال تبني سياسات شاملة يتم مراجعتها بصورة دورية من منظور إدارة المخاطر والتي تُحدد بوضوح أدوار ومسؤوليات كل مدير وموظف. ويهدف هذا النهج إلى دمج مهام إدارة المخاطر في العمليات اليومية، مما يعزز مبدأ المساءلة ويرفع كفاءة الأداء على جميع المستويات الوظيفية والإدارية في الشركة.

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق و المخاطر واعتماد الميثاق الخاص بها بما يستوفي متطلبات التشكيل والمهام والاجتماعات ودوريتها. تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمساعدة مجلس الإدارة في وضع الإستراتيجية والإطار العام لإدارة المخاطر والإشراف على تطبيق الإدارة التنفيذية لهذه الإستراتيجية، بالإضافة إلى متابعة التقارير المرفوعة من الجهة المعنية للقيام بعمليات إدارة المخاطر والخاصة بتحديد وقياس المخاطر المرتبطة بأنشطة الشركة وتحليلها ومعالجتها. وذلك لضمان اتخاذ الإجراءات التصويبية اللازمة والفعالة لإدارة تلك المخاطر للحد من تأثيرها ووضعها في النطاق المقبول لدى الشركة. كما تقوم اللجنة برفع تقاريرها الدورية إلى مجلس الإدارة لضمان إحاطة المجلس علماً بأنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والإجراءات المتخذة لتحقيق الأهداف المطلوبة في ظل مستويات مقبولة من المخاطر. فيما يلي نورد أنواع المخاطر والتهديدات المحتملة والتي يمكن أن تتعرض لها الشركة وفقاً لطبيعة أعمالها وبعض الإجراءات الاحترازية المتخذة من جانب الشركة لضمان مواجهة تلك المخاطر ومنع حدوثها أو الحد من آثارها. علماً بأن تلك التهديدات ليست بالضرورة أن تكون موجودة وإنما هناك احتمالية لظهورها إذا لم يتم إتخاذ الإجراءات اللازمة لمواجهتها.

استراتيجيات إدارة المخاطر	أنواع المخاطر التي قد تعترض الشركة	
<p>تم عرض مقارنة إستراتيجية توزيع الأصول الخاصة بالتصنيف والتوزيع القطاعي والجغرافي لأصول واستثمارات الشركة خلال العام 2025. ويتم مراجعة الإستراتيجية واعتمادها عند الحاجة لإجراء التنوع المطلوب في أصول واستثمارات الشركة وفقاً للتغيرات والعوامل السوقية والاقتصادية والسياسية. كما يتم إعداد التقارير الدورية اللازمة لمتابعة تنفيذ الإستراتيجية والتأكد من تطبيقها بصورة فعالة واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تحقيق الأهداف المرجوة. كما تم إعداد الموازنة التقديرية للخمسة سنوات المقبلة لضمان توفر الموارد المالية وكذلك خطط العمالة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة. كما يجري تطوير وتطبيق نظم متطورة في تقنية المعلومات لضمان كفاءة وسير الأعمال.</p>	<p>يركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر الإستراتيجية وكفاءة الأعمال وهي المخاطر المتعلقة بتطبيق الإستراتيجية العامة للشركة والتي تهدد إنجاز الأهداف والاستراتيجيات طويلة المدى وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر الإستراتيجية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني وتطبيق إستراتيجية واضحة ومحددة الأهداف. • احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لإدارة أعمال الشركة والوظائف الرقابية. 	<p>مخاطر إستراتيجية</p>
<p>تم وضع أدلة السياسات والإجراءات التشغيلية وكذلك نظم المراجعة والرقابة الداخلية الخاصة بالعمليات التشغيلية والنظم الإدارية وكذلك تطبيق النظم التقنية اللازمة لتنفيذ ومتابعة العمليات. مع وضع آليات الرقابة ويدعم ذلك وجود مصفوفة صلاحيات مفصلة للعمليات الهامة ويتم تطويرها بشكل مستمر. لدى الشركة أيضاً إدارة مختصة بتقنية المعلومات تتضمن مهامها على إعداد نسخ احتياطية وإجراءات الحماية والدعم المستمر لضمان إتاحة البيانات واستمرارية الأنظمة في العمل فضلاً عن تقنيات وإجراءات العمل عن بعد.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على كافة أنواع المخاطر التشغيلية والتي تتضمن عدم كفاية أنظمة الرقابة الداخلية، المخاطر التكنولوجية، مخاطر عدم الكفاءة و/أو فاعلية العمليات والإجراءات في إنجاز الأهداف العامة للشركة ويساهم في ذلك الخطأ البشري وإخفاق البرامج وعدم كفاية وكفاءة الإجراءات والضوابط أو بسبب الأحداث الخارجية، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر التشغيلية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية وجود قصور أو ضعف في العمليات التشغيلية والضوابط الداخلية لأنظمة المعلومات والسجلات المحاسبية. • احتمالية عدم كفاية التخطيط في أنظمة المعلومات لمواجهة النكبات الطارئة. 	<p>مخاطر التشغيل</p>
<p>يتم إدارة المخاطر المالية من خلال مجموعة الإجراءات والنظم والتي تتضمن وضع الموازنات التقديرية على مستوى الإدارات والمجموعات والشركة ككل بالإضافة إلى المتابعة والرقابة الفعالة على إدارة التدفقات المالية وإجراء المقارنات الدورية بين ما هو مخطط له ضمن الموازنة التقديرية مقارنة مع الواقع الفعلي لتحديد الانحرافات والعمل على تصحيحها بما يضمن كفاءة سير العمليات.</p> <p>كما يتم تقديم تقارير دورية إلى مجلس الإدارة لمراقبة الأداء المالي والالتزام بالخطط الموضوعية على مستوى التشغيل والاستثمار.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على المخاطر المالية المختلفة التي قد تواجهها الشركة وهي مخاطر عدم فاعلية الإدارة والرقابة المالية بالشركة وأثر العوامل الخارجية مثل مدى القدرة على توفير التسهيلات الائتمانية، تقلب أسعار صرف العملات، التغير بأسعار الفائدة، والعوامل الأخرى بالسوق، وندرج أدناه بعض الأمثلة للمخاطر المالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية عدم تبني سياسات حكيمة وملائمة لإدارة المالية. • احتمالية عدم إجراء المطابقات والمراجعات اللازمة بين ما هو مخطط له وفقاً للموازنات التقديرية وبين الواقع الفعلي لقياس معدلات الإنجاز والانحراف. • احتمالية الاستثمار في قطاعات ومجالات ودول عالية الخطورة دون الأخذ بعين الاعتبار اتخاذ الخطوات اللازمة لحماية الشركة من المخاطر التي قد تتعرض لها من تلك العمليات. 	<p>مخاطر مالية</p>

<p>تم إنشاء وحدة مستقلة للالتزام من قبل مجلس الإدارة ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع لجنة الحوكمة والاستدامة المنبثقة عن مجلس الإدارة بصورة مباشرة. كما تم تعيين جهة استشارية متخصصة لإدارة المخاطر وذلك للتحقق من مخاطر التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الإدارة بالتقارير الدورية عن مدى التزام الشركة.</p> <p>كما أعدت الشركة دليلاً شاملاً يتضمن كافة التعليمات والإجراءات والسياسات الخاصة بتطبيق معايير الحوكمة وتم تعميمه على موظفي الشركة ذوي الصلة لضمان كفاءة التطبيق والالتزام. كما وتم وضع خطط التدريب المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لضمان تعريف كافة الموظفين بمتطلبات الالتزام بالقوانين والتعليمات وكيفية تطبيقها. وتخضع التعاقدات الخاصة بالشركة لمراجعة قانونية من قبل المستشار القانوني الخاص بالشركة بالإضافة إلى التعاقد مع مكاتب محاماة متخصصة للاستعانة بها عند الحاجة.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر على مخاطر عدم الالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة عن الجهات الرقابية، فضلاً عن السياسات والإجراءات الداخلية للشركة والمتمثلة في مخاطر عدم توافق عمليات الشركة مع القوانين واللوائح المطبقة وندرج أدناه بعض الأمثلة لمخاطر الالتزام:</p> <ul style="list-style-type: none"> • احتمالية ضعف الثقافة المهنية والخبرة في مساندة وتوجيه العاملين للالتزام بالقوانين والتعليمات. • احتمالية ضعف أنظمة الالتزام الداخلية والبرامج التدريبية. • احتمالية عدم تفعيل دور الإدارة القانونية والاستشارات القانونية. 	<p>مخاطر الحوكمة والالتزام</p>
<p>تم وضع نظام متكامل لعملية رفع التقارير وتبادل المعلومات بين المستويات الإدارية المختلفة لضمان دقة وسلامة المعلومات وتوقيت رفع المعلومة من جانب بالإضافة إلى المحافظة على سرية المعلومات من جانب آخر بحيث يتم تداول المعلومات للأشخاص المخولين بذلك فقط. وتأكيداً على أهمية أمن المعلومات تم تعيين جهة استشارية متخصصة لإدارة قسم أمن المعلومات بالشركة.</p> <p>كما تم وضع العديد من نقاط المراجعة والاعتماد بالسياسات والإجراءات لزيادة التأكيد على دقة المعلومات المرفوعة للإدارة العليا ومجلس الإدارة والتي تستخدم في توجيه العمليات وصنع القرار.</p>	<p>ويركز هذا النوع من المخاطر بتلك المرتبطة بعدم دقة وكفاية المعلومات المستخدمة لدعم القرارات الاستراتيجية والمالية والتشغيلية. وترتبط هذه المخاطر بمدى قابلية استخدام وتوقيت المعلومات وما إذا كان قد تم الحصول عليها أو تلخيصها من خلال تطبيقات على البرامج المستخدمة ومدى فهم الاحتياجات من هذه المعلومات.</p>	<p>مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار</p>
<p>تم وضع سياسة واضحة لميثاق العمل الأخلاقي لضمان التزام موظفي الشركة بأخلاقيات ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء بما يتماشى مع توجهات الشركة، كذلك فإن معاملات الشركة تخضع لموافقة هيئة الرقابة الشرعية لضمان المحافظة على سمعة الشركة والتزامها بمبادئ الشريعة الإسلامية.</p>	<p>وهي المخاطر المرتبطة بالأنشطة التي قد تتم أو تنفذ بما يتنافى مع المعايير المقبولة والمتعارف عليها، مما قد يشوّه سمعة الشركة بالسوق الذي تعمل ضمنه.</p>	<p>مخاطر السمعة</p>

موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة مجموعة من أنظمة الرقابة الداخلية للتأكد والحفاظ على مستوى الأداء وضبط العمليات التشغيلية والمالية التي تغطي كافة أنشطة وإدارات الشركة. وذلك من خلال اعتماد مجموعة من السياسات والإجراءات والهياكل التنظيمية واللوائح التي تتضمن (التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات - الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح - الفحص والرقابة المزدوجة - التوقيع المزدوج). ويقوم مجلس الإدارة بمتابعة أنظمة الرقابة الداخلية من خلال التقارير الدورية الصادرة عن اللجان والإدارات، حيث يتأكد مجلس الإدارة بصورة دورية من حيادية وكفاءة الإدارات الرقابية وتمتعها بالاستقلالية اللازمة التي تتيح لها تنفيذ أعمالها بدقة وكفاءة. كما يتأكد من توفير الكوادر البشرية اللازمة لتنفيذ الأعمال والتي تتميز بالخبرة والكفاءة. وفي حال وجود أية ملاحظات من قبل أي من اللجان أو الإدارات الرقابية بالشركة يقوم المجلس باتخاذ الإجراءات التصحيحية بصورة فورية وذلك من خلال القنوات التالية

- المتابعة المستمرة من قبل لجنة التدقيق والمخاطر
- إعداد تقرير هيئة الرقابة الشرعية بشكل سنوي
- إعداد تقرير سنوي عن تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (ICR Report).
- إعداد تقرير مراجعة وتقييم التدقيق الداخلي (Intern Audit – QAR Report) كل ثلاثة سنوات.
- إعداد التقارير الدورية من قبل الإدارات المستقلة (إدارة التدقيق الداخلي - وحدة إدارة المخاطر - إدارة الالتزام والحوكمة).

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة/ مكتب/ وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

تعتمد "التجارية" في مجال التدقيق الداخلي على إدارة مستقلة تم إنشاؤها لأغراض التدقيق الداخلي. ويقوم مجلس الإدارة بالتحقق من أن التدقيق الداخلي والرقابة هي عملية دائمة تغطي جميع الأنشطة والعمليات الهامة بالشركة حسب خطة التدقيق المعتمدة. وتقوم إدارة التدقيق الداخلي بعمل تقارير منتظمة ودورية عن نتائج التدقيق خطة التدقيق المعتمدة، والتحقق من أن عمليات وضوابط الرقابة الداخلية قد تم صياغتها من قبل الإدارة ويتم تنفيذها للحد من تأثير واحتمالية المخاطر بكفاءة وفعالية. ومن ثم تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمناقشة ومراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي من خلال الاجتماعات الدورية مع إدارة التدقيق الداخلي بالشركة، كما تقوم اللجنة بمتابعة اتخاذ الإجراءات التصحيحية المتفق عليها بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.

تقرير نظم الرقابة الداخلية عن عام 2025



برج الفلك، الطابق 14، شارع عبدالعزيز الصفر،
الغزة، الكويت

+ 965 22474601

Info@sballinial.com

www.sballinial.com

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
الشركة التجارية العقارية ش.م.ك
دولة الكويت

تحية طيبة وبعد،

الموضوع: تقرير حول السجلات المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

بناء على خطابكم الخاص بتكليفنا بفحص سجلات الشركة المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية لشركة التجارة العقارية ش.م.ك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 فقد قمنا بفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وقد تضمن الفحص الإدارات التالية:

- وحدة إدارة المخاطر
- إدارة الالتزام والحوكمة
- إدارة الإستثمار
- وحدة علاقات المستثمرين
- الإدارة المالية والتخطيط الإستراتيجي
- إدارة المحاسبة
- إدارة الموارد البشرية للمجموعة
- إدارة الشؤون القانونية للمجموعة
- إدارة تقنية المعلومات
- إدارة المرافق
- إدارة المشاريع وضبط المشاريع
- قسم شؤون المساهمين
- إدارة التدقيق الداخلي
- إدارة التسويق والاتصال
- إدارة العقار

لقد قمنا بأعمالنا وفقا لمتطلبات الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال والمعايير الدولية المحددة في إطار الرقابة الداخلية.

وبصفتكم أعضاء مجلس إدارة الشركة فإنكم مسئولون عن إرساء نظم الرقابة الداخلية مع الأخذ في الاعتبار المنافع المتوقعة والتكاليف المتعلقة بتأسيس تلك الأنظمة والالتزام بمتطلبات هيئة أسواق المال المذكورة في الفقرة أعلاه. إن الهدف من التقرير هو إعطاء تأكيدات معقولة وليست قاطعة عن مدى انسيابية الإجراءات والأنظمة المتبعة بفرض حماية الموجودات ضد أية خسائر ناتجة عن أي استخدام أو تصرف غير مصرح به، وأن المخاطر الرئيسية يتم مراقبتها وتقييمها بشكل ملائم، وأن المعاملات يتم تنفيذها طبقا لإجراءات التفويض المقررة وأنه يتم تسجيلها بشكل صحيح، وذلك لتمكينكم من القيام بأعمالكم بشكل سليم.

ونظرا لنواحي القصور في أي نظام من أنظمة الرقابة الداخلية، فإنه قد تحدث أخطاء أو مخالفات ولا يتم اكتشافها. إضافة إلى ذلك فإن توقع التقييم للأنظمة على الفترات المستقبلية يخضع لخطر أن تصبح معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة غير ملائمة بسبب التغييرات في الظروف، أو أن تقل درجة الالتزام بتلك الإجراءات. برأينا، وفيما يتعلق بطبيعة وحجم الأعمال خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025 فإن السجلات المحاسبية والسجلات الأخرى وأنظمة الرقابة الداخلية التي تم فحصها من قبلنا، قد تم إعدادها والاحتفاظ بها وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال باستثناء الأمور المبينة في الملحقين الثاني والثالث في هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

الكويت في 5 مارس 2026
سليمان عبد الرحمن البسام
مراقب حسابات مرخص رقم 253 فئة "أ"
البنينال جلوبال - سليمان البسام وشركاه



تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن عام 2025
السادة/ دار الرقابة للاستشارات الشرعية



Dar Al-Reqabah
For Islamic Consultations

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير الهيئة الشرعية

خلال الفترة من 2025/01/01م إلى 2025/12/31م

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه.

المحترمون
السادة/ مساهمي الشركة التجارية العقارية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً لعقد الارتباط الموقع مع مكتب دار الرقابة للاستشارات الشرعية، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي نفذتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2025/12/31م، لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا.

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا الذي يتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والحصول على جميع المعلومات والتسويات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها من قبلنا.

إن تدقيقنا قام على أساس فحص عينات من كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساساً مناسباً لإبداء رأينا.

وبناء على ما تقدم، نفيد بما يلي:

- إن الشركة خلال السنة المالية المحددة، ملتزمة بتنفيذ واجباتها تجاه تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم اعتمادها من قبلنا.

- تقع مسؤولية إخراج الزكاة على المساهمين.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

الشيخ يوسف محمود علي

عضواً

أ.د. بدر عبد الرزاق الماص

عضواً

أ.د. سيد محمد الطيببائي

رئيس الهيئة الشرعية

DRIC
P.O. Box 4125 Safat
Code No. 113042 Kuwait
Tel.: 22461141

reqabah@gmail.com - info@dar-alreqaba.com

https://dar-alreqaba.com

دار الرقابة
للاستشارات الشرعية
ص.ب. ٤١٢٥ الصفاة
الرمز ١١٣٠٤٢ الكويت
هاتف : ٢٢٤٦١١٤١

القاعدة السادسة - تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تلتزم الشركة التجارية العقارية بترسيخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعزز من ثقة المستثمر في نزاهة الشركة وسلامتها المالية، حيث إن التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية، سيؤدي إلى تحقيق مصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بالشركة وبصفة خاصة المساهمين، وذلك دون تعارض في المصالح وبدرجة كبيرة من الشفافية.

إن ميثاق عمل السلوك المهني والقيم الأخلاقية هو دستور قيم العمل في "التجارية" ويتضمن الآداب المهنية والضوابط السلوكية التي يجب أن يتحلى بها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين في الشركة بما يتفق مع مبادئ وتعاليم وأخلاقيات الشريعة الإسلامية الغراء، ويتضمن الأهداف، والمبادئ، والمعايير، والسياسات.

أ- الأهداف:

1. ترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية للشركة.
2. أداة يستدل بها على السلوكيات والأخلاقيات المتبعة بالشركة.
3. التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة بالمعايير الأخلاقية والسلوكية التي تتوافق مع سياسات ورؤية الشركة.
4. توفير بيئة عمل ملائمة وفعالة ضمن أطر تطبيق الحوكمة.
5. اعتبار الموظف المثالي الملتزم بواجباته والواعي لحقوقه هو حجر الأساس لبناء "التجارية".
6. بناء أسس التعاون والتعامل وتنمية روح الفريق الواحد وترسيخ ولاء موظفي "التجارية".
7. احترام العمل وتطبيق تعاليم الشريعة الإسلامية في كافة التعاملات بين الموظفين ومع العملاء.

أ- المبادئ والمعايير:

1. ترسيخ مبدأ التزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وموظفي الشركة بكافة القوانين والتعليمات والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة فئة أو مجموعة محددة.
2. عدم استخدام عضو مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية النفوذ الوظيفي للمنصب لتحقيق أية مصلحة خاصة أو مآرب شخصية له أو لغيره.
3. عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية والعمل على استخدامها بالطريقة الأمثل لتحقيق أهداف الشركة.
4. وضع نظام وآلية مناسبة وواضحة تمنع أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية والموظفين من استغلال المعلومات التي اطلعوا عليها بحكم موقعهم الوظيفي لمصلحتهم الشخصية، فضلاً عن حظر الإفصاح عن معلومات وبيانات تخص الشركة إلا في الحالات التي يسمح بها للإفصاح أو وفق متطلبات قانونية.
5. التأكيد على وضع الإجراءات التي تنظم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة.
6. فصل واضح بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بعضو مجلس الإدارة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة بوضع آليات لتغليب مصالح الشركة على مصالح أعضائها.
7. التزام عضو مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أية مصالح مشتركة له مع الشركة سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر.
8. يحظر على عضو مجلس الإدارة الاشتراك في مناقشة أو إبداء الرأي أو التصويت على أي موضوعات تعرض على مجلس الإدارة يكون له مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة.
9. وضع آلية تتيح للعاملين بالشركة أن يبلغوا داخلياً عن شكوكهم حول أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة في التقارير المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى، فضلاً عن وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل وعادل لهذه المسائل مع ضمان منح المبلغ حسن النية السرية التي تكفل حمايته من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحقه نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.
10. تتضمن الوظيفة حقوق وواجبات متبادلة بين الموظف والشركة والمشاركة الإيجابية للموظف تكون من خلال السعي الدائم لأداء الواجبات بفهم ووعي تام وإدراك للمسؤوليات بأمانة وإخلاص مقابل حقوقه التي يجب أن تضمنها "التجارية" وفقاً للوائح الداخلية وقانون العمل.
11. ضمان حرية الاختلاف في وجهات النظر بين الزملاء في رؤية الأمور والأفكار هو أمر طبيعي ما دام لا يتعارض مع مسار العمل والمهام الوظيفية ولا يؤدي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إلى عرقلة أو إعاقة تحقيق الأهداف.
12. ضمان المساواة بين الموظفين.
13. ضمان الاحترام والحوار البناء وتبادل الأفكار والتفرض عن الجدل أفضل وأرقى الوسائل للتعامل بين جميع الموظفين أيضاً كانت مستوياتهم الوظيفية، وتعد أحد الأركان الرئيسية في بيئة العمل في "التجارية".

عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

- تتبع الشركة التجارية العقارية سياسات متحفظة للحد من تعارض المصالح سواء كان على مستوى الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة أو على مستوى أعضاء مجلس الإدارة.
- وضعت الشركة سياسة لتعارض المصالح والتي اعتمدت من مجلس الإدارة.
- تلتزم الشركة بتوقيع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين على إقرارات تعارض المصالح وفقاً للنماذج الخاصة بذلك.

وتتضمن السياسات الخاصة بتضارب المصالح التالي:

• التزامات الشركة:

1. تلتزم الشركة بإدارة ومعالجة حالات تعارض المصالح المحتملة بشكل فعال لضمان التطبيق الفعلي للعمليات التشغيلية والإدارية والتأكد من اكتشاف والتعامل مع كافة حالات تعارض المصالح في الوقت المناسب.
2. تلتزم الشركة بألا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.
3. تحدد الشركة آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة.
4. تسري هذه السياسة على الشركة والشركات التابعة لها وعلى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بما لا يخالف قواعد ومعايير السلوك المهني بالشركة وذلك في الحالات التي يؤثر فيها تعارض المصالح على مصالح الشركة وأصحاب المصالح والاطراف ذات العلاقة.
5. تتولى إدارة الإلتزام والحوكمة إبلاغ مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومختلف إدارات الشركة بأي قرارات أو قوانين أو تعليمات جديدة بشأن حالات تعارض المصالح وإجراءات التعامل معها.

• التزامات مجلس الإدارة:

1. يلتزم مجلس الإدارة بمسؤولية اتباع الشركة لأفضل معايير السلوك المهني والآليات الملائمة لتجنب حدوث تعارض المصالح أو الحد من ذلك، ومراجعة حالات المصالح المحتملة الخاصة بأي من أعضاء مجلس الإدارة وتحديد إجراءات التعامل معها.
2. يتولى أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية مسؤولية الإلتزام بهذه السياسة أثناء المشاركة في معاملات أو عقود أو استثمارات خاصة لحسابهم الشخصي سواء مع الشركة أو الغير.
3. يلتزم عضو مجلس إدارة بألا يكون عضواً بأكثر من خمس شركات مساهمة عامة مركزها في الكويت، أو رئيساً لمجلس الإدارة في أكثر من شركة مساهمة واحدة مركزها في الكويت، ويترتب على مخالفته هذا الشرط بطلان عضويته في الشركات التي تزيد على العدد المقرر وفقاً لحدثة التعيين فيها، وما يترتب على ذلك من آثار، وذلك مع عدم الإخلال بحقوق الغير حسن النية، ويلتزم في حال مخالفة هذا الشرط بأن يرد إلى الشركة التي أبطلت عضويتها فيها ما يكون قد حصل عليه من مكافآت أو مزايا.
4. يلتزم عضو مجلس إدارة بعدم استغلال المعلومات التي وصلت إليه أو اطلع عليها بحكم موقعه لمصلحته الشخصية أو في الحصول على فائدة له أو لغيره، وعدم التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات في أسهم الشركة التجارية العقارية طيلة مدة عضويته إلا بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال، مع علمه بالقواعد التي تنظم تداول أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة وطريقة الإفصاح عنها.
5. يلتزم عضو مجلس إدارة بعدم الإفصاح إلى المساهمين في غير اجتماعات الجمعية العامة أو إلى الغير عما وقف عليه من أسرار الشركة بحكم موقعه، وإلا وجب عزله ومسأئلته عن تعويض الأضرار الناتجة عن المخالفة، وكذلك عدم الإفصاح عن معلومات وبيانات تخص الشركة إلا في الحالات التي يسمح بها للإفصاح أو وفق متطلبات قانونية.
6. يلتزم عضو مجلس إدارة بعدم الجمع بين عضويته بمجلس إدارة الشركة التجارية العقارية مع أية شركة منافسة لها في نفس المجال أو أوجه النشاط، أو الاشتراك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجر لحسابه أو لحساب الغير في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة، وإلا كان لها أن تطالبه بالتعويض أو باعتبار العمليات التي زاولها لحسابه كأنها أجريت لحساب الشركة ما لم يكن ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية على كل أو بعض مما تقدم.

7. يلتزم عضو مجلس إدارة بتزويد أمين سر مجلس الإدارة بنسخة محدّثة عن السيرة الذاتية في حال طرأ أي تعديل فوراً.
8. يلتزم عضو مجلس إدارة بآلا يكون له أو لزوجته أو أقاربه من الدرجة الثانية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والتصرفات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها إلا إذا كان ذلك بترخيص يصدر عن الجمعية العامة العادية. وفي هذه الحالة يلتزم بالإفصاح عن المصلحة لمجلس الإدارة والامتناع عن التصويت.
9. يلتزم عضو مجلس إدارة بعدم الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية العامة الخاصة بإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن إدارتها، أو تلك التي تتعلق بمنفعة خاصة له أو لزوجته أو لأقاربه من الدرجة الأولى أو بخلاف قائم بينهم وبين الشركة.
10. يلتزم عضو مجلس إدارة بعدم استخدامه النفوذ الوظيفي للمنصب من أجل تحقيق مصلحة خاصة أو أي مآرب شخصية له أو لغيره.
11. يلتزم عضو مجلس إدارة بعدم الاشتراك في مناقشة أو إبداء الرأي أو التصويت على أي موضوعات تعرض على مجلس الإدارة يكون له مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة.
12. يلتزم عضو مجلس إدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أي مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
13. يلتزم عضو مجلس إدارة بإبلاغ مجلس الإدارة بما له من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع، ولا يجوز له في هذه الحالة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن.
14. لا يجوز للشركة أن تقرض أحد أعضاء مجلس إدارتها، أو الرئيس التنفيذي أو أزواجهم أو أقاربهم حتى الدرجة الثانية أو الشركات التابعة لهم مالم يكن هناك تفويض من الجمعية العامة العادية للشركة وكل تصرف يتم بالمخالفة لذلك لا ينفذ في مواجهة الشركة وذلك دون إخلال بحقوق الغير حسن النية.
15. يلتزم مجلس الإدارة بالتحقق من عدم استقلال أي من الأطراف المحتملة لأصول وموارد الشركة أو السلطات الممنوحة لهم في المعاملات لتحقيق مصالح شخصية.
16. يبلغ رئيس مجلس الإدارة الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات.

• التزامات الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة:

1. عدم مزاولة أية أنشطة قد تؤدي إلى حدوث تعارض بين مصالح الشركة ومصالحه الشخصية.
2. الإفصاح لرئيس مجلس الإدارة ومسئول الإلتزام والحوكمة وإدارة المخاطر عن أي حصة هامة أو مؤثرة في أية شركة توريد تجهيزات أو خدمات للشركة. سواء له أو لزوجته أو لأقاربه من الدرجة الأولى والثانية، ليتم ابلاغ اللجنة المعنية ومجلس الإدارة لاتخاذ اللازم، كما ويتعهد بالإلتزام بسياسات المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتعارض المصالح وتعليمات الجهات الرقابية في هذا الخصوص.
3. عدم وجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مصالح الشركة في العقود والصفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها سواء لنفسه أو لزوجته أو لأقاربه من الدرجة الأولى الثانية.
4. في حال تعيين أو ترقية أو مكافأة أي من الموظفين، مراعاة الحيادية التامة في حال وجود ارتباط أو علاقات تربط متخذ القرار بالموظف وبإشراف ومراقبة طرف محايد أو من قبل اللجنة المختصة وفقاً للسياسات المتبعة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
- وتعرّف الشركة مصطلح "العلاقات الشخصية الوثيقة" بأنها تشمل القرابة من الدرجة الأولى والثانية وأية علاقات أخرى قد تؤثر على قدرة الموظف على اتخاذ قرارات محايدة أثناء ممارسة المهام المناطة بها في الشركة.
5. علماً بأن سياسة "التجارية" تحظر على الموظفين قبول وظائف مقابل أجر / أو بدون أجر لدى أية شركة أخرى، حيث أن عقود التوظيف مع الشركة توثق هذا الحظر والذي من شأن مخالفته تعريض الموظف المخالف إلى الإجراءات التأديبية الصارمة، بما في ذلك إنهاء الخدمة. كذلك الحصول على موافقة الجهات الحكومية أو الجهات المختصة قبل توظيف الموظفين الذين يعملون بدوام جزئي.

القاعدة السابعة - الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

آليات وسياسات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

1. تلتزم "التجارية" بسياسة الإفصاح والشفافية من قبل مجلس إدارتها والإدارة التنفيذية تجاه المساهمين وأصحاب المصالح من جهة وتجاه الجهات المعنية والرقابية التزاماً بالقوانين والأنظمة المتبعة في دولة الكويت من جهة أخرى وذلك من خلال:
 - تضمين أساليب الإفصاح عن المعلومات والبيانات المالية وغير المالية التي تتعلق بالوضع المالي للشركة والأداء والملكية، وذلك من خلال وسائل الإفصاح الملائمة، على نحو يساعد أصحاب المصالح في الاطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل.
 - الإفصاح بمنتهى الشفافية عن كافة المعلومات والبيانات في الوقت المناسب لكافة الأطراف أصحاب المصالح دون تمييز، وتكون البيانات والمعلومات دقيقة وصحيحة وغير مضللة
 - تطبيق الآليات التي تقوم بتصنيف المعلومات التي يتم الإفصاح عنها من حيث طبيعتها (معلومات مالية، معلومات غير مالية)، أو من حيث دورية الإفصاح عنها، بالإضافة إلى المعلومات الجوهرية.
 - الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.
 - الإفصاح عن المصالح لكل من المستفيدين والشركات المدرجة.
 - الإفصاح عن المصلحة لمجلس الإدارة والامتثال عن التصويت.
 - وضع سجل يتضمن كافة التعاملات مع الأطراف ذات الصلة التي تم الإفصاح عنها ويحق للمساهمين الحصول على نسخة من السجل.
 - الالتزام بما جاء باللائحة التنفيذية للهيئة وما جاء في الكتاب العاشر "الإفصاح والشفافية" والملاحق ذات الصلة. ولهذا الغرض تم إعداد سياسة الإفصاح والشفافية والتي تم اعتمادها من مجلس الإدارة.
2. تعزيز الشفافية حيث تخلق جواً من الثقة والطمأنينة داخلياً وخارجياً، وتضمن القضاء على تعارض المصالح مع الأطراف ذات الصلة بما يضمن تواصلًا واضحاً بين المساهمين ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وخلق مناخ فعّال من المصادقية في محيط العمل وهي مسؤولية يتحملها جميع الأطراف.

سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

- تحتفظ الشركة بسجل خاص يتضمن التالي:
 1. إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، ويتم متابعة هذا السجل من قبل إدارة الالتزام والحوكمة.
 2. كل البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي تم منحها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة أو الشركات التابعة، ويتم متابعة هذا السجل من قبل إدارة المحاسبة.
- ويكون من حق كافة مساهمي الشركة الاطلاع على هذا السجل خلال ساعات العمل المعتادة لدى الشركة دون أي رسم أو مقابل، كما تلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

مهام ومسؤوليات قسم شؤون المساهمين

قسم شؤون المساهمين بالشركة التجارية هو المسؤول عن إتاحة وتوفير المعلومات اللازمة للمساهمين فيما يتعلق بسجلات المساهمين، وكذلك الاحتفاظ بصورة من سجل مساهمي الشركة ومتابعة تحديثات السجل مع الشركة الكويتية للمقاصة وذلك لتحديث معلومات المساهمين في الشركة. ويعتبر قسم شؤون المساهمين هو الجهة المنوطة بتوفير المعلومات للمساهمين بالعديد من الطرق من خلال الرد على استفساراتهم بكل شفافية. ويقوم القسم بالمتابعة على تسليم كافة المستحقات المالية للمساهمين بأسهل السبل والحرص على دعوة مساهمي الشركة لحضور الجمعيات العامة.

مهام ومسؤوليات وحدة علاقات المستثمرين

وحدة علاقات المستثمرين بالشركة التجارية هي الجهة المنوطة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين لها، وتمتع وحدة شؤون المستثمرين بالاستقلالية المناسبة وعلى نحو يتيح لها توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبشكل دقيق من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها الموقع الإلكتروني للشركة. وذلك بهدف تقديم خدمات تتماشى مع التعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية. وتلتزم الوحدة بعقد مؤتمر - بشكل ربع سنوي - للمحللين وذلك خلال 5 أيام من إصدار البيانات المالية المرحلية أو السنوية. ويتم الدعوة لاجتماع مؤتمر المحللين ضمن الإفصاح عن نتائج البيانات المالية المرحلية والسنوية المرسل لهيئة أسواق المال وبورصة الكويت، ويتم الإفصاح عن محضر المؤتمر باللغتين العربية والانجليزية خلال 3 أيام من تاريخ انعقاده مع إرفاق العرض التقديمي الخاص بالمؤتمر كما يتم الإفصاح عما إذا تم إبداء معلومات جوهرية أثناء المؤتمر من عدمه. وفي هذه الحالة يتعين الإفصاح عن تلك المعلومات على الموقع الإلكتروني للبورصة في موعد أقصاه 40 دقيقة قبل جلسة التداول التالية للمؤتمر.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات والاعتماد عليها في عمليات الإفصاح

يتم الإفصاح عن المعلومات الجوهرية من خلال قيام الشركة بالإفصاح على نظام الإفصاح الإلكتروني للهيئة القائم على لغة الـ XBRL - "نظام افصاح - IFSAH"، كما يتم الإفصاح عبر الموقع الإلكتروني للبورصة نظام "CIP" وفقا للنماذج الخاصة بذلك، بالإضافة إلى الإفصاح على الموقع الإلكتروني للشركة بعد نشر الإفصاح في البورصة.

وتعتمد الشركة وتتوسع في استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح، وذلك من خلال إنشاء قسم مخصص على الموقع الإلكتروني للشركة والذي يندرج تحته الحوكمة وعلاقات المستثمرين. بحيث يتم عرض كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تساعد المساهمين، والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

يحتوي الموقع الإلكتروني الرسمي للشركة على كل ما يهم المساهمين والمستثمرين المحتملين، حيث يضم كلا من الأقسام التالية:

أ- حوكمة الشركة، والذي يندرج تحته المواضيع التالية:

1. اللجان المنبثقة عن المجلس
2. حقوق المساهمين
3. أصحاب المصالح
4. بيئة الرقابة الداخلية
5. الإفصاح والشفافية
6. ميثاق أخلاقيات العمل
7. المسؤولية الاجتماعية
8. تقرير الاستدامة
9. الإبلاغ عن المخالفات
10. الاستدامة - البيئة والمجتمع والحوكمة

ب- علاقات المستثمرين، والذي يندرج تحته المواضيع التالية:

1. الإفصاحات
2. بيانات السهم
3. شئون المساهمين
4. وحدة علاقات المستثمرين
5. استثماراتنا
6. التقارير السنوية
7. تقرير الاستدامة
8. نسب ومؤشرات مالية
9. البيانات المالية
10. مؤتمر المحللين

متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

- يتضمن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.
- تلتزم الشركة بمعاملة جميع المساهمين المالكين لذات النوع من الأسهم بالتساوي ودون أي تمييز، ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي من الحقوق المشار إليها أدناه عن أي فئة من المساهمين، أو وضع معايير من شأنها التمييز بين فئات المساهمين لإرساء هذه الحقوق، وذلك بما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القانون وهذه اللائحة وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.
- من الحقوق العامة للمساهمين ما يلي:
 1. قيد قيمة الملكية المساهم بها في سجلات الشركة.
 2. التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها و/ أو تحويلها.
 3. الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح.
 4. الحصول على نصيب من موجودات الشركة في حالة التصفية.
 5. الحصول على البيانات والمعلومات الخاصة بنشاط الشركة وإستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية بشكل منتظم وميسر.
 6. مراقبة أداء الشركة بشكل عام وأعمال مجلس الإدارة بشكل خاص.
 7. مسائلة أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية ورفع دعاوى المسؤولية وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.
 8. حق المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها.
 9. الحصول قبل اجتماع الجمعية العامة العادية بسبعة أيام على الأقل على البيانات المالية للشركة، عن الفترة المحاسبية المنقضية، وتقرير مجلس الإدارة، وتقرير مراقب الحسابات.
 10. عدم فرض أي رسوم مقابل حضور أية فئة من فئات المساهمين لاجتماعات الجمعية العامة أو منح ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.
 11. إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت لكل من المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين بشكل مستمر ودائم لكافة فئات المساهمين.
 12. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وعزلهم بما يتوافق مع القوانين المنظمة.
 13. التعديل على النظام الأساسي للشركة.
 14. الموافقة على أي عملية بيع أو شراء أو تصرف بأي وجه في أصول الشركة إذا بلغت قيمتها 50% أو أكثر من القيمة الإجمالية لأصول الشركة.
 15. يحق لمساهمين يملكون 5% من رأس مال الشركة إضافة بنود على جدول أعمال اجتماعات الجمعية العامة.
 16. وضع آلية تتيح توفير نبذة تعريفية عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة قبل إجراء التصويت مما يعطي المساهمين فكرة واضحة عن مهارات المرشحين المهنية والتقنية وخبراتهم ومؤهلاتهم الأخرى.
 17. المشاركة في إدارة الشركة عن طريق الترشيح لعضوية مجلس الإدارة وحضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولتها والتصويت على قراراتها وفقاً لأحكام القانون وعقد التأسيس والنظام الأساسي.
 18. يحق لعدد من المساهمين يمثلون 25% من رأس المال المصدر طلب استبدال مراقب الحسابات أثناء السنة المالية.
 19. يجوز لمساهمين يملكون 5% من رأس مال الشركة أن يطلبوا من الوزارة تعيين مدقق حسابات لإجراء تفتيش على الشركة فيما يسبونه إلى المدير، أو أعضاء المجلس، أو مراقب الحسابات، أو الرئيس التنفيذي للشركة من مخالفات في أداء واجباتهم متى كانت لديهم من الأسباب ما يبرر هذا الطلب.

حفظ سجل المساهمين لدى وكالة المقاصة بهدف المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

- يتم حفظ سجل المساهمين لدى "المقاصة" والتي يتم تحديثه أولاً بأول عند كل تغيير، ويمكن الاطلاع عليها من خلال الاتصال المباشر والطلب من إدارة "المقاصة" وفقاً للعقد المبرم بين "التجارية والمقاصة"، فضلاً عن أن "التجارية" تحتفظ بسجلات محدثة بأسماء مساهميها وجنسياتهم وموطنهم وعدد أسهمهم ونسب ملكياتهم وأرقام هوياتهم التعريفية وبيانات الاتصال الخاصة بهم من خلال قسم شؤون المساهمين. ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.
- تتيح الشركة للمساهمين في الاطلاع على سجل المساهمين وأنه يتم التعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية وذلك بما لا يتعارض مع القانون وما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط

تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات ومتابعة أنشطة الشركة

- إن حق مشاركة المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، والتصويت على قراراتها يعد حقاً أصيلاً لكافة المساهمين دون النظر إلى اختلاف مستوياتهم. وتهتم التجارية بتشجيع كافة فئات المساهمين على الحضور المشاركة والتصويت في اجتماع الجمعية العامة حيث تتعقد الجمعية العامة بدعوة وحضور المساهمين، وتعتبر السلطة العليا في الشركة، وتقوم الجمعية العامة بانتخاب وتعيين مجلس الإدارة الذي توكل إليه مهام التصرف نيابة عن المساهمين لحماية مصالحهم وتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتهم ويلتزم مجلس الإدارة بالتالي
- حث المساهمين على حضور اجتماع الجمعية العامة، وذلك في الزمان والمكان الذين يحددهما عقد التأسيس والنظام الأساسي أو مجلس إدارة الشركة بحيث يتم ترتيب موعد ومكان الاجتماع بما ييسر عليهم ويشجعهم على الحضور.
 - كل موضوع معروض في جدول أعمال الجمعية العامة العادية أو غير العادية يكون مصحوب بشرح وافٍ واستعراض كافٍ لجميع جوانبه لتمكين المساهمين من اتخاذ قراراتهم بناء على المعلومات المقدمة إليهم، بشكل سليم ومدروس وليس مجرد استكمال الجوانب الشكلية للاجتماع.
 - يتم إدارة الجمعية العامة على النحو الذي يسمح للمساهمين بالتعبير عن آرائهم.
 - لكل مساهم عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة، وتضمن الشركة إتاحة الفرصة لكافة المساهمين بممارسة حق التصويت دون وضع أية عوائق تؤدي إلى حظر التصويت وذلك من خلال:
 1. يتمتع المساهمون بحقوق التصويت الممنوحة لهم، وبذات المعاملة من قبل الشركة أيّاً كانت حصص ملكيتهم.
 2. يحق للمساهم التصويت بصفة شخصية أو بالإنابة مع إعطاء نفس الحقوق والواجبات في كلتا الحالتين.
 3. إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت.
 4. توفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت لكل من المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين، مع ضمان توفير تلك المعلومات بشكل مستمر ودائم ولكافة فئات المساهمين.
 5. يتاح لجميع فئات المساهمين المالكين لذات النوع من الأسهم حق التصويت على أي تغييرات تتعلق بحقوق المساهمين وذلك من خلال الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

6. يتم التصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة من خلال الآليات التي ينص عليها عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وفي إطار ما هو منصوص عليه في قانون الشركات ولائحته التنفيذية والكتاب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال، مع مراعاة ما تضمنه قانون الشركات من إجازة لإتباع نظام التصويت التراكمي في هذا الشأن على اعتبار أن ذلك يعد من أفضل الممارسات للحكومة. ذلك فضلاً عن وضع آلية تتيح توفير نبذة تعريفية عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة والصفة التي يرغب في ترشيح نفسه على أساسها (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل) قبل إجراء التصويت، مما يعطى المساهمين فكرة واضحة عن مهارات المرشحين المهنية والتقنية وخبراتهم ومؤهلاتهم الأخرى.
7. يتاح لكافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.
8. لا يتم فرض أي رسوم مقابل حضور أي فئة من فئات المساهمين لاجتماعات الجمعية العامة كما لا يتم منح أي ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.
9. يتعين على المرشح كعضو مستقل أن يقدم إقراراً لوزارة التجارة والصناعة يقر فيه بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية المنصوص عليها في هذا الكتاب.
10. في حال تعذر الحصول على الحد الأدنى المطلوب لعدد الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة من خلال انتخابات أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة، فإنه يتم استيفاء العدد المطلوب من خلال استبدال أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين الذين حصلوا على أقل الأصوات بأعضاء مستقلين من خلال عملية انتخاب منفصلة من بين المرشحين غير الفائزين من هذه الفئة، على أن تتم عملية الاستبدال في ذات الاجتماع.

وفي حالة ما تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لأحكام المادة (188) من القانون رقم 1 لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات، فإنه يجوز للمساهمين الذين لهم ممثلين في مجلس الإدارة الاشتراك مع المساهمين الآخرين في انتخاب باقي أعضاء مجلس الإدارة المستقلين في حدود ما زاد عن النسبة المستخدمة في تعيين ممثليه في مجلس الإدارة.

النظام الإلكتروني للمشاركة:

هو النظام الإلكتروني الذي توفره وكالة المقاصة للشركات المدرجة لتمكين مساهمي هذه الشركات من المشاركة في الجمعية العامة دون الحاجة لحضور هؤلاء المساهمين بشكل شخصي، وتحتسب مشاركتهم ضمن نصاب حضور الجمعية العامة والتصويت فيها.

اعتراف بحقوق أصحاب المصالح

تلتزم التجارية بمعايير تطبيق الحوكمة والقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بشأن احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية وذلك بالإضافة إلى العقود المبرمة بين الطرفين حيث إن حماية حقوق أصحاب المصالح بمقتضى القوانين والنظم والسياسات الداخلية يوفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم.

وتعترف التجارية بحقوق أصحاب المصالح في إطار ممارسات حوكمة الشركات، وتعمل على تشجيع التعاون بين كل من الشركة وأصحاب المصالح وذلك في العديد من المجالات. حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتعزيز مستويات ربحيتها.

حماية حقوق أصحاب المصالح

- قامت الشركة باعتماد سياسة حقوق أصحاب المصالح من قبل مجلس الإدارة.
- تشمل السياسة المعدة من قبل الشركة على آليات محددة تتمثل في:
 1. التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة والتأكد من أن أعضاء مجلس الإدارة والأطراف ذوي العلاقة وأصحاب المصالح يتم التعامل معهم بشكل منصف دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.
 2. لا يحصل أصحاب المصالح على أي أفضليات من خلال التعامل في العقود والمعاملات التي يتم تنفيذها ضمن الأنشطة العادية للشركة.
 3. التزام الشركة بالعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي تضمن حصول أي طرف على التعويضات الملائمة والمناسبة وفقاً لما تنص عليه تلك التعاقدات وبما يتماشى مع القوانين المنظمة.
 4. تطوير آليات مشاركة العاملين في تحسين الأداء من خلال اتباع سياسة الباب المفتوح والتقييم والتطوير المستمر للأداء.
 5. السماح لذوي المصالح من الأفراد والجهات التي تمثلهم بالاتصال بحرية بمجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية للتعبير عن أي ممارسات غير سليمة يتعرضون لها من قبل الشركة وعن مخاوفهم تجاه أية تصرفات غير قانونية أو منافية لأخلاقيات المهنة بما لا يؤدي إلى المساس بحقوقهم أو الانتقاص منها إذا ما فعلوا ذلك، مع توفير الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ.
 6. تم وضع إجراءات تنظم العلاقة مع العملاء والموردين وآلية المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم، وذلك من خلال الإدارات المعنية، حيث قامت الشركة بإبرام اتفاقيات عدم الإفصاح عن المعلومات مع الموردين والعملاء.
 7. تحرص الشركة دائماً على معالجة مخاوف أصحاب المصلحة وشكاويهم عن طريق تحسين التواصل مع كافة أصحاب المصالح ومعالجة شكاوى العملاء والاستجابة لها في الوقت المناسب.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة

- وضعت الشركة آليات وأطر تكفل الاستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح وحثهم على المشاركة في متابعة نشاطها، وبما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل، وذلك من خلال التالي:
1. توفير المعلومات وفرص الاطلاع عليها دورياً وفي التوقيت المناسب من خال البيانات المالية المرحلية والإفصاحات المستمرة وإتباع سياسة الشفافية.
 2. كما تتيح الشركة لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها والاعتماد عليها في الوقت المناسب وبشكل سريع ومنظم.
 3. يتم مشاركة أصحاب المصالح بالمعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطة الشركة من خلال إعلانات إلكترونية لدعوتهم لحضور تلك الأنشطة والفعاليات والمشاركة فيها في الوقت المناسب، كما تتيح لأصحاب المصالح المشاركة بأرائهم ومقترحاتهم في مختلف مجالات التنمية والتطوير.
 4. وضع الآليات المناسبة لتسهيل لأصحاب المصالح بإبلاغ مجلس إدارة الشركة عن أي ممارسات غير سليمة يتعرضون إليها من قبل الشركة، مع توفير الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ، ويتوفر لدى الشركة على موقعها الإلكتروني إمكانية التواصل المباشر للإبلاغ عن تلك المخالفات (Whistle blowing).

آليات حصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بصورة منتظمة:

1. تهتم التجارية بالتدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، لإيمانها بأن ذلك يعتبر من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة الرشيدة، ويساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة، وذلك من خلال قيام كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بهم على أكمل وجه.
2. توفر التجارية التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بما يساعدهم على الفهم والمعرفة المناسبة لكافة الموضوعات ذات الصلة بأنشطة الشركة، ويجعلهم ملمين بأخر المستجدات في المجالات الإدارية والمالية والاقتصادية ذات الصلة، ذلك بالإضافة إلى القدرة على التخطيط الإستراتيجي وفق احتياجات الشركة لتحقيق أهداف الشركة.

أولاً: آليات تطوير الأداء لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

- قامت الشركة باعتماد سياسة تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تشمل سياسة التدريب على التالي:

1. البرامج التعريفية للأعضاء المعينين حديثاً من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة وعملياتها، والتي تتضمن على ما يلي، كحد أدنى:
 - أ. إستراتيجية الشركة وأهدافها.
 - ب. الجوانب المالية والتشغيلية لكافة أنشطة الشركة.
 - ج. الالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق أعضاء مجلس الإدارة والشركة.
 - د. المسؤوليات والمهام المناطة بهم، فضلاً عن الصلاحيات والحقوق المتوفرة لهم.
 - هـ. دور اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
2. البرامج التدريبية لكل من أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والإدارة التنفيذية، والتي تكون ذات صلة بعمل الشركة ودور أعضاء مجلس الإدارة، وذلك لتنمية مهاراتهم وخبراتهم ومواكبة التطورات بالشكل الذي يساعدهم على أداء المهام المنوطة بهم.

ثانياً: آليات تقييم أداء مجلس الإدارة وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

قامت التجارية باعتماد سياسة آليات تقييم أداء مجلس الإدارة واللجان والأعضاء والإدارة التنفيذية، والتي تتضمن:

1. النظم والآليات لتقييم أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل سنوي، وذلك من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية، وتكون إجراءات تقييم وقياس الأداء مكتوبة بشكل واضح وبشفافية ويتم الإفصاح عنها لكافة العاملين.
2. وضع مؤشرات أداء موضوعية (Key Performance Indicators – KPIs) لتقييم مجلس الإدارة ككل، ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه، وتقييم أداء المديرين التنفيذيين، وذلك بشكل سنوي، فضلاً عن تحديد جوانب الضعف والقوة واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
3. مؤشرات الأداء مؤشرات نوعية ومؤشرات كمية.

القيم المؤسسية

يقوم مجلس الإدارة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة وذلك على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

الرؤية

تقديم أعلى مستوى من التميز وإثراء سوق العقارات في دولة الكويت والتوسع إلى العالمية من خلال تصاميم عقارية مميزة ومعايير عالية الجودة. واعتماد الحوكمة وخبرائنا في الشركة كعناصر أساسية لتعظيم ثروة مساهميننا.

الرسالة

تطوير إستراتيجية عمل للوصول إلى الدخل الأمثل لتحقيق معدلات نمو وعوائد وتدفقات نقدية ثابتة. مما يؤدي بدوره إلى زيادة قيمة كل مشروع لتقديم أفضل النتائج للمساهمين وأصحاب المصالح. بالإضافة الى الاستحواذ على أصول عالية الجودة والحفاظ على توازن وتنوع المحافظ العقارية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية.

الإستراتيجية

- التوفيق بين الموازنة المخصصة والمواعيد المحددة.
- الحفاظ على الحد الأقصى من معدلات الإشغال وتحصيل الإيرادات.
- بذل كافة الجهود في سبيل تطوير الأداء وتحقيق الأهداف المرجوة لضمان مصلحة المساهمين وتحقيق نمو في حقوقهم.
- تعظيم نصيب الشركة في تقديم الخدمات العقارية وإدارة المرافق.
- الالتزام بالصيانة الدورية.
- الحفاظ على تكلفة تمويل منخفضة تتناسب مع الإستراتيجية المالية للتجارية.
- الحفاظ على الجودة العالية والمخاطر المنخفضة للمشروع من خلال تطبيق أفضل الممارسات.
- التأكد من عمل دراسات سوقية حديثة كمؤشر لرصد الاتجاهات المحلية والعالمية وأسواق المال.
- توفير منصات تدريب داخلية ذات فعالية من أجل الحفاظ على موظفين ذو خبرة عالية.
- توفير بيئة ومكان عمل مناسبين للموظفين والعملاء.
- الحفاظ على بيئة عمل تتسم بالابتكار.
- التأكد من تطبيق نموذج 5Ts.
- تطوير عقارات الشركة حسب أنظمة ولوائح البناء المعمول بها لتحقيق أعلى معدلات السلامة و العائد الأمثل.
- الحصول والمحافظة على الشهادات العالمية لمؤسسة المعايير الدولية.

الخطة المستقبلية

تحرص الشركة التجارية العقارية على الاستمرار في تنويع استثماراتها العقارية سواء من حيث القطاعات والأسواق، خاصة في ظل الأوضاع والظروف والتغيرات الاقتصادية التي يمر بها العالم بشكل عام ودول الشرق الأوسط بشكل خاص من خلال الحفاظ على الاستثمارات ذات العوائد التشغيلية المجزية وذلك بالسوق المحلية والأسواق المستقرة سياسياً واقتصادياً والعمل على تنميتها، مع إجراء المتابعة الحثيثة والمستمرة للأوضاع والتغيرات الاقتصادية ومدى انعكاساتها على الأسواق بحيث يتم تحديث وتعديل خطط وإستراتيجيات الشركة في الوقت الملائم، ذلك بالتوازي مع دعم وتطوير إدارة أملاك الغير وتقديم خدمات المرافق بما يكفل تقديم خدمات متميزة لعملاء الشركة.

الدخل الأمثل

تطبيق آلية داخلية نشطة لضمان تحقيق الربحية المثلى من أصول تجارية من خلال الإدارة الفعالة للأصول والموارد لتعزيز الدخل الأمثل لأصول الشركة والحصول على عوائد جيدة لضمان التوزيعات النقدية علماً بأن نسب العوائد والتوزيعات تخضع لزيادة الإيرادات والربحية.

القيم

- نموذج 5T's: إدارة الوقت، الثقة، الشفافية، العمل الجماعي، إدراك المهام.
- الاستدامة: تدير "التجارية" أعمالها لخدمة ورفاهية اقتصادنا ومساهمينا وأصحاب المصالح من خلال الحفاظ على الإيرادات ودفع عجل الازدهار.
- الابتكار: نحن ملتزمون بتعزيز خدماتنا باستمرار من خلال تبني الإبداع وتشجيع السعي وراء فرص جديدة.
- النزاهة: الصدق جزء أساسي في إجراء أعمالنا وفي كيفية التعامل مع أصحاب المصالح والعملاء والمستأجرين.
- الحوكمة: هي الضمير لدى كل شخص وهو ينمو وينضج لمرحلة الالتزام بالقوانين والتعليمات الصادرة عن الشركة والجهات الرقابية وينعكس تأثيره الإيجابي على المستويين الشخصي والمهني.
- الأخلاق: احترام العمل والزملاء والانضباط.

نظم التقارير المتكاملة:

- تعد نظم التقارير المتكاملة (Integrated Reporting Systems) أحد الأدوات الفعالة في تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة وبالتالي خلق القيم المؤسسية كما يُعد نظام رفع التقارير أحد أهم أدوات الرقابة والمتابعة الفعالة لأنشطة ومهام الشركة وكذلك لأداء الإدارات، لذلك تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها لديها كي تصبح أكثر شمولية، حيث إن ذلك يساعد كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق مصالح المساهمين.
- يقوم مدير إدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي بتجهيز تقرير نظم التقارير المتكاملة بالتنسيق مع إدارة المخاطر ورفع التقرير بصورة سنوية إلى الرئيس التنفيذي، ومن ثم يتم العرض على لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة للوقوف على نتائج سير العمليات لاتخاذ القرارات وفقاً لرؤية واضحة ومعلومات دقيقة ومحدثة.
- قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة القيم المؤسسية ونظم التقارير المتكاملة.

we
BELIEVE IN THE
5T's
OUR RECIPE FOR SUCCESS

قيمنا ومبادئنا



تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة و أهداف المجتمع

تحت شعار "نحن نهتم" تعمل التجارية على المساهمة في مبادرات المسؤولية الاجتماعية تفيذاً لأهدافها الإستراتيجية، كما تقوم بإطلاق برامج وأنشطة اجتماعية بشكل دائم ومستمر، وقد تنامي اهتمام التجارية بالمسؤولية الاجتماعية في الأعوام الماضية حتى أصبحت أحد معايير الأداء الأساسية خصوصاً وأن الشركة ترى أن المسؤولية الاجتماعية لم تعد مسألة تطوع لمساعدة المجتمع، بل أصبحت أمراً أساسياً للنجاح على المدى الطويل من خلال مختلف الأنشطة (الخيرية، الثقافية، العلمية، الصحية، البيئية والاجتماعية) انطلاقاً من مبدأ الالتزام والتعامل وفقاً لتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء التي تحث على التعامل وفق أفضل المعايير وفي أطر التكافل الاجتماعي.

اعتمد مجلس الإدارة سياسة المسؤولية الاجتماعية والتي تكفل من خلالها تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع،

معايير تنفيذ سياسة المسؤولية الاجتماعية في التجارية

إن نجاح الشركة التجارية العقارية في القيام بدورها الخاص بالمسؤولية الاجتماعية يعتمد على إيلاء هموم المجتمع والبيئة اهتماماً كافياً، والأخذ بعين الاعتبار ثلاثية أضلاع التنمية المستدامة النمو الاقتصادي والتقدم الاجتماعي وحماية البيئة وذلك بالتزامها بالمعايير التالية

1. الاحترام والمسؤولية، بمعنى احترام الشركة للبيئة الداخلية (العاملين)، والبيئة الخارجية (أفراد المجتمع).
2. دعم المجتمع ومساندته وتحسين الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للقوى العاملة والمجتمع والاستغلال الأمثل للموارد.
3. حماية البيئة من خلال المبادرة بتقديم ما يخدم البيئة ويحسن من الظروف البيئية في المجتمع ومعالجة المشاكل البيئية بمختلف أنواعها مثل الصحة والتعليم وذلك بما يتماشى مع المشاريع والأنشطة التي تمارسها الشركة.
4. اعتمد مجلس الإدارة سياسة الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وتقوم الشركة بإصدار تقرير الاستدامة بشكل سنوي.

البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي. قامت التجارية بوضع مجموعة من البرامج والآليات التي تضمن استمرارية تنفيذ سياسات المسؤولية الاجتماعية بشكل دائم ووفقاً لآليات منظمة ومتسقة حيث يتم

1. تقوم الشركة بوضع خطة سنوية معتمدة من مجلس الإدارة بكافة المساهمات والفعاليات والأنشطة.
2. يتم تخصيص مبلغ سنوي لتنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية ويعرض على الجمعية العامة السنوية للموافقة عليه.
3. يتم الإشراف المستمر من قبل لجنة الحوكمة والاستدامة على تنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية.
4. يتم رفع تقارير دورية إلى لجنة الحوكمة والاستدامة عن الأنشطة المنفذة بالإضافة إلى منشور إخباري دوري يوضح الفعاليات التي نفذتها الشركة وطبيعة المساهمات.

برامج وفعاليات المسؤولية الاجتماعية

رعاية مشاريع التخرج - جامعة الكويت (كلية الهندسة)

في إطار التزامها بتمكين الشباب ودعم التنمية المستدامة، ترعى الشركة مشاريع تخرج طلبة كلية الهندسة في جامعة الكويت، من خلال تقديم دعم مالي مستمر على مدار العام، بما يتيح للطلبة تطوير حلول مبتكرة وعملية وتعزيز قدراتهم التقنية. وتعكس هذه المبادرة حرص الشركة على الاستثمار في الكفاءات الوطنية والمساهمة في النمو الاجتماعي والاقتصادي طويل الأمد ضمن إطار ESG.



المشاركة في معرض فرص التدريب - إنجاز الكويت 2025

شاركت الشركة التجارية العقارية راعياً وداعماً في معرض فرص التدريب الوظيفية 2025 الذي تنظمه إنجاز الكويت، والذي شكّل منصة لربط الطلبة بمؤسسات القطاعين العام والخاص. وهدفت المشاركة إلى تعريف الطلبة بفرص التدريب العملي وتسهيل انتقالهم من الدراسة الأكاديمية إلى سوق العمل عبر برامج تدريبية منظمة تعزز الكفاءات المهنية والجاهزية الوظيفية، بما يدعم بناء قدرات الشباب واستدامة سوق العمل المحلي.



رعاية جائزة "أكثر منتج أو خدمة مستدامة" - إنجاز الكويت

دعماً للابتكار وريادة الأعمال المستدامة، رعت الشركة جائزة «أكثر منتج أو خدمة مستدامة» ضمن برنامج الشركات التابع لإنجاز الكويت، والموجّه لطلبة المرحلة الثانوية والجامعية. وشجعت الرعاية الطلبة على تطوير حلول مبتكرة تراعي الأبعاد البيئية والاجتماعية، وتعزيز فهمهم لمبادئ الاستدامة في الممارسات الريادية، بما يواكب رؤية الكويت 2035 وأهداف التنمية المستدامة.



مبادرة "بالعربي أحلى"

أطلقت الشركة النسخة الثالثة من مبادرة «بالعربي أحلى» تحت شعار «لنقرأ معاً» في مجمع السيمفوني، بهدف غرس القيم الوطنية وتعزيز الهوية العربية والإسلامية بين الأطفال والشباب. تتضمن المبادرة أنشطة وفعاليات تعليمية تهدف إلى تطوير مهارات اللغة العربية مثل القراءة، الكتابة، والخطابة، إلى جانب مسابقات أدبية، وورش عمل تفاعلية حول الشعر والقصة القصيرة، وندوات تثقيفية لتعزيز فهم الثقافة العربية والإسلامية. كما يتم تنفيذ المبادرة بالشراكة مع المؤسسات الثقافية، مما يساهم في تحقيق أثر إيجابي واسع يعزز ارتباط الأجيال الناشئة بلغتهم وهويتهم.



برامج وفعاليات المسؤولية الاجتماعية



مهرجان "إشراق أمل"

مهرجان سنوي يُنظم للسنة العاشرة على التوالي، يهدف إلى تسليط الضوء على إبداعات ذوي الاحتياجات الخاصة في مختلف المجالات مثل الرسم، الموسيقى، الأعمال اليدوية، والرياضة. يُقام المهرجان بالتعاون مع مدارس ومؤسسات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة، مما يتيح للطلاب فرصة استعراض مواهبهم أمام جمهور واسع وتعزيز دمجهم في المجتمع. يشمل المهرجان تكريم المشاركين بجوائز تشجيعية، بالإضافة إلى تنظيم ورش عمل تهدف إلى تطوير مهاراتهم وتعزيز ثقتهم بأنفسهم، مما يساهم في دعم مسيرتهم الإبداعية والاحتفاء بقدراتهم الفريدة.



معرض «إشراق أمل» الفني

استكمالاً للمهرجان، نظمت الشركة معرض «إشراق أمل» للرسم في لوبي فندق سيمفوني ستايل، السالمية على مدار 3 أيام كمنصة متخصصة لعرض وبيع الأعمال الفنية لذوي الاحتياجات الخاصة، دعماً للتمكين الاقتصادي وتعزيز الثقة بالنفس والمشاركة الثقافية الشاملة.



حملة "تبرع بلعبة... أنشر الفرح"

أطلقت الشركة التجارية العقارية حملة "تبرع بلعبة... أنشر الفرح" بنسختها السادسة لجمع الألعاب والقرطاسية والتبرع بها لصالح الأطفال من ذوي الأسر المتعففة داخل دولة الكويت في مجمع بوليفارد ومجمع دوم على مدار أربع أسابيع. هدفت هذه الحملة إلى إسعاد الأطفال المتعفين وإدخال البهجة إلى قلوبهم، كما حرصت على حث الأهل على تعليم أبنائهم الإيثار والكرم ومشاركة النعم التي أنعم الله عليهم بها.



حملة "ازرع شجرة في وطني - نبيها خضراء"

تم إطلاق النسخة التاسعة من حملة "ازرع شجرة في وطني" 2025 لزراعة النباتات في حديقة البوليفارد بالتعاون مع المتطوعين والمدارس والشركات الخاصة في دولة الكويت. تهدف هذه المبادرة على تشجيع المواطنين والمقيمين في الكويت على خلق بيئة أكثر اخضراراً وللمعمل على زيادة الأوكسجين و لتحفيزهم لإطلاق مبادرات مماثلة، لنقدم بذلك مثالا جيدا تحتذي به الدول المجاورة وبقية دول العالم على المدى الطويل.



حملة " التبرع بالدم "

تحت شعار «نحن نهتم»، نظمت الشركة التجارية العقارية حملة «التبرع بالدم» في مجمع سيمفوني ستايل ومجمع بوليفارد وبرج التجارية، وتهدف الحملة إلى إنقاذ حياة من خلال التبرع بالدم. وتم التعاون مع بنك الدم المركزي الكويتي على فترة ثلاث أيام، وقد شارك بالتبرع بالدم العديد من موظفي الشركة التجارية العقارية والعديد من مرطادي المجمعات التجارية.



حملة تنظيف الشواطئ

تأتي هذه المبادرة في إطار التزام الشركة التجارية العقارية بحماية البيئة وتعزيز الوعي المجتمعي حول أهمية الحفاظ على نظافة الشواطئ. شاركت الشركة في حملة تنظيف شاطئ أبراج الكويت بالتعاون مع منظمة Spread the Passion، حيث تم جمع النفايات وتعزيز التوعية بمخاطر التلوث البحري بحضور عدد كبير من المتطوعين، بما في ذلك شخصيات بارزة مثل محافظ العاصمة الشيخ عبدالله سالم العلي الصباح. تعكس هذه المشاركة التزام الشركة بدورها في المسؤولية الاجتماعية ودعم المبادرات البيئية الهادفة إلى خلق بيئة أنظف وأكثر استدامة.



زيارة مستشفى البنك الوطني للأطفال

تحرص الشركة التجارية العقارية على تقديم الدعم النفسي والاجتماعي للأطفال المصابين بالسرطان من خلال تنظيم زيارة خاصة لمستشفى البنك الوطني للأطفال. تتضمن الزيارة أنشطة تعليمية وترفيهية مثل العروض العلمية التفاعلية، ورش العمل الفنية، والألعاب الجماعية، مما يساعد على إدخال الفرح إلى قلوب الأطفال والتخفيف من معاناتهم. وفي ختام الزيارة، تم توزيع هدايا رمزية على الأطفال لإضفاء البهجة وتعزيز الأمل لديهم، انطلاقاً من التزام الشركة بمسؤوليتها الاجتماعية تجاه الفئات الأكثر احتياجاً في المجتمع.

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

السادة المساهمين الكرام

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والإدارة التنفيذية والمساهمين الرئيسيين للشركة التجارية العقارية والشركات التابعة والزميلة وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والإدارة التنفيذية للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها، ويتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه التعاملات من قبل إدارة الشركة الأم وفقاً للأسس محددة.

وفيما يلي أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة خلال العام 2025.

المعاملات	د.ك.
مزايَا الادارة العليا	1,197,150
إيرادات تشغيلية	94,180
إيرادات أخرى	15,527
مصاريف تشغيلية ورأسمالية وأعباء أخرى	1,224,880
دفعات عن شراء استثمارات	434,455
شراء حصة إضافية في شركة زميلة	118,088
الأرصدة	د.ك.
ذمم مدينة	12,220
ذمم دائنة	109,156
مكافآت الإدارة العليا	698,381

ومن المتوقع أن يشهد العام 2026 تعاملات مع أطراف ذات صلة لما فيه مصلحة الشركة.

جدول أعمال الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31

1. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
2. سماع تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
3. مناقشة تقرير مراقب الحسابات الخارجي عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليه.
4. تلاوة كلاً من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليهم.
5. مناقشة البيانات المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 والمصادقة عليها.
6. استعراض أية مخالفات رصدتها الجهات الرقابية أو وقعت بشأنها جزاءات على الشركة خلال العام 2025 (إن وجدت).
7. استعراض التعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة المالية للعام 2025، والتفويض بالتعاملات مع الأطراف ذات صلة التي سوف تتم حتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة للسنة المالية المنتهية في 2026/12/31 والمصادقة عليها.
8. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3% من القيمة الإسمية للسهم (3 فلس لكل سهم) بعد طرح أسهم الخزينة المملوكة للشركة وتوزيع أسهم منحة بنسبة 3% (3 أسهم لكل 100 سهم) وذلك على المساهمين المسجلين في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق، وتفويض مجلس الإدارة بالتصرف في كسور الأسهم وتعديل الجدول الزمني لاستحقاقات الأسهم في حال تعذر الإعلان عن تأكيد الجدول الزمني.
9. مناقشة استقطاع احتياطي إجباري بنسبة (10%) من الأرباح الصافية للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 بقيمة 1,702,410 د.ك. (مليون وسبعمائة واثان ألف وأربعمائة وعشرة دينار كويتي).
10. مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم استقطاع احتياطي اختياري للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
11. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتخصيص مبلغ -/101,650 د.ك. (مائة وواحد ألف وستمائة وخمسون دينار كويتي) للمسؤولية الاجتماعية.
12. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع مبلغ 128,000 د.ك. (مائة وثمانية وعشرون ألف دينار كويتي) كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
13. تجديد تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
14. إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.
15. السماح لأعضاء مجلس الإدارة أن يجمعوا بين عضويتهم في مجلس إدارة الشركة التجارية العقارية وعضوية أي من شركاتها التابعة و/أو الزميلة و/أو العاملة في نفس النشاط الذي تزاوله الشركة أو أياً من فروعها.
16. تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة من ضمن المسجلين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2026/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
17. تعيين أو إعادة تعيين هيئة الرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 2026/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية

الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
للسنة المالية المنتهية في 2025 / 12 / 31

1. زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بنسبة 3% عن طريق توزيع أسهم منحة.
2. تعديل بعض مواد عقد التأسيس والنظام الأساسي.

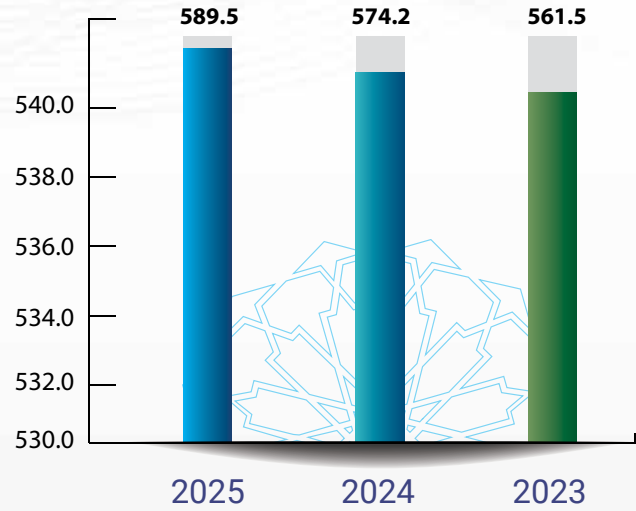
وذلك بعد موافقة الجهات الرقابية المختصة.

عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

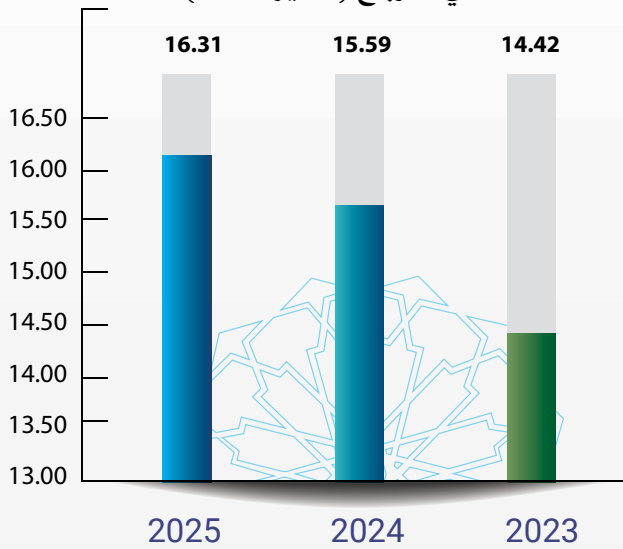


المؤشرات المالية			
2023	2024	2025	مليون دينار كويتي عدا النسب
184.07	184.07	189.59	هيكل رأس المال
561.5	574.2	589.5	اجمالي الموجودات
291.4	296.3	299.7	حقوق المساهمين
369.1	369.2	374.7	الاستثمارات العقارية
14.42	15.59	16.31	صافي الأرباح
22.22	21.65	21.64	صافي الإيرادات التشغيلية
%2.87	%3.04	%3.08	العائد على متوسط الأصول
%4.95	%5.26	%5.44	العائد على متوسط حقوق المساهمين
%7.84	%8.47	%8.61	العائد على رأس المال
8.13	8.50	9.01	ربحية السهم (فلس)

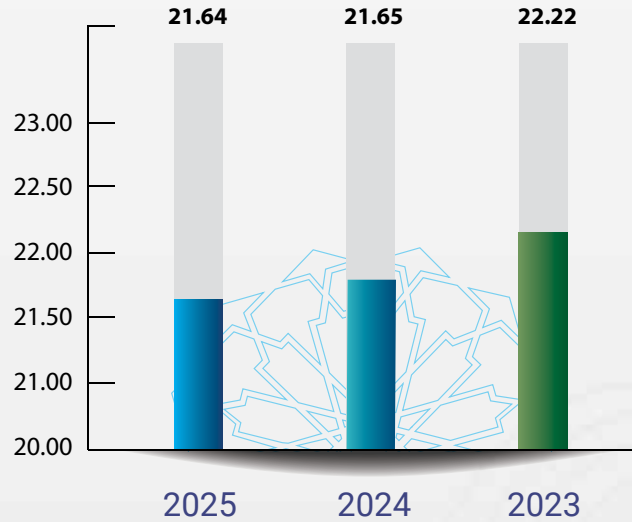
اجمالي الموجودات (مليون د.ك.)



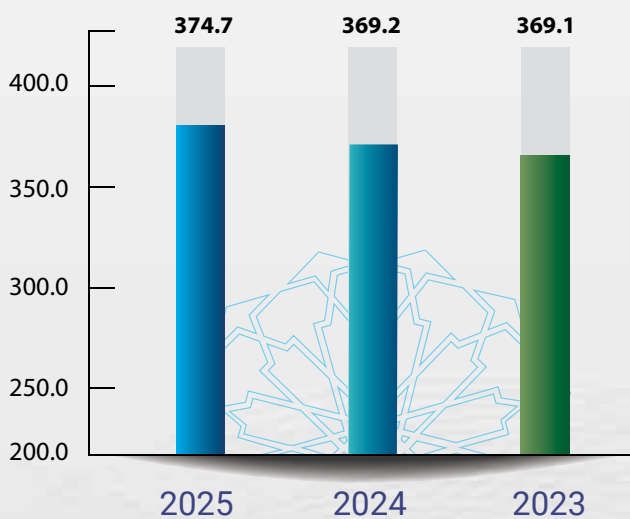
صافي الأرباح (مليون د.ك.)



صافي الإيرادات التشغيلية (مليون د.ك.)



الاستثمارات العقارية (مليون د.ك.)



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها

التابعة – دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الصفحة

79 - 81

82

83

84

85

86

87 - 119

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان المركز المالي المجمع

بيان الدخل المجمع

بيان الدخل الشامل المجمع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

بيان التدفقات النقدية المجمع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أداؤها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين) حسبما ينطبق على أعمال تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة. لقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية قصوى في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي
تقييم الاستثمارات العقارية	تضمنت إجراءاتنا المتبعة للقيام بمهام التدقيق على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
تُدرج محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة مبلغ 374,700,296 دينار كويتي ضمن بيان المركز المالي المجموع، ويُدْرَج صافي الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة لتلك العقارات ضمن بيان الدخل المجموع بمبلغ 2,709,770 دينار كويتي.	تفهم العمليات التي قامت بها الإدارة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك أدوات الرقابة المطبقة في إطار هذه العمليات.
يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع عرض أي أرباح أو خسائر في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع.	تقييم أدوات الرقابة المذكورة أعلاه لتحديد ما إذا كانت قد صُنمت وطُبقت بشكل ملائم.
إن تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات العقارية يستند إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدار فترة الحياة المتوقعة للمجموعة وطريقة رسملة الدخل وطريقة السوق المقارن للأصل المعني. إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة وتقييم فترة الحياة المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية الحالية يتطلب من إدارة المجموعة وضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال المستقبلية ومعدلات النمو ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم. وعليه، فإن تقييم الاستثمارات العقارية هو من أمور التدقيق الرئيسية نظراً للأحكام الهامة المطبقة والتقديرات الموضوعية. إضافة إلى ذلك، فإن وجود حالة عدم تأكد مادي حول التقديرات الجوهرية يستلزم تطبيق إجراءات تدقيق مكثفة ومحددة لمعالجة هذا الأمر إذ أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة.	تقييم استقلالية وموضوعية المُقيم الخارجي وكفاءته وقدراته والإطلاع على شروط تعاقد مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عمله كافياً لأغراض التدقيق.
راجع الإيضاحات 2.3.3 و6 من البيانات المالية المجمعة للحصول على مزيد من المعلومات المتعلقة بهذا الأمر.	مطابقة إجمالي التقييم الوارد في تقرير المُقيم الخارجي بالمبلغ المفصّل عنه ضمن بيان المركز المالي المجموع.
	اختبار مدخلات البيانات الخاصة بتقييم عينة من الاستثمارات العقارية، بما في ذلك إيرادات التأجير، من خلال مطابقتها مع المستندات المؤيدة لتقييم مدى موثوقية واكتمال ودقة البيانات الأساسية.
	مقارنة عينة من التقييمات مع توقعاتنا للسوق والمحددة بشكل مستقل، ومناقشة أي فروق متعلقة بها.
	عند ملاحظة أي تقديرات خارج الإطار المقبول فإننا نناقش هذا الأمر مع المقيمين والإدارة لتفهم الأسس المنطقية المتعلقة بتلك التقديرات.
	التحقق من الدقة الحسابية لتحديد القيمة الاستردادية.
	تقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

Deloitte.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات الصادر بشأنها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولا يعبر بأي شكل عن أي استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤولياتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، خلال قراءتنا للتقرير السنوي، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع إلى المكلفين بالحوكمة.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاوله أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعتمد الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكلي ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.
- ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضًا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضًا بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسبًا.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا، نظرًا لأنه من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقًا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولانحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش – الوزان وشركاه

الكويت في 10 مارس 2026

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
20,694,306	20,471,981	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
369,222,820	374,700,296	6	استثمارات عقارية
2,336,822	2,567,474	7	أصول غير ملموسة
47,324,814	59,898,792	8	استثمارات في شركات زميلة
57,573,786	52,874,686	9	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>497,152,548</u>	<u>510,513,229</u>		
			الموجودات المتداولة
16,496,272	15,590,620	10	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
50,246,587	53,386,766	11	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
7,217,520	7,170,880	12	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
3,075,952	2,869,045	13	النقد والنقد المعادل
<u>77,036,331</u>	<u>79,017,311</u>		
<u>574,188,879</u>	<u>589,530,540</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	189,592,074	14	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(7,956,969)	(13,662,003)	15	أسهم خزينة
44,315,967	46,018,377	16	احتياطي إجباري
29,296,785	29,296,785	17	احتياطي اختياري
1,279,425	(612,506)	18	احتياطيات أخرى
44,027,196	47,802,247		أرباح مرحلة
<u>296,340,763</u>	<u>299,743,358</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
24,051,891	24,686,653	26	حقوق الجهات غير مسيطرة
<u>320,392,654</u>	<u>324,430,011</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
1,256,231	1,433,888		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,253,331	2,119,238	6&7	التزامات إيجارات
199,692,648	234,236,301	19	تمويل من مؤسسات مالية
<u>203,202,210</u>	<u>237,789,427</u>		
			المطلوبات المتداولة
13,722,742	12,731,935	20	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
36,871,273	14,579,167	19	تمويل من مؤسسات مالية
<u>50,594,015</u>	<u>27,311,102</u>		
<u>253,796,225</u>	<u>265,100,529</u>		إجمالي المطلوبات
<u>574,188,879</u>	<u>589,530,540</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	إيضاح	
			الإيرادات
26,908,263	27,341,119	21	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
4,127,076	4,339,987	21	إيرادات فندق وضيافة
280,671	218,145	21&23	بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
<u>31,316,010</u>	<u>31,899,251</u>		إجمالي الإيرادات
(6,088,722)	(6,473,381)	21	مصاريف عقارات
(3,387,437)	(3,560,159)	21	مصاريف فندقية وضيافة
(187,677)	(228,813)	21&23	تكاليف بيع أراضي
<u>(9,663,836)</u>	<u>(10,262,353)</u>		إجمالي التكاليف
21,652,174	21,636,898		صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
(515,280)	2,709,770	6	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(324,914)	(54,263)		انخفاض في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
<u>20,811,980</u>	<u>24,292,405</u>		مجمّل الربح
5,235,054	5,447,098	8	حصة في أرباح من استثمار في شركات زميلة
8,365,725	5,392,128	22	ربح من استثمارات
554,866	79,558		إيرادات أخرى
<u>34,967,625</u>	<u>35,211,189</u>		ربح التشغيل
(2,952,609)	(3,209,296)		تكاليف الموظفين
(1,490,908)	(1,569,744)		مصاريف وأعباء أخرى
115,054	152,601	24	رد مخصصات وانخفاض في القيمة
<u>(12,488,981)</u>	<u>(11,726,002)</u>		أعباء تمويل
18,150,181	18,858,748		صافي الربح قبل الاستقطاعات
(75,699)	(71,244)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(402,832)	(426,436)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(99,392)	(83,934)		مصروف الزكاة
(128,000)	(128,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>17,444,258</u>	<u>18,149,134</u>		صافي ربح السنة
15,594,104	16,314,480		لمساهمي الشركة الأم
1,850,154	1,834,654		لحقوق الجهات غير المسيطرة
<u>17,444,258</u>	<u>18,149,134</u>		
<u>8.50</u>	<u>9.01</u>	25	ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	
17,444,258	18,149,134	صافي ربح السنة
		خسارة شاملة أخرى
		بنود لن يعاد إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(3,882,380)	(6,422,360)	احتياطي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,777,075	4,034,937	حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة
(1,105,305)	(2,387,423)	
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
(168,728)	10,868	فروق ترجمة عملات أجنبية
(1,274,033)	(2,376,555)	إجمالي الخسارة الشاملة الآخر
16,170,225	15,772,579	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		يوزع كما يلي:
14,421,255	14,339,739	لمساهمي الشركة الأم
1,748,970	1,432,840	لحقوق الجهات الغير مسيطرة
16,170,225	15,772,579	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2024	2025	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
17,444,258	18,149,134		صافي ربح السنة تسويات لـ:
515,280	(2,709,770)	6	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
324,914	54,263		انخفاض في قيمة أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(92,994)	10,668		خسارة / (ربح) من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(5,235,054)	(5,447,098)		حصة في نتائج أعمال شركات زميلة
(8,365,725)	(5,392,128)	22	ارباح استثمارات
5,949	69,789	7	إطفاء وإستهلاك أصول غير ملموسة
1,219,009	1,191,495	5	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
12,488,981	11,726,002		أعباء تمويل
(115,054)	(152,601)	24	رد مخصصات وانخفاض في القيمة
190,935	238,122		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال السنة
18,380,499	17,737,876		التدفق النقدي التشغيلي قبل التعديلات في رأس المال العامل
(99,343)	(61,386)		شراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
280,671	218,145		المحصل من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
925,308	(175,721)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
776,672	(136,176)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(201,815)	(60,465)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة
20,061,992	17,522,273		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(516,982)	(968,842)	5	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(2,233,492)	(313,191)	7	المدفوع لاقتناء أصول غير ملموسة
15,750	-		المحصل من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(646,011)	(2,465,682)	6	المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية
(2,288,658)	(3,388,986)	8	المدفوع لاقتناء حصص في شركات زميلة
1,248,388	156,832		المحصل من تخفيض رأس المال في الشركات الزميلة
3,052,415	4,302,432	8	توزيعات مستلمة من شركات زميلة وتوزيعات مستحقة
(4,507,080)	(4,262,212)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
790,108	2,015,905		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(342,655)	(17,988)		المدفوع لاقتناء حصة في شركة تابعة
1,275,224	-		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(432,878)	(1,301,002)		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2,609,657)	(3,504,370)		مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
3,360,971	3,467,129		توزيعات نقدية مستلمة من الاستثمارات
(3,834,557)	(6,279,975)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
27,470,000	28,570,000		المحصل من تمويل من مؤسسات مالية
(20,172,647)	(16,318,453)		المدفوع لتمويل من مؤسسات مالية
(4,492,240)	(6,875,638)		المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة
(188,797)	(198,789)		المدفوع لحق استخدام ممتلكات مستأجرة
1,594,882	1,624,564		المحصل من بيع أسهم خزينة
(7,075,914)	(5,333,639)		توزيعات نقدية مدفوعة
(12,503,313)	(12,114,351)		أعباء تمويل مدفوعة
(1,033,490)	(802,899)		توزيعات أرباح نقدية للجهات الغير مسيطرة في شركة تابعة
(16,401,519)	(11,449,205)		صافي النقد (المستخدم) في الأنشطة التمويلية
(174,084)	(206,907)		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
3,250,036	3,075,952		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,075,952	2,869,045	13	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. التأسيس والأنشطة

تأسست الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية مقفلة وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/م/ جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأمور العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزولة جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع جابر المبارك، بناية الشركة التجارية العقارية، الشرق، الكويت. ص.ب. 4119 الصفاة، 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح (26) (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 مارس 2026

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء بعض الاستثمارات العقارية والأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية) (IFRSs) الصادر عن مجلس المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادره عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية (IFRIC).

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي قد تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدرأ أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 4.

مبدأ الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية المجمعة، توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا تطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.2 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

2.2.1 سارية المفعول للسنة الحالية

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول خلال السنة الحالية والمطبقة من قبل المجموعة، غير أنه لا يترتب عليها أي أثر في البيانات المالية المجمعة للسنة ما لم يرد غير ذلك أدناه:

المعايير والتفسيرات والتعديلات

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "أثار التغييرات في تحديد التعديلات طريقة تقييم قابلية العملة للصرف وكيفية تحديد أسعار صرف العملات الأجنبية" فيما يتعلق بعدم القابلية للصرف. سعر الصرف عندما تفتقد لهذه القابلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.2.2

معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم تطبق المجموعة معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة التالية الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد:

المعايير والتفسيرات والتعديلات البيان

تاريخ السريان

1 يناير 2026

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

● السماح للمنشأة باعتبار أن الالتزام المالي (أو جزء من الالتزام المالي) الذي يجري تسويته باستخدام نظام دفع إلكتروني قد تم الوفاء به (واستبعاده) قبل تاريخ التسوية شريطة استيفاء معايير محددة. وإذا اختارت المنشأة اعتماد هذه السياسة المحاسبية، فينبغي لها تطبيقها على جميع عمليات التسوية التي تُنفَّذ من خلال نظام الدفع الإلكتروني نفسه،

● توضيح وإضافة إرشادات إلى عملية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط،

● إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات التي تتطوي على شروط تعاقدية قد تُغيّر توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث محتمل لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية. تُطبق هذه المتطلبات على كل فئة من فئات الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكل فئة من فئات المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، و

● فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إلزام المنشأة بالإفصاح عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعروضة ضمن الدخل الشامل الآخر خلال الفترة بما يسمح بعرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المُستبعدة خلال الفترة بشكل منفصل عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المُحتفظ بها في نهاية الفترة.

1 يناير 2027

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاحات في البيانات المالية"

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 18 معيار المحاسبة الدولي 1 مُبقيًا على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 1 دون تغيير ومُضيفًا إليها متطلبات جديدة. علاوة على ذلك، نُقلت بعض فقرات معيار المحاسبة الدولي 1 إلى معيار المحاسبة الدولي 8 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7. إضافة لذلك، أُدخل مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات طفيفة على معيار المحاسبة الدولي 7 ومعيار المحاسبة الدولي 33 "ربحية السهم".

يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة تهدف إلى:

● عرض واستحداث فئات وقيم إجمالية فرعية محددة ضمن بيان الربح أو الخسارة.

● تقديم إفصاحات عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ضمن الإفصاحات حول البيانات المالية.

● تنقيح وتحسين عمليات التجميع والتقسيم.

قد يؤثر تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة خلال الفترات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

- 1 يناير 2027 يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 للشركة التابعة المؤهلة بتطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي بإفصاحات مخففة ضمن بياناتها المالية المجمعة. تصبح الشركة التابعة مؤهلة للاستفادة من فوائد الإفصاحات المخففة عندما تكون غير خاضعة للمساءلة العامة وتصدر شركتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي. إن المعيار الدولي للتقارير المالية 19 هو معيار اختياري للشركات التابعة المؤهلة، ويقدم متطلبات إفصاح للشركات التابعة التي تختار تطبيقه.
- يُسمح للمنتشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 19 فقط إذا كانت، في نهاية فترة التقرير المالي،
- شركة تابعة (ويشمل ذلك الشركة الأم الوسيطة)،
 - غير خاضعة للمساءلة العامة، و
 - تُصدر شركتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.
- 1 يناير 2027 التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي - الجزء 11 تقتصر على تعديلات تهدف إلى توضيح صياغة نصوص وردت في أحد معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي أو تصويب استنتاجات غير مقصودة أو حالات سهو أو تعارض طفيفة نسبياً بين المتطلبات الواردة ضمن هذه المعايير.

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية المجمعة خلال فترة التطبيق المبدي.

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

2.3.1 أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة. يعود الدخل الشامل الخاص بالشركات التابعة إلى مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في حقوق الجهات الغير مسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص وحقوق الجهات الغير مسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات الغير مسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات الغير مسيطرة.

تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الجوهرية أو الأحداث التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول لاندماج الأعمال بالقيمة العادلة والذي يتم احتسابه بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المقتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة كاحتفظ بها بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول ومبلغ حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كإرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات الغير مسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حقوق الجهات الغير مسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال.

يتم اختبار وحدة توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد "أعلى من القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد" لوحدة توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في الربح أو الخسارة مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تؤثر فيها المجموعة بشكل جوهري. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إدراج نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء أي استثمار مصنف كاستثمار محتفظ به لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية "5" الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقفة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بتلك الشركة الزميلة (متضمنة أي حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو قامت بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة.

عند الاستحواذ على شركة زميلة فإن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. إن أي زيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الاستحواذ بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.

إذا كان هناك دليل موضوعي على أن صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة قد انخفضت قيمته، يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الأصول لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة عند الضرورة، يتم اختبار القيمة الدفترية الكاملة للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) لتحديد انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 كأصل واحد من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع قيمته الدفترية. لا يتم توزيع أي خسارة انخفاض في القيمة على أي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى الحد الذي يزداد فيه المبلغ القابل للاسترداد للاستثمار لاحقاً.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ التقرير للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة في البيانات المالية للمجموعة في حدود مقدار الحصص التي لا تخص المجموعة في الشركة الزميلة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

2.3.2

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بتحضير تلك الموجودات لحالتها التشغيلية من أجل استخدامها المزمع. يتم تحميل مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية عند تكبدها. يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً. ويتم رسملة هذه المصاريف.

يتم احتساب استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي والتي يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى قيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية المقدرة.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغيير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغيير. يتم اعتبار أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات البيع وصافي القيمة الدفترية لتلك الموجودات ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.3 استثمارات عقارية

إن العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل المجمع للفترة التي نتجت فيها هذه الأرباح أو الخسائر. يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم الاستبعاد من الاستخدام بشكل دائم وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة من الاستبعاد (يتم احتسابه بمقدار الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع للفترة التي تنشأ فيها.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة على أساس التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين لا علاقة لهم بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين المستقلين مرخصين من الهيئات التنظيمية ذات الصلة ولديهم المؤهلات والخبرات المناسبة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة معدل رسمة صافي الدخل، باستخدام دخل إيجار السوق لجميع وحدات العقارات؛ أو طريقة تكلفة الاستبدال الحالية والتي تم تصنيفها على أنها المستوى 3 (إيضاح 6).

2.3.4 اصول غير ملموسة

الأصول غير الملموسة لها عمر إنتاجي محدد ويتم اقتناؤها والاعتراف بها بالتكلفة، مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. يتم تطبيق الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للأصول غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب أي تغييرات في التقديرات بشكل مستقبلي، بدءاً من بداية السنة المالية التي يتم فيها إجراء التغيير.

يتم إلغاء الاعتراف بالأصول غير الملموسة عند التخلص منها أو عندما لا يُتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناشئة عن التخلص من أصل غير ملموس على أنها الفرق بين عائدات التخلص الصافية والمبلغ الدفترية للأصل. يتم الاعتراف بهذه الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل الموحد.

2.3.5 انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بخلاف الشهرة

في نهاية كل فترة تقرير، يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنوياً لتحديد مدى وجود مؤشرات على الخسارة الناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة الاستردادية لتلك الموجودات بغرض تحديد مبلغ الانخفاض في القيمة، إن وجد. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد والموجودات غير الملموسة التي لم تتاح للاستخدام بعد من أجل تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل، وحينما يكون هناك مؤشر على وجود انخفاض في قيمة هذا الأصل.

يتم تحديد القيمة الاستردادية على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر. في حال رد الانخفاض في القيمة، يتم عكس الانخفاض في القيمة في حدود صافي القيمة الدفترية للأصل فيما لو لم يتم إثبات الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة.

2.3.6 الأدوات المالية

تصنيف وقياس الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل لطريقة إدارتها للموجودات المالية كي تحقق الغرض من الأعمال ولتوليد التدفقات النقدية التعاقدية. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه عند مستوى أعلى للمحافظ مجتمعة ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- السياسات والأهداف المحددة للأصل المالي وتنفيذ تلك السياسات المعمول بها؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها في الفترات السابقة وأسباب تلك المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.

يستند تقييم نموذج العمل إلى سيناريوهات متوقعة بشكل معقول دون أخذ "أسوأ الأحوال" أو "الحالة المضغوطة" في عين الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراه مؤخراً في الفترات اللاحقة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. لغرض هذا الاختبار، يتم تعريف "المبلغ الأساسي" على أنه يمثل القيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدئي وقد تتغير على مدى عمر الأصل المالي. ويتم تعريف الفائدة على أنها تمثل مقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الانتماء المتعلقة بالمبلغ الأساسي وكذلك مقابل مخاطر الاقراض الأساسية الأخرى والتكاليف إلى جانب هامش الربح. في سبيل تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط، تضع المجموعة في اعتبارها ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شرط تعاقدي من شأنه أن يؤدي إلى تغيير في توقيت وقيمة التدفقات النقدية التعاقدية بما قد يؤدي إلى عدم استيفاء ذلك الشرط.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يدرج الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ به في إطار نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وفقاً للتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تحقق إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تصنيف النقد والنقد المعادل والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن الموجودات المالية المدرجة ضمن هذه الفئة هي إما تلك الموجودات التي تم تصنيفها من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي أو تلك التي ينبغي قياسها بالقيمة العادلة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف الإدارة الأداة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت تستبعد أو تحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ بخلاف ذلك. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم إثبات إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل إيرادات التوزيعات الناتجة من الاستثمارات في حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند ثبوت الحق في استلام الدفعات.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تلبى متطلبات تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. وتسجل التوزيعات في بيان الدخل المجمع، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة وفي هذه الحالة تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لاختبار انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقيس المجموعة أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط

إن أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع. وعند الاستبعاد، يُعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. تصنف إدارة المجموعة بعض أدوات الدين غير المسعرة ضمن أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

تقوم المجموعة فقط بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بعد اعترافها المبدئي عقب حدوث تغيير في نموذج الأعمال.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تسجل المجموعة الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية باستخدام منهج مخاطر الائتمان المنخفضة والذمم المدينة الأخرى باستخدام المنهج العام واستخدام المنهج المبسط للذمم التجارية المدينة وفقاً لما يتطلبه المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تقييم مخاطر الائتمان المنخفضة

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقاً للتعريف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منتظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضت أجل استحقاقها.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاول فيها مديون المجموعة أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحللين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتنوعة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الرئيسية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي:

- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في التصنيف الائتماني الداخلي للأداة المالية أو الخارجي (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تطرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التعثر للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي كانت فيه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من تكلفته المطفأة؛
- التغيرات السلبية الحالية أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون؛
- التدهور الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يطرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البيئة الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين قد ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لأكثر من 30 يوم، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

وعلى الرغم من ذلك، تفترض المجموعة عدم ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدي إذا كان من المتوقع أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. يتم التحديد بأن الأداة المالية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- (1) كانت تنطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
- (2) كان للمقترض قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب، و
- (3) كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال في الأجل الطويل قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية.

المنهج العام

وفقاً للمنهج العام، تطرأ تغييرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدي. تقوم المجموعة باستخدام المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغييرات المتوقعة في عوامل الاقتصاد الكلي في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ التحقق المبدي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة. يتم نقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدي دون انخفاض جدارتها الائتمانية من المرحلة 1 إلى المرحلة 2 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل على مدار عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض جدارتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية على أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر على مدى مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حدث تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية، والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة خلال العمر لكافة الذمم التجارية المدينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى أيام التخلف عن السداد بالنسبة لمجموعات شرائح العملاء المتعددة التي لها أنماط مخاطر ائتمانية مماثلة. تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر التاريخية الملحوظة لدى المجموعة. ستقوم المجموعة بضبط المصفوفة من أجل تعديل أحداث الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (الناتج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، والتي يمكن أن تؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل فترة تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة بالإضافة إلى تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

حالة التعثر

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تلبى أي من المعايير التالية تكون غير مستردة بشكل عام.

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
 - إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).
- بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

الاعتراف وعدم الاعتراف

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط المعتادة أو استبعادها على أساس تاريخ المتاجرة. ولا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرته عليه. لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية لهذا الأصل والمبلغ المقابل المستلم والمستحق في بيان الدخل. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف باستثمار في أداة دين مصنّف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. في المقابل، عند استبعاد استثمار في أداة حقوق ملكية اختارت المجموعة عند الاعتراف المبدئي قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المرحلة.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهري لشروط الالتزام الحالي أو جزء منه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. يُفترض أن الشروط تختلف اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة بالصفافي من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلية الأصلية، مختلفة بواقع 10% على الأقل مقارنة بالقيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية من الالتزام المالي الأصلي. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين:

(1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل، و

(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية. تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة. يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛

المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسطاء.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل قياس القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والمدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السارية في السوق حالياً لأدوات مالية مماثلة.

عرض المخصص المحاسب للخسائر الانتمائية المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر المحاسبية لخسائر الائتمان المتوقعة كاستقطاع من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

2.3.7 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند الاستحواذ عليها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار علي حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية والوسطاء. يتم تبويب الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة وتقييم بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس فردي، وتحدد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة البيعية المقدرة ناقصاً المصروفات المقدرة اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وقيمتها الدفترية.

2.3.8 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزاي محددة. بالنسبة للعاملين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن خطط المزايا المحددة غير مموله ويتم احتسابها على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.9 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

2.3.10 حقوق الملكية والاحتياطات ودفعات التوزيعات

إن الأسهم العادية المصدرة يتم إدراجها ضمن حقوق الملكية. إن التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم يتم خصمها من المبالغ المحصلة مقابل إصدار تلك الأسهم ضمن حقوق الملكية والتي أدرجت ضمن بند علاوة الإصدار ويمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

يتم الاعتراف بتوزيعات كالتزام في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

2.3.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم تمتلكها الشركة الأم والتي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج إجمالي تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية، وعند بيع أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "أرباح بيع أسهم الخزينة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج من بيع أسهم الخزينة.

2.3.12 العملات الأجنبية

العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (العملة الرئيسية). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات المقومة بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات المقومة بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع باستثناء ما يلي:

- فروق الترجمة على قروض العملات الأجنبية المتعلقة بالأصول قيد الإنشاء للاستخدام الإنتاجي المستقبلي، والتي يتم تضمينها في تكلفة تلك الأصول عندما يتم اعتبارها بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة على تلك القروض بالعملات الأجنبية؛
- فروق الترجمة على البنود النقدية المستحقة القبض من أو المستحقة الدفع لعملية أجنبية والتي لا يتم التخطيط لتسويتها ولا يحتمل حدوثها في المستقبل المنظور (وبالتالي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في العملية الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة عند البيع أو البيع الجزئي لصافي الاستثمار.
- البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام عملات أجنبية يتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة المبدئية.
- البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام عملات أجنبية يتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في تاريخ الإقفال. يتم اعتبار تأثير التغيير في العملات الأجنبية كجزء من التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة من خلال الدخل الشامل الأخرى أو للاستثمارات المصنفة من خلال الربح أو الخسارة.

شركات المجموعة

يتم ترجمة نتائج الأعمال والمركز المالي لكافة منشآت المجموعة والتي لها عملة رئيسية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض كما يلي:

- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات في كل ميزانية عمومية باستخدام سعر الإقفال في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في كل بيان دخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- يتم إثبات كافة فروق الصرف الناتجة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

2.3.13 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء عن طريق تحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل وتعد السلعة أو الخدمة بأنه قد تم تحويلها عندما يحصل العميل على سيطرة على تلك السلعة أو الخدمة في نقطة زمنية محددة أو على مدى زمني.

يتم قياس الإيرادات بمقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلعة أو الخدمة المتعهد بها إلى العميل.

إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير طبقاً للسياسة المحاسبية رقم 2.3.15 "المحاسبة عن عقود الإيجار".

بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع في نقطة محددة عندما يحصل العميل على سيطرة على السلعة أو الأصل.

الربح/الخسارة عن إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بالربح/الخسارة الناتج عن إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية طبقاً للسياسة المحاسبية رقم 2.3.6 الأدوات المالية "إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية".

إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل.

إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

تحقق المجموعة إيرادات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. وتشمل هذه الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات الأغذية والمرطبات والخدمات الأخرى. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم.

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عمليات الضيافة:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب فردي وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء لديه القدرة على أن يكون منفصلاً لأن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الاستفادة من كل خدمة على حدة. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم هذه الخدمات تعتبر منفصلة ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متضامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

ب. تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل النقدي القابل للسداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه لقاء الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

ج. تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

خلصت المجموعة إلى أن الإيرادات من إشغال الغرف يتم الاعتراف بها بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، ويتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي يتم فيه تنفيذ الالتزامات وإيرادات الفنادق الأخرى المعترف بها عند تقديم هذه الخدمات.

د. اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. انتهت المجموعة إلى أنها تعد الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في خدمة سيتم أداؤها من قبل الطرف الآخر، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بالنيابة عن المجموعة وتحمل المجموعة المسؤولية بشكل رئيسي عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

2.3.14 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة - التي تستغرق فترة إنشائها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكلفة هذه الموجودات وذلك لحين الإنتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كأرباح أو خسائر في الفترة التي تكبدت فيها.

2.3.15 المحاسبة عن عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر كعقود إيجار تمويلي أو تشغيلي. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. وتصنف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم إطفائها على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

عندما يشتمل العقد على مكونات إيجاريه وغير إيجاريه، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 لتوزيع مقابل العقد على كل مكون.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام مقابل عقد الإيجار في التاريخ الذي يكون فيه الأصل متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة (تاريخ بدء العقد).

اعتباراً من ذلك التاريخ، تقوم المجموعة بقياس حق الاستخدام بالتكلفة والتي تتكون من:

- قيمة القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار.
- أي دفعات إيجارية مسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مقدمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية؛ و
- تقدير للتكاليف التي سيتم تكبدها لإعادة الأصل محل العقد إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة، ويجب الاعتراف بها على أنها جزء من تكلفة أصل "حق الاستخدام" عندما تتكبد المجموعة الالتزام بتلك التكاليف المتكبدة في تاريخ بدء مدة العقد أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

في تاريخ بدء مدة العقد يتم قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجارية غير المسددة في ذلك التاريخ. اعتباراً من ذلك التاريخ، يتم خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا أمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا كان لا يمكن تحديده بسهولة، تستخدم المجموعة معدل اقتراضها الإضافي.

تتكون دفعات الإيجارية المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار والتي لم تسدد في تاريخ بدء مدة العقد:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة.
- دفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم الاعتراف بدفعات إيجارات عقود الإيجار قصيرة الأجل والأصول ذات القيمة المنخفضة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الدخل.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة موقع الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. يتم إدراج التكاليف ضمن قيمة أصل حق الاستخدام ذو الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

القياس اللاحق

طبقاً لطبيعة استخدام الأصل المؤجر تقوم الشركة بتصنيفه ضمن مجموعة الموجودات التابع لها فإذا انطبق حق استخدام على تعريف الاستثمار العقاري "معيار المحاسبة الدولي رقم 40" فإن المجموعة تقوم بقياس حق الاستخدام طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة في قياس الاستثمارات العقارية المملوكة للشركة (إيضاح 2.3.3)، أما إذا انطبق حق الاستخدام على تعريف الممتلكات والمنشآت والمعدات تقوم المجموعة بقياسه طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة في قياس الممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح 2.3.2).

بعد تاريخ بدء مدة العقد، تقيس المجموعة التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغيير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو عندما يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.

- تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغييرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير معدل (ما لم يكن تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيير في معدل الفائدة ذو الطبيعة المتغيرة، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).

- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام سعر الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل. توزع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل خلال مدة عقد الإيجار كي تنتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. إن معدل الفائدة الدوري الثابت هو معدل الخصم المستخدم في القياس المبدي للالتزام عقد الإيجار.

بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري أو أكثر مع مكون غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المستأجر توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

معاملات البيع وإعادة الاستئجار

تبرم المجموعة معاملات بيع وإعادة استئجار بحيث تقوم ببيع أصول معينة إلى طرف ثالث ومن ثم تعيد استئجارها. وحيث أن عائدات البيع المستلمة مقدرة بحيث تعكس القيمة العادلة، يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتج عن البيع في بيان الدخل، بقدر ما ترتبط بالحقوق التي تم نقلها. وتدرج أي أرباح أو خسائر مرتبطة بالحقوق التي تم الإبقاء عليها ضمن القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المعترف به عند بدء مدة عقد الإيجار. حينما لا تكون عائدات البيع المستلمة ليست وفقاً للقيمة العادلة، يتم الاعتراف بأي سعر أقل من سعر السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار، ويتم الاعتراف بأي سعر أعلى من سعر السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المؤجر.

2.3.16 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار الوزاري والذي ينص على أن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة السابق خضوعها لحصة مؤسسة الكويت ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد مقدار الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة للسنة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة والتوزيعات النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية يجب خصمها من ربح السنة.

الزكاة

تحتسب المجموعة الزكاة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 46 لسنة 2006. يتم الاعتراف بها كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق.

3. إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية، وهي مخاطر السوق (التي تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر القيمة العادلة الناتجة عن أسعار الفائدة، ومخاطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغيرات في أسعار الفائدة ومخاطر أسعار السوق) بالإضافة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن إدارة المخاطر في المجموعة تتركز على المسائل التي لا يمكن التنبؤ بها في الأسواق المالية بهدف خفض التأثير السلبي المحتمل على الأداء المالي للمجموعة للحد الأدنى. لا تستخدم المجموعة حالياً أدوات تحوط لإدارة تعرضها لهذه المخاطر. لا تمتلك المجموعة أي موجودات أو مطلوبات محملة بالفائدة ومدرجة بالقيمة العادلة، وعليه لا تتعرض لمخاطر القيمة العادلة.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لهذه المخاطر نظراً لامتلاكها موجودات ومطلوبات مالية مقومة بعملات أجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي والجنيه الاسترليني والدينار البحريني. تقوم إدارة المجموعة بشكل مستمر بمراقبة تغير أسعار صرف العملات الأجنبية التي قد تؤثر بشكل سلبي على نتائج المجموعة.

فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية المقومة بالدينار الكويتي كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2024	2025	
58,028,954	57,721,124	دولار أمريكي
8,439,063	6,528,338	جنيه استرليني
(1,628,066)	(1,203,273)	دينار بحريني
31,235,206	28,079,957	أخرى

فيما يلي أثر تغير أسعار صرف العملات الأجنبية بواقع 5% مقابل الدينار الكويتي مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى على حقوق الملكية/ بيان الدخل المجموع للمجموعة:

2024		2025		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
1,109,436	1,792,012	1,167,684	1,718,372	دولار أمريكي
154,793	267,161	163,677	162,740	جنيه استرليني
(82,528)	1,125	(61,411)	1,247	دينار بحريني
885,661	676,099	807,499	596,499	أخرى

مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث أن المجموعة تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء، كما أن معدلات الربح ثابتة خلال فترة الاستحقاق التعاقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق. تتكون الأدوات المالية المعرضة بشكل حوهرى لمخاطر السوق من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة. تقوم المجموعة بالاحتفاظ باستثماراتها المسعرة لدى شركات استثمار متخصصة. يتم إرسال تقارير شهرية لإدارة المجموعة بخصوص أداء الاستثمارات بهدف المتابعة واتخاذ القرار.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن استثمارات حقوق الملكية:

استثمارات حقوق الملكية في كيانات غير مدرجة (إيضاح 9) محتفظ بها لأغراض استراتيجية وليس لأغراض تجارية. لا تقوم المجموعة بنشاط المتاجرة بهذه الاستثمارات.

تحليل حساسية أسعار الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير.

تقوم إدارة المجموعة بمراقبة وإدارة هذه المخاطر من خلال -:

- إدارة استثمارات المجموعة من خلال محافظ يديرها مديري محافظ متخصصون .
 - الاستثمار في أسهم الشركات التي تتمتع بمراكز مالية جيدة وتدر أرباحاً تشغيلية عالية وأرباحاً نقدية .
 - يجب أن تكون الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية غير المسعرة في شركات تقوم بأنشطة مماثلة حيث يجب دراسة هذه الاستثمارات والموافقة عليها من قبل الإدارة العليا.
 - المتابعة الدورية لتغيرات أسعار السوق.
- إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة 5٪:

• سوف يرتفع/ ينخفض صافي الربح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بمقدار 2,669,338 دينار كويتي (زيادة/ نقصان 2,512,329 دينار كويتي - 2024) نتيجة للتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الأرباح والخسائر ؛ و

• سيزداد / ينخفض الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,643,734 دينار كويتي (زيادة/ نقصان 2,878,689 دينار كويتي - 2024) نتيجة للتغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الأخر.

لم تتغير الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية أعلاه بشكل جوهرى عن العام السابق.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل في الأرصدة البنكية، الذمم التجارية المدينة، المستحق من الأطراف ذات الصلة، الودائع القابلة للاسترداد والأرصدة المدينة الأخرى. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال إيداع الأموال لدى مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية.

تقيس المجموعة بشكل مستمر مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة التي تعرضت للانخفاض في القيمة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة. وتقدر الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة للمخصصات بالرجوع إلى تجارب التعثر في السداد السابقة بالنسبة للمدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين المعدل نتيجة عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة لمجالات الصناعة التي يزاول فيها المدينون أعمالهم وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير. تسجل المجموعة وقوع حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

يتضمن الجدول التالي تحليل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للأدوات المالية:

2024	2025	
3,070,081	2,863,610	الأرصدة البنكية
3,871,802	2,876,725	ذمم تجارية مدينة والأرصدة المدينة الأخرى
6,941,883	5,740,335	

يتم تقييم كافة الأرصدة البنكية بأنها تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة كما بتاريخ كل تقرير حيث أنها مودعة لدى مؤسسات مصرفية محليه وعالمية ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على المستحق من أطراف ذات صلة والتأمينات المستردة والذمم المدينة الأخرى كما في 1 يناير 2025 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 تعتبر غير مادية.

يبين الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة بالذمم التجارية المدينة بناءً على مصفوفة معدة من قبل المجموعة لاحتساب مخصص.

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	31 ديسمبر 2025 مجمّل القيمة الدفترية الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة
4,231,419	3,848,497	59,135	31,309	292,478	
المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	1 يناير 2025 مجمّل القيمة الدفترية الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة
3,800,591	3,759,975	19,105	4,361	17,150	
4,477,996	4,083,670	114,127	47,834	232,365	
3,965,942	3,945,150	10,907	2,332	7,553	

مخاطر السيولة

(ج)

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية.

تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة متطلبات إدارة السيولة قصيرة وطويلة الأجل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بالموجودات سريعة التحول إلى النقد وضمان التسهيلات البنكية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة سجل استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات غير المشتقة استناداً إلى الفترة المتبقية لتاريخ الاستحقاق التعاقدية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. تمثل المبالغ المفصّل عنها في الجدول التدفقات النقدية التعاقدية غير المضمومة:

المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	تمويل من مؤسسات مالية
288,650,446	8,891,577	254,289,592	21,471,082	3,998,195	
11,070,288	-	1,533,081	8,513,016	1,024,191	ذمم دائنة
2,647,819	1,641,761	804,845	172,317	28,896	التزامات إيجارية
المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	تمويل من مؤسسات مالية
280,012,682	64,064,574	166,277,268	44,408,977	5,261,863	
11,542,794	-	-	10,566,976	975,818	ذمم دائنة
2,911,777	1,905,711	817,269	159,901	28,896	التزامات إيجارية

إدارة مخاطر رأس المال

3.2

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولة أعمالها بما يمكنها من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للأطراف المعنية الأخرى. تدير المجموعة هيكل رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات الصلة. وللحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال قد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض الدين. يتكون هيكل رأس المال المجموع من التمويل الذي تم الحصول عليه من الغير ناقصاً النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية.

بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال المراقبة المستمرة لمعدل المديونية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

بلغ معدل المديونية في نهاية السنة ما يلي:

2024	2025	
236,563,921	248,815,468	تمويل من مؤسسات مالية
(3,075,952)	(2,869,045)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
233,487,969	245,946,423	صافي الدين
320,392,654	324,430,011	مجموع حقوق الملكية
72.87	75.80	معدل المديونية (%)

3.3

تقدير القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة في أسواق نشطة للأدوات المالية المسعرة.
- المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في		مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2024	2025				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:						
أسهم مسعرة	869,117	1,157,249	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
أسهم ملكية خاصة	53,410,695	44,759,804	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق/صافي قيمة الأصول	التدفق النقدي، معدل النمو / صافي قيمة الأصول	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة
صناديق استثمار	3,293,974	6,957,633	3	صافي قيمة الأصول	معدل النمو او/صافي قيمة الأصول	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره زيادة في القيمة العادلة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل						
أسهم مسعرة	1,081,006	1,677,721	1	آخر سعر أمر شراء	لا يوجد	لا يوجد
أسهم ملكية خاصة	49,165,581	51,709,045	3	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق /صافي قيمة الأصول	التدفق النقدي، معدل النمو / صافي قيمة الأصول	كلما زادت التدفقات النقدية المقدره وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة

فيما يلي الحركة على المستوي 3 من جدول القيمة العادلة خلال السنة:

من خلال الدخل الشامل الأخر	2024	2025	من خلال الربح أو الخسارة	2024	2025
في 1 يناير	56,863,876	56,704,669	40,690,536	49,165,581	49,165,581
إضافات	4,507,081	4,262,212	546,753	1,301,003	1,301,003
محول من الدفعات المقدمة	-	-	4,311,975	-	-
تكلفة الاستثمارات المباعة	(569,383)	(2,486,353)	(968,142)	-	-
التغير في القيمة العادلة	(4,096,905)	(6,763,091)	4,584,459	1,242,461	1,242,461
في 31 ديسمبر	56,704,669	51,717,437	49,165,581	51,709,045	51,709,045

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية
3,871,802	3,871,802	2,876,725	2,876,725
3,075,952	3,075,952	2,869,045	2,869,045
6,947,754	6,947,754	5,745,770	5,745,770
233,718,486	236,563,921	240,955,849	248,815,468
13,722,742	13,722,742	12,731,935	12,731,935
247,441,228	250,286,663	253,687,784	261,547,403

موجودات مالية:

- ذمم مدينة
- نقد ونقد معادل

مطلوبات مالية:

- تمويل من مؤسسات مالية
- ذمم دائنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تم تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المتضمنة في فئة المستوى 3 المذكور أعلاه وذلك وفقاً لنماذج تسعير متعارف عليها عموماً استناداً إلى أساس تحليل التدفقات النقدية المخصومة. لا توجد أي انتقالات بين مستويات القيمة العادلة خلال السنة.

3.4. في ضوء تصاعد الصراع المستمر في الشرق الأوسط وما يصاحبه من غموض حول تأثيره المحتمل على النشاط الاقتصادي والتضخم وأوضاع السوق، تُقَرّ الإدارة بأن هذا الأمر قد يستدعي مراجعة بعض الافتراضات والتقديرات عند إعداد هذه البيانات المالية في الفترات المحاسبية القادمة، فيما يتعلق بالتقييم العادل للأصول المدرجة بالقيمة العادلة وانخفاض قيمة أصول الشركات الزميلة، إذا ما استمر الصراع لفترة طويلة. مع ذلك، لا تستطيع الإدارة في هذه المرحلة تقدير أي تأثير محتمل بدقة، نظراً لتطور الأحداث يوماً بعد يوم.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا يمكن الحصول عليها بسهولة من مصادر أخرى. تستند التقديرات والافتراضات ذات الصلة إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

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

الأحكام الهامة:

تحديد مدة عقد الإيجار مع خيارات التجديد والإنهاء - عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت عدم ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة.

لدى المجموعة خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية بموجب بعض عقود الإيجار. تستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد، أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بدء مدة العقد، تعيد المجموعة تحديد مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر في قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

خصم نفقات عقد الإيجار

يتم خصم نفقات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي (IBR) للشركة الأم. عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار"، طبقت الإدارة أحكام وتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي.

تعديل عقود الإيجار

ارتأت المجموعة، بوصفها الطرف المؤجر، أن التغيرات في دفعات عقود الإيجار الناتجة عن البنود المنصوص عليها بموجب العقد الأصلي أو القوانين المطبقة أو اللوائح المعمول بها هي جزء من الشروط والأحكام الأصلية لعقد الإيجار، حتى إذا كان أثر تلك الشروط (الناشئة عن حدث مثل جائحة كوفيد - 19) لم يكن متوقع في وقت سابق. وفي هذه الحالة، لا يوجد تعديل على عقود الإيجار فيما يتعلق أغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 16.

تصنيف الاستثمارات

عند اقتناء الاستثمار، واستناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمن الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر".

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند اقتناء العقارات ما إذا كان يجب تصنيفها كعقارات بغرض المتاجرة أو استثمارات عقارية. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات بغرض المتاجرة إذا كان قد تم اقتنائها بصفة أساسية ليتم إعادة بيعها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال.

كما تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها بغرض الحصول على إيرادات من تأجيرها أو الاستفادة من زيادة قيمتها الرأسمالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بتقدير انخفاض قيمة جميع الاستثمارات المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع باستثناء أدوات حقوق الملكية. يعتبر انخفاض القيمة مناسباً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور المركز المالي للشركة المستثمر فيها، بما في ذلك عوامل مثل أداء الصناعة والقطاع، والتغيرات في التكنولوجيا والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إيضاح 23 يبين أثر ذلك على البيانات المالية المجمعة.

مطلوبات محتملة

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخرج بالكامل عن سيطرة المنشأة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة (إيضاح 30).

مصادر عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية فيما يتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات كما في نهاية فترة التقرير والتي قد ينتج عنها خطر هام بسبب تعديلات جوهرية على الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

قياسات القيمة العادلة وأساليب التقييم

إن بعض موجودات ومطلوبات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية. تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأساليب والمدخلات المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة، عند الاقتضاء. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق ملحوظة في الحدود المتاحة. وفي حالة عدم توافر بيانات سوق ملحوظة تقوم المجموعة بالاستعانة بمقيّم خارجي مؤهل للقيام بعملية التقييم.

عند تقدير القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة البيانات التي يمكن ملاحظتها في السوق إلى الحد الذي تتوافر فيه. في حالة عدم توفر مدخلات المستوى 1، تقوم المجموعة بإشراك مقيمين مؤهلين "طرف ثالث" لإجراء تقييمات العقارات الاستثمارية. تعمل الإدارة عن كثب مع المقيمين الخارجيين المؤهلين لإنشاء تقنيات التقييم المناسبة ومدخلات للنموذج المطبق.

إن تقييمات استثمارات الأسهم الخاصة، والمقابل الطارئ في عمليات دمج الأعمال والموجودات المالية غير المشتقة المحتفظ بها للمتاجرة حساسة بشكل خاص للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة والتي تعتبر ممكنة بشكل معقول خلال السنة المالية التالية. مزيد من المعلومات حول القيم الدفترية لهذه الأصول وحساسية تلك المبالغ للتغيرات في المدخلات غير القابلة للرصد مبينة في (إيضاح 3.3).

إن المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاحات (3.3 و6).

انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة "بخلاف الأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة"

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة محل الاستخدام أو تقييم القيمة العادلة الموجودات الملموسة وغير الملموسة "بخلاف الأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة" على أساس مستمر لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. وبصفة خاصة يتعين على الإدارة اتخاذ حكماً جديراً بالاعتبار بالنسبة لتقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند تلك التقديرات بالضرورة إلى عوامل عدة تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية عن التغيرات المستقبلية الناتجة لهذه المخصصات.

انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة

يتم إجراء اختبار الإنخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على هذا الإنخفاض. يتم تقييم الإنخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بما في ذلك إيضاح الشهرة (8).

أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

تقوم المجموعة بمراجعة صافي القيمة الممكن تحقيقها للأرض والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة في تاريخ كل تقرير. تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض صافي القيمة القابلة للتحقق عن التكلفة الدفترية للأرض والعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة. يتطلب تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها حكماً كبيراً ويتضمن تقييم العوامل بما في ذلك خبير خارجي مستقل وظروف السوق التي تمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف التي سيتم تكبدها في التسويق والبيع والتوزيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

احتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على كافة الموجودات النقدية المدرجة بالتكلفة المطفأة. ينطوي تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على استخدام ملحوظ للبيانات الداخلية والخارجية والافتراضات. إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة بالإضافة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مقدار الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. إن تجربة الخسائر الائتمانية المتوقعة التاريخية للمجموعة وكذلك توقع الظروف الاقتصادية قد لا تعتبر دليلاً على تعرض العميل للتعثر الفعلي في المستقبل. يرجى الرجوع إلى إيضاح 2.3.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	معدات مكتبية وادوات ومركبات	مفروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	التكلفة
46,535,894	3,410,801	3,681,098	12,976,017	26,467,978	الرصيد في 1 يناير 2024
516,982	463,141	858	52,983	-	إضافات
(90,877)	(90,877)	-	-	-	إستبعادات
46,961,999	3,783,065	3,681,956	13,029,000	26,467,978	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
969,171	672,324	22,205	133,429	141,213	إضافات
(329)	(329)	-	-	-	إستبعادات
47,930,841	4,455,060	3,704,161	13,162,429	26,609,191	الرصيد في 31 ديسمبر 2025
25,139,413	2,514,989	3,674,822	11,519,708	7,429,894	الاستهلاك المتراكم
1,219,009	372,400	6,230	270,533	569,846	الرصيد في 1 يناير 2024
(90,729)	(90,729)	-	-	-	استهلاك السنة
26,267,693	2,796,660	3,681,052	11,790,241	7,999,740	إستبعادات
1,191,495	376,038	685	244,276	570,496	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
(328)	(328)	-	-	-	استهلاك السنة
27,458,860	3,172,370	3,681,737	12,034,517	8,570,236	إستبعادات
					الرصيد في 31 ديسمبر 2025
20,471,981	1,282,690	22,424	1,127,912	18,038,955	صافي القيمة الدفترية
20,694,306	986,405	904	1,238,759	18,468,238	كما في 31 ديسمبر 2025
	3-6	5	5-10	40	كما في 31 ديسمبر 2024
					الأعمار الإنتاجية (سنوات)

6. استثمارات عقارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في مباني تجارية ومجمعات سكنية وأراضي ومعظمها تقع داخل دولة الكويت. إن الحركة على العقارات الاستثمارية خلال السنة كما يلي:

2024	2025	
369,092,089	369,222,820	الرصيد في 1 يناير
646,011	2,465,682	إضافات خلال السنة
-	302,024	تحويل من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(515,280)	2,709,770	التغير في القيمة العادلة
369,222,820	374,700,296	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 بناءً على تقييمات أجريت من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن المقيمين المستقلين مرخصين لدى الجهات الرقابية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة معدل رسملة صافي الإيرادات وباستخدام إيرادات التأجير السائدة في السوق لبعض العقارات ويتم تصنيفها على أساس المستوى 3 كما تم استخدام طريقة سعر السوق وطريقة تكلفة الاستبدال الحالية لبعض العقارات الأخرى. إن معدل الرسملة المطبق قد تم تحديده بالرجوع إلى معدلات رسملة الإيراد الملحوظة للمقيمين والمنطقة التي تقع بها العقارات، ويتم تعديل معدلات رسملة الإيرادات على أساس دراية المقيمين بأية عوامل متعلقة بشكل خاص بتلك العقارات ويتضمن النموذج المستخدم بعض المدخلات غير الملحوظة ومنها متوسط معدل الرسملة. يتراوح متوسط معدل الرسملة بالنسبة للعقارات التي تقيّمها بطريقة رسملة الدخل من 5.00% إلى 9.5% (5.01% إلى 9.5% - 31 ديسمبر 2024) أخذاً في الاعتبار رسملة الإيجارات وطبيعية العقار وظروف السوق الحالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الزيادة في معدلات الرسملة المستخدمة سوف تؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة والعكس صحيح. لتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 296,676,060 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (282,917,980 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2024) مرهونة لدى مؤسسات مالية محلية كضمانات مقابل التمويل الذي حصلت عليه المجموعة (إيضاح 19). إن الاستثمارات العقارية تتضمن القيمة العادلة لحق استخدام مشروع بوليفارد الذي ينتهي في العام 2036. بلغ رصيد التزامات عقود الإيجار كما يلي:

2024	2025	
2,113,688	1,993,624	التزامات إيجارات غير متداولة
116,754	122,346	مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
2,230,442	2,115,970	التزامات إيجارات متداولة
		مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر - ضمن الذمم الدائنة الأخرى

المجموع	مبنى موقف السيارات	حق استخدام الأرض المستأجرة	أصول غير ملموسة
2,336,822	2,210,400	126,422	الرصيد الافتتاحي
313,191	313,191	-	إضافات
(69,789)	(63,841)	(5,948)	استهلاكات وإطفاء
2,580,224	2,459,750	120,474	الرصيد في نهاية السنة
(12,750)	(12,750)	-	الإنخفاض في القيمة
2,567,474	2,447,000	120,474	صافي القيمة في نهاية السنة
	20	20	الأعمار الإنتاجية (سنوات)

خلال العام الماضي وقعت المجموعة بالشروط الموضحة والمحددة في عقد البناء والتشغيل ونقل الملكية بين الشركة الام ووزارة المالية.

بدأت الشروط المالية والتشغيلية للاتفاقية خلال العام الماضي لبناء وتشغيل موقف للسيارات لمدة 20 عاما وفي نهاية مدة الاتفاقية سيتم نقل الارض المستأجرة الى جانب موقف السيارات الى وزارة المالية مجاناً.

قامت المجموعة بحسابه العقد وفقاً للتفسير الدولي (IFRIC 12).

بلغ رصيد التزامات عقود الإيجار كما يلي:

2024	2025	
139,643	125,614	التزامات إيجارات غير متداولة
-	12,416	مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
139,643	138,030	التزامات إيجارات متداولة
		مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر - ضمن الذمم الدائنة الأخرى

8. استثمارات في شركات زميلة

2024	2025	نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2024	2025			
2,854,265	4,224,180	27.42	27.50	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
15,173,725	16,920,052	44.42	44.28	خدمات	الكويت	الشركة الكويتية للمنتزهات
5,875,206	7,841,718	27.66	36.71	استثمار عقاري	السعودية	شركة بيان العقارية
4,867,400	6,254,570	27.77	31.84	شركة قابضة	الكويت	شركة أفكار القابضة
5,383,669	9,449,060	30.23	41.10	استثمار عقاري	الكويت	شركة مجتمعات الأسواق التجارية
843,944	948,950	43.00	43.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة الفرص الخليجية
4,860,127	3,252,492	44.87	44.87	سياحة	الكويت	شركة الجواهر السياحية
5,570,868	5,648,181	30.00	30.00	استثمار عقاري	الإمارات	فيكشن كلوب فنشر
986,894	982,141	36.00	36.00	استثمار عقاري	البحرين	شركة ويفز بديع ديفيلوبمنت
-	3,477,013	-	49.84	استثمار عقاري	الكيمن	شركة كريك المحدودة
908,716	900,435					أخرى
47,324,814	59,898,792					

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم المحاسبة عن جميع الاستثمارات في الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه البيانات المالية المجمعة. إن أسهم الشركة الكويتية للمنتزهات مسعرة في سوق نشط وبلغت قيمتها العادلة 11,245,928 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (9,509,554 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2024).

إن المعلومات المالية المختصرة أدناه تمثل المبالغ المبينة في آخر بيانات مالية متوفرة لتلك الشركات الزميلة والتي أعدت وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

الشركة الكويتية للمنتزهات

2024	2025	
5,767,978	624,459	موجودات متداولة
33,348,332	39,495,750	موجودات غير متداولة
4,889,200	1,790,438	مطلوبات متداولة
70,110	121,157	مطلوبات غير متداولة
164,567	264,156	توزيعات نقدية مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

2024	2025	
7,415,502	1,300,091	إجمالي الإيرادات
3,278,801	896,454	ربح السنة
3,600,402	5,043,923	إجمالي الدخل الشامل الأخر
		شركة برج هاجر العقارية

2024	2025	
37,956,348	28,252,636	موجودات متداولة
32,885,382	34,153,116	موجودات غير متداولة
41,666,037	40,042,870	مطلوبات متداولة
18,767,880	7,002,230	مطلوبات غير متداولة

2024	2025	
25,222,908	27,892,396	إجمالي الإيرادات
4,476,073	5,008,841	الربح السنوي

شركة الجهراء السياحية

2024	2025	
7,465,852	7,938,208	موجودات متداولة
5,851,939	2,054,593	موجودات غير متداولة
1,046,870	1,395,118	مطلوبات متداولة
1,440,233	1,349,685	مطلوبات غير متداولة

2024	2025	
7,482,328	7,846,867	إجمالي الإيرادات
3,814,980	4,094,133	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل
(2,184,499)	(2,131,955)	تعديل - أثر توحيد السياسات المحاسبية وتسويات
1,630,481	1,962,178	ربح السنة / إجمالي الدخل الشامل - المعدل

شركة بيان العقارية

2024	2025	
1,011,479	1,672,918	موجودات متداولة
20,359,250	20,276,261	موجودات غير متداولة
91,143	527,600	مطلوبات متداولة
40,083	60,450	مطلوبات غير متداولة

2024	2025	
951,985	917,879	إجمالي الإيرادات
328,451	386,139	(خسارة)/ ربح السنة
		إجمالي الدخل الشامل الأخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

شركة فيكشن كلوب فنشر

2024	2025	
2,471,524	4,623,135	موجودات متداولة
18,839,809	19,432,707	موجودات غير متداولة
2,739,785	5,207,393	مطلوبات متداولة
1,987	21,180	مطلوبات غير متداولة

2024	2025	
385,873	56,757	إجمالي الإيرادات
24,504	(84,906)	ربح السنة

إجمالي الدخل الشامل الأخرى
شركة مجمعات الأسواق التجارية الكويتية

2024	2025	
3,957,395	3,737,392	موجودات متداولة
19,153,994	24,216,265	موجودات غير متداولة
5,278,199	4,937,411	مطلوبات متداولة
24,235	27,087	مطلوبات غير متداولة

2024	2025	
753,406	559,137	إجمالي الإيرادات
568,967	162,957	ربح السنة
4,026,857	5,638,342	إجمالي الدخل الشامل الأخرى

المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة

2024	2025	
416,265	965,135	حصة المجموعة في الأرباح
158,519	106,256	حصة المجموعة في الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الآخر للسنة
574,784	1,071,391	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات للسنة
7,606,954	12,563,109	القيمة الدفترية الإجمالية لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة

2024	2025	
41,493,557	47,324,814	الرصيد كما في بداية السنة
2,288,658	5,998,643	إضافات خلال السنة
5,235,054	5,447,098	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
2,777,075	4,034,937	حصة المجموع في احتياطات شركات زميلة
-	169,491	أثر اقتناء شركة تابعة
(168,727)	11,861	ترجمة عملات أجنبية
(1,248,388)	(156,832)	تخفيض رأسمال شركات زميلة
(3,052,415)	(2,931,220)	توزيعات نقدية
47,324,814	59,898,792	

9. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2024	2025	
869,117	1,157,249	استثمارات في أسهم مسعرة
53,410,695	44,759,804	استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير
3,293,974	6,957,633	صناديق استثمار
57,573,786	52,874,686	

تم تقدير القيمة العادلة لهذه الاستثمارات وفقاً لأسس التقييم المبين في إيضاح 3.3.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

10. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2024	2025	
16,909,520	16,496,272	الرصيد كما في 1 يناير
99,343	61,386	إضافات
(187,677)	(228,813)	تكلفه مبيعات خلال السنة
-	(302,024)	تحويل إلى استثمارات عقارية *
-	(381,938)	إستبعادات
1,709	-	رد انخفاض سابق
(326,623)	(54,263)	انخفاض في القيمة
16,496,272	15,590,620	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم تحديد صافي القيم الممكن تحقيقها استناداً إلى منهج السوق المقارنة للمناطق الواقعة فيها العقارات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقارات وموقعها ومرآحل تطویرها.

تتضمن أراضي وعقارات بغرض المتاجرة أراضي بمملكة البحرين بقيمة 2,960,655 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2,986,829 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024) تم تسجيلها باسم طرف ذو صلة، ويوجد تنازل لصالح الشركة الأم.

• خلال العام الحالي وقعت الشركة عقد مع طرف ثالث لإيجار عقار خارج دولة الكويت، وعليه قامت المجموعة بإعادة تصنيف العقار من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة إلى إستثمارات عقارية.

11. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يمثل هذا البند في استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير. تم تقدير القيمة العادلة لهذه الاستثمارات وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

12. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
4,477,996	4,231,419	ذمم تجارية مدينة
-	12,220	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 28)
(3,965,942)	(3,800,591)	مخصص الخسارة
512,054	443,048	
2,811,657	3,706,370	دفعة مقدمة لاقتناء استثمارات
408,074	433,644	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
164,078	180,012	مصروفات مدفوعة مقدماً
340,000	340,000	تأمينات مستردة
3,071,664	2,157,813	أرصدة مدينة أخرى
6,795,473	6,817,839	
(90,007)	(90,007)	مخصصات
6,705,466	6,727,832	
7,217,520	7,170,880	

تم الإفصاح عن اعمار الذمم التجارية المدينة ضمن إيضاح (3.1) المخاطر المالية.

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة:

2024	2025	
3,955,821	3,965,942	الرصيد كما في 1 يناير
243,051	22,595	المكون خلال السنة
(232,930)	(187,946)	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
3,965,942	3,800,591	الرصيد كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

13. النقد والنقد المعادل

2024	2025	
5,871	5,435	نقد بالصندوق
2,111,581	2,263,610	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
958,500	600,000	ودائع لدى مؤسسات مالية
3,075,952	2,869,045	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

بلغ معدل العائد على الودائع لدى مؤسسات مالية % 3.25 – 3.625 (3.7 – 5.5 % 2024).

14. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع 189,592,074 دينار كويتي موزع على 1,895,920,743 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً بالكامل كما في 31 ديسمبر 2025 (184,069,975 دينار كويتي موزعاً على 1,840,699,751 سهم كما في 31 ديسمبر 2024).

15. أسهم خزينة

2024	2025	
72,311,294	101,396,183	عدد الأسهم
3.93	5.35	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
10,485,138	20,583,425	القيمة السوقية
7,956,969	13,662,003	التكلفة

يتعين على الشركة الأم الاحتفاظ باحتياطيات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها من قبل الشركة الأم وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة.

تملك الشركات التابعة 45,332,495 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2025 (37,743,304 سهم – 31 ديسمبر 2024).

16. احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

17. احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة مئوية، يقترحها مجلس الإدارة ويوافق عليها المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بقرار من الجمعية العمومية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. اقترح مجلس الإدارة للشركة الأم عدم تحويل أي مبلغ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الإجمالي	احتياطي أسهم خزينة/ربح بيع	ترجمة عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	حصة المجموعة من احتياطات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطات أخرى
1,259,759	233,346	558,471	5,547,886	1,446,157	(6,526,101)	الرصيد كما في 1 يناير 2024 إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الآخر
(1,172,849)	-	(168,728)	-	2,698,996	(3,703,117)	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(139,016)	-	-	-	-	(139,016)	صافي حركة أسهم الخزانة
1,331,531	1,331,531	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024
1,279,425	1,564,877	389,743	5,547,886	4,145,153	(10,368,234)	الرصيد كما في 1 يناير 2025 إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الآخر
(1,974,741)	-	10,868	-	3,900,342	(5,885,951)	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(371,150)	-	-	-	-	(371,150)	صافي حركة أسهم الخزانة
453,960	453,960	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025

19. تمويل من مؤسسات مالية

يتمثل بند التمويل من مؤسسات مالية في عقود مرابحات وتورق من مؤسسات مصرفية داخل دولة الكويت. إن التمويل من الغير مقسم إلى:

2024	2025	
36,871,273	14,579,167	الجزء المتداول
199,692,648	234,236,301	الجزء غير المتداول
236,563,921	248,815,468	

حركة التمويل من المؤسسات المالية

2024	2025	
229,266,568	236,563,921	الرصيد في بداية السنة
27,470,000	28,570,000	المستلم
(20,172,647)	(16,318,453)	المدفوع
236,563,921	248,815,468	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2025، يبلغ متوسط تكلفة التمويل من الغير 4.7% (5.2% - 31 ديسمبر 2024). إن تحليل استحقاقات التمويل من الغير مبين في إيضاح (3.1).

حصلت المجموعة على تمويل مقابل رهن عدد 245,697,583 سهم كما في 31 ديسمبر 2025 (245,697,583 سهم - 31 ديسمبر 2024) من أسهم شركة السالمية جروب (شركة تابعة) بالإضافة إلى الموجودات التالية:

2024	2025	
19,241,485	19,094,543	ممتلكات ومنشآت ومعدات
282,917,980	296,676,060	استثمارات عقارية (إيضاح 6)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

20. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
1,036,672	1,000,627	ذمم تجارية دائنة
78,849	109,156	مستحق إلى لأطراف ذات صلة (إيضاح 28)
1,084,878	370,021	محجوز ضمان
3,150,537	3,140,796	مصاريف مستحقة
866,311	726,730	إيجار مقبوض مقدماً
3,250,829	3,202,170	تأمينات من الغير
75,699	71,244	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
402,832	426,436	ضريبة دعم العمالة الوطنية
99,392	83,934	الزكاة
259,446	235,512	توزيعات مستحقة للمساهمين
3,417,297	3,365,309	ذمم دائنة أخرى*
13,722,742	12,731,935	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 134,762 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً (116,754 دينار كويتي - 2024).

21. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

2024	2025	
26,908,263	27,341,119	إيرادات تشغيلية
4,127,076	4,339,987	إيرادات تأجير عقارات
280,671	218,145	إيرادات فندقية وضيافة
31,316,010	31,899,251	بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(6,088,722)	(6,473,381)	مصاريف تشغيلية
(3,387,437)	(3,560,159)	مصاريف عقارات
(187,677)	(228,813)	مصاريف فندقية وضيافة
(9,663,836)	(10,262,353)	تكلفة بيع أراضي
21,652,174	21,636,898	

- تتضمن المصاريف الفندقية مبلغ 886,177 دينار كويتي والتي تمثل استهلاك السنة الحالية لمبنى الفندق والقاعة والمعدات ذات الصلة (837,263 دينار كويتي - 31 ديسمبر 2024).

- عقود الإيجار التشغيلية، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق باستثمار عقاري مملوك من قبل المجموعة بشروط إيجار تتراوح بين سنة إلى خمس سنوات، مع خيار التجديد لفترات مماثلة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلية على شروط تعاقدية تتعلق بمراجعة قيمة الإيجار لتعكس القيمة السوقية في حالة استخدام المستأجر لخيار التجديد. ليس لدى المستأجر خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار.

22. ربح من استثمارات

2024	2025	
2,632,555	2,502,903	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,679,583	1,839,177	توزيعات نقدية
632,568	1,050,048	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
421,019	-	التغير في القيمة العادلة - ربح
5,733,170	2,889,225	توزيعات نقدية
8,365,725	5,392,128	ربح من بيع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

23. ربح / (خسارة) من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2024	2025
280,671	218,145
(187,677)	(228,813)
92,994	(10,668)

بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
تكلفة بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

24. مخصصات وانخفاض في القيمة

2024	2025
125,175	(12,750)
(10,121)	165,351
115,054	152,601

(انخفاض)/رد انخفاض في قيمة دفعات مقدمة وأخرى
صافي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها لنتم مدينة

25. ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم

تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزانة). تحتسب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزانة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أية أسهم مخففة كما في 31 ديسمبر 2024/ 2025.

2024	2025
15,594,104	16,314,480
1,834,552,431	1,810,835,309
8.50	9.01

صافي الربح (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
ربحية السهم الأساسية (فلس)

26. استثمارات في شركات تابعة

تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وكياناتها التابعة التالية:
اسم الشركة

نسبة المساهمة (%)		بلد التأسيس	النشاط	اسم الشركة
2024	2025			
79.15	79.21	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.ع.
100	100	مملكة البحرين	استثمار عقاري	الشركة التجارية للتطوير العقاري
100	100	المغرب	استثمار عقاري	الشركة التجارية للتطوير العقاري
81.90	81.9	دولة الكويت	استثمار عقاري	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع
-	95.12	الكيمن	استثمار عقاري	تجارية جي دي
-	100	الكويت	استثمار عقاري	شركة واجهة الكويت الأولى لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.
-	100	الكويت	أعمال المصبغة	شركة سيمفوني لاستلام وتسليم الملابس من المصبغة ش.ش.و.

فيما يلي ملخص البيانات المالية المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة والتي تتضمن حقوق جهات غير مسيطرة هامة نسبياً:
شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع

2024	2025
1,239,420	679,605
68,502,324	67,385,522
3,421,381	3,057,650
9,301,599	8,035,191
46,780,107	46,900,381
10,238,657	10,071,905

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
حصص غير مسيطرة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2024	2025	
6,367,579	3,728,939	إجمالي الإيرادات
(2,131,349)	(2,147,271)	المصروفات
4,236,230	1,581,668	ربح/ السنة
3,461,378	1,219,756	ربح/ السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
774,852	361,912	ربح/ السنة العائد لحصص غير مسيطرة
3,181,068	547,591	إجمالي ربح/(خسارة) الشاملة لمساهمي الشركة الأم
712,903	213,363	إجمالي ربح/(خسارة) الشاملة العائدة لحصص غير مسيطرة
3,893,971	760,954	إجمالي ربح/(خسارة) الشاملة للسنة
5,770,349	5,631,350	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
(1,398,365)	(2,015,896)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(3,822,411)	(4,305,269)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
549,573	(689,815)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة
		شركة المتاجرة العقارية

2024	2025	
14,667,737	14,899,627	موجودات متداولة
74,676,176	79,731,208	موجودات غير متداولة
1,978,398	3,488,184	مطلوبات متداولة
19,695,962	18,267,300	مطلوبات غير متداولة
53,856,319	58,260,603	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
13,813,234	14,614,748	حصص غير المسيطرة

2024	2025	
6,034,674	7,866,958	إجمالي الإيرادات
(1,656,829)	(1,320,470)	المصروفات
4,377,845	6,546,488	ربح السنة
3,302,543	5,073,746	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
1,075,302	1,472,742	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
3,153,017	4,107,988	إجمالي الدخل الشامل العائد لمساهمي الشركة الأم
1,036,067	1,219,475	إجمالي الدخل الشامل العائد لحصص غير مسيطرة
4,189,084	5,327,463	إجمالي الدخل الشامل للسنة
653,374	422,783	توزيعات مدفوعة لحصص غير مسيطرة
2,754,392	4,080,656	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
194,178	(774,184)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(2,596,159)	(2,331,635)	صافي التدفق النقدي الناتج / (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
352,411	974,837	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

توزيعات .27

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 21 أبريل 2025، وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدون كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة بواقع 3% (3 سهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 تم توزيعها في 2025. (توزيعات نقدية بواقع 4% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة من أسهم الخزينة بواقع 2% (2 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023) تم توزيعها في 2024.

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بنسبة 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة بواقع 3% (3 سهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي والجهات الرقابية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

28. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة وهم أعضاء في مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

2024	2025	المعاملات
1,136,695	1,197,150	مزايا الإدارة العليا
113,679	94,180	إيرادات تشغيلية
(46,933)	-	خسارة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
307,082	-	ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
9,896	15,527	إيرادات أخرى
854,897	1,224,880	مصاريف تشغيلية ورأسمالية أعباء أخرى
636,605	118,088	شراء حصص إضافية في شركات زميلة
-	434,455	دفعات عن شراء استثمارات
-	12,220	الأرصدة
78,849	109,156	ذمم مدينة (إيضاح 12)
579,469	698,381	ذمم دائنة (إيضاح 20)
		مكافآت الإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

29. الارتباطات الرأس مالية

2024	2025	رأسمال غير مستدعى - استثمارات عقود مبرمة عن مشاريع قيد التنفيذ
929,380	919,916	
3,401,733	1,611,164	
4,331,113	2,531,080	

30. التزامات محتملة

2024	2025	خطاب ضمان
4,291,067	3,019,602	

31. معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس الخصائص الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء متى كان ذلك ملائماً، والإفصاح عنها كقطاعات قابلة للتقرير. يتركز نشاط المجموعة في ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية تتمثل في القطاع العقاري والقطاع الفندقي وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات الثلاث إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

2025

المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري
45,393,984	10,839,226	4,339,987	30,214,771
(12,099,384)	(373,036)	(3,560,159)	(8,166,189)
33,294,600	10,466,190	779,828	22,048,582
(15,145,466)			
18,149,134			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجمّل الربح
تكاليف غير موزعة
صافي الربح

2024

المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري
44,076,595	13,600,779	4,127,076	26,348,740
(11,229,623)	(222,733)	(3,387,437)	(7,619,453)
32,846,972	13,378,046	739,639	18,729,287
(15,402,714)			
17,444,258			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجمّل الربح
تكاليف غير موزعة
صافي الربح

التوزيع الجغرافي

2025

المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
35,211,189	1,867,387	2,517,028	30,826,774
(17,062,055)	(598)	(619,114)	(16,442,343)
18,149,134	1,866,789	1,897,914	14,384,431

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح

2024

المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت
34,967,625	3,179,012	5,427,534	26,361,079
(17,523,367)	145,572	(901,025)	(16,767,914)
17,444,258	3,324,584	4,526,509	9,593,165

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات	
2024	2025	2024	2025
250,809,917	263,088,723	421,372,706	437,145,548
2,986,308	2,011,806	72,065,478	75,847,123
-	-	80,750,695	76,537,869
253,796,225	265,100,529	574,188,879	589,530,540

دولة الكويت
دول الخليج
أخرى



قاعة بوليفارد
Boulevard Ballroom



DINEZONE

light
Restaurants



سيمفوني للشقق المفروشة
SYMPHONY FURNISHED APARTMENTS



سيمفوني ستايل ريزيدنس
SYMPHONY STYLE RESIDENCES

The page features decorative wavy lines in a light gray color at the top and bottom. The top section consists of multiple overlapping, flowing lines that create a sense of movement. The bottom section features a similar pattern, with lines that appear to converge and then fan out towards the right side.

www.altijaria.com

C.R. 239 - Capital: KD 189,592,074
Tel.: (+965) 1805252, 22902900 - Fax: (+965) 22902901
State of Kuwait - P.O.Box: 4119 Safat 13042.
E-mail: crc@altijaria.com
www.altijaria.com

