شركة عقار للاستثمارات العقارية

نشرة اكتتاب عام لمساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع

في أسهم زيادة رأس مال

طرح عام لعدد 23,425,000 سهما عاديا من خلال إصدار أسهم رأس مال جديدة لمساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع بسعر طرح يبلغ مقداره 100 فلس كويتي

فترة الإكتتاب

تبدأ من يوم الثلاثاء الموافق: 27-10-2026

تنتهي في يوم الثلاثاء الموافق: 10-11-2026 (مشمولا)

مستشار الاستثمار

شركة المسار للاجارة والاستثمار

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 12,750,000 د.ك رقم السجل التجاري: 111547

العنوان: منطقة القبلة – مجمع نور للاستثمار – الدور 4 – ص.ب: 4957 الصفاة 13050 الكويت

تلفون: 22277699 – فاكس: 22277690

WWW. Masarinvest.com

وكيل المقاصة والإيداع

الشركة الكويتية للمقاصة

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع: 20,025,000 د.ك رقم السجل التجاري: 33962

العنوان: شارع مبارك الكبير – مبنى بورصة الكويت– الطابق السادس - ص.ب: 22077 الصفاة 13081 الكويت

تلفون: 1841111 – فاكس: 22469457

www.maqasa.com

فهرس المحتويات

إخطار المكتتبين 3

ملاحظات وتنبيهات عامة 6

إقرار وتعهد الجهة المصدرة 8

ملخص الطرح 9

أحكام وشروط وإجراءات الاكتتاب 11

معلومات عن الشركة وأنشطتها..... 21

أسهم الشركة توزيعاتها وكبار المساهمين..... 22

تأسيس الشركة وتطورها 25

الشكل القانوني وأدارتها..... 29

معلومات مالية عن الشركة المصدرة 34

بيانات العقود الرئيسية للشركة 40

القضايا المؤثرة..... 41

عوامل المخاطر الرئيسية..... 41

الضرائب 46

معلومات عامة 50

عقد التأسيس والنظام الأساسي ..... ملحق 1

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023..... ملحق 2

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024..... ملحق 3

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025..... ملحق 4

البيانات المالية المدققة للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026..... ملحق 5

تقرير القضايا المرفوعة من او ضد الشركة المصدرة و شركاتها التابعة ..... ملحق 6

إخطار المكتتبين

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع. شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بتاريخ09 أكتوبر 1997 ومسجلة في السجل التجاري في الكويت برقم 69418 ويشار إليها فيما بعد ب "**المصدر**" أو "**الشركة المصدرة**" أو "**الجهة المصدرة**" أو "**الشركة**" أو "**عقار للاستثمارات العقارية** " ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع في تاريخ نشرة الاكتتاب **23,425,000** د.ك (ثلاثة وعشرون مليون واربعمائة وخمسة وعشرون الف دينارا كويتيا) موزع على **234,250,000** سهم عادي بقيمة إسمية **100** فلس كويتي (مئة فلس كويتي) للسهم الواحد. والجدير بالذكر أيضا أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت (ويشار اليها فيما بعد ب "بورصة الكويت) منذ 11 ابريل 2005.

تحتوي النشرة على المعلومات الخاصة بالأسهم العادية المزمع إصدارها من قبل الشركة المصدرة والبالغ عددها **23,425,000** سهم ويشار اليها فيما بعد ب "**الأسهم**" أو " **أسهم الاصدار** " أو " **أسهم الطرح** "،وبسعر طرح مقداره **100** فلس كويتي (مئة فلس كويتي) للسهم الواحد ويشار اليها فيما بعد ب (**سعر الطرح**) يمثل القيمة الإسمية بمقدار مائة فلس بدون علاوة اصدار، وبقيمة إسمية إجمالية و قدرها **2,342,500** د.ك.

يكون للمساهمين المسجلين (ويشار إليهم فيما بعد ب "**المساهمون المستحقون**" أو "**المكتتبين**" حسبما يتطلب سياق النص) المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك (ويشار اليها فيما بعد ب "**وكيل المقاصة والإيداع**") في ختام التداول لدى بورصة الكويت في تاريخ أو يوم الاستحقاق المحدد بتاريخ 25-10-2026 (ويشار اليه فيما بعد ب "**تاريخ السجل**" أو "**يوم الاستحقاق**") حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الطرح بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم (ويشار اليه فيما بعد ب "**حق الأولوية**"). وللتوضيح، فإن أي تداول على أسهم الشركة المصدرة قبل يوم الاستحقاق والتي لم يتم اكتمال عملية تسويتها لدى بورصة الكويت في يوم الاستحقاق "**تاريخ تداول السهم من دون استحقاق**")، وبالتالي لم تسجل في سجل مساهمي الشركة، فلن تؤخذ في الاعتبار من أجل تحديد المساهمين المستحقين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة بتاريخ السجل. ويجوز لكل مساهم مستحق ممارسة حق الأولوية في الاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب لنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق.

يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم (راجع قسم "**أحكام وشروط**

وتعليمات الطرح"). سيتم تدوير عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون للشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم، إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم. بعد إتمام الطرح، ستبلغ قيمة رأس المال المصدر للشركة **25,767,500** د.ك (خمسة وعشرون مليون وسبعمائة وسبعة وستون الف وخمسمائة دينار كويتي فقط) بعدد أسهم يبلغ **257,675,000** سهم (مئتان وسبعة وخمسون مليون وستمائة وخمسة وسبعون الف سهم).

تبلغ القيمة الإجمالية للطرح **2,342,500**د.ك (اثنان مليون و ثلاثمائة و اثنان و اربعون ألف وخمسمائة دينار كويتي) نقدا.

"**عوائد الطرح**"(سيتم استخدام عوائد الطرح لأغراض الشركة العامة) راجع قسم "**استخدام عوائد الطرح**".

تمت الموافقة على إصدار الأسهم بموجب قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 30-07-2026 بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية (المؤجلة) للشركة المصدرة الصادر بتاريخ 21-09-2026 والذي صرح لمجلس الإدارة بزيادة رأس المال المصدر في حدود المصرح به والمنشور في الكويت اليوم في العدد 1811 بتاريخ 04-10-2026 والمؤشر به بالسجل التجاري للشركة المصدرة لدي وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 07-10-2026.كما حصلت الشركة المصدرة على موافقة هيئة أسواق المال بدولة الكويت ويشار اليها فيما بعد ب "**هيئة أسواق المال**" على زيادة رأس المال وإصدار الأسهم بتاريخ 04-08-2026 وعلى هذه النشرة بتاريخ 27-09-2026 يبدأ فترة حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الطرح بداية من تاريخ 27-10-2026 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي في نهاية يوم 10-11-2026 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) ويشار اليها فيما بعد ب "**فترة الاكتتاب**" وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار قبل ذلك التاريخ، فيحق للشركة المصدرة عندئذ وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء. وفي جميع الأحوال، التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار أو الطرح فيجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاث أشهر وشريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.

تكون أسهم الطرح في نفس الفئة الواحدة مع الأسهم المصدرة الحالية في رأس مال الشركة المصدرة. ويكون لكل سهم صوت واحد، ويكون لكل مساهم "**المساهم**" الحق في الحضور والتصويت في الجمعية العامة "**الجمعية العامة**". لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق تصويت إضافية تميزه عن غيره من المساهمين. يحق لحاملي أسهم الطرح الحصول على أنصبتهم من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من الشركة المصدرة، كما يحق بعد انتهاء فترة

الاكتتاب وإتمام التخصيص النهائي لأسهم الطرح واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة، سيتم إدراج أسهم الطرح في بورصة الكويت لتداولها دون أي قيد على غرار أسهم الشركة المصدرة. يجب مراجعة الملاحظات الهامة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

لأغراض هذه النشرة، يقصد بمصطلح "**يوم عمل**"، اليوم الذي تباشر فيه بورصة الكويت أعمال التداول المعتادة، ولأغراض عملية الاكتتاب يجب أن يكون أيضا يوم تفتح فيه البنوك لمباشرة أعمالها العامة في دولة الكويت (باستثناء أيام الجمعة والسبت) وباستثناء أيام العطلات الرسمية.

لا تعتبر هذه النشرة عرض للبيع أو استقطاب لأي عرض لشراء أوراق مالية في أي نظام قانوني لا يسمح فيه بالطرح أو البيع. كما يجب أن يعتمد اكتتاب المستثمرين في أي من الأوراق المالية المشار إليها في هذه النشرة على أساس المعلومات الواردة في هذه النشرة دون غيرها.

إن هيئة أسواق المال في الكويت هي السلطة المخولة بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدار الأوراق، وفقا لأحكام القانون رقم **7** لسنة **2010** ولائحته التنفيذية بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.

و يقر المستشار القانوني لشركة عقار للاستثمارات العقارية بأنه قام بمراجعة محتوى نشرة الاكتتاب والمستندات المتعلقة بها كما أستلمه من الشركة وأنه على حد علمه وبعد القيام بكافة الاستفسارات المعقولة، فإن نشرة الاكتتاب متوافقة مع المتطلبات القانونية المطبقة وإن الشركة قد حصلت على الموافقات القانونية المطلوبة لصحة ونفاذ التزاماتها.

لا تتحمل هيئة أسواق المال أي مسؤولية قانونية تتعلق بمحتويات هذه النشرة، ولا تقدم أي إقرار بشأن دقتها أو تمامها، كما تخلى نفسها بشكل واضح وصريح من أي مسؤولية أيا كان نوعها بسبب أي خسارة يمكن أن تنشأ أو تحدث بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة. كما تخلى مسؤوليتها ان تكون طرفا في أي دعاوى خاصة بالاضرار الناشئة عن استخدام هذة النشرة بعد اعتمادها من قبل الهيئة.

ملاحظات وتنبيهات عامة

تقر الشركة المصدرة بأنها قد قامت بإجراء كافة الاستفسارات في الحدود المعقولة فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب هذه كما هي في تاريخ هذه النشرة، إن هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الجوهرية والقانونية فيما يتعلق بأعمال الشركة والأسهم والتي تعتبر عنصرا جوهريا في سياق الطرح، وتقر الشركة المصدرة بانه تم استيفاء كافة المتطلبات والإجراءات اللازمة و تقديم كافة المستندات المطلوبة في النشرة وفقا لقانون الهيئة و لائحته التنفيذية، و تؤكد الشركة بأن البيانات الواردة في هذه النشرة صحيحة ودقيقة وغير مضللة من كافة الجوانب جوهريا في سياق الطرح وأنها تعتمد على افتراضات معقولة وضعتها الشركة، تؤكد الشركة المصدرة بانة تم إعداد هذه النشرة وفقا لأحكام لقانون رقم **7** لسنة **2010** ولائحته التنفيذية بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما، وتم اعتمادها من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 27-09-2026.

تم مراجعة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة وتم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة وفقا لما تتطلبه اللوائح واجبة التطبيق. كما تم مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026.

وبخلاف ذلك، فإن المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة لأية فترة مالية تنتهي بعد تاريخ 31 مارس 2026 لم تخضع للمراجعة والتدقيق.

تقر الشركة بانها تتحمل الشركة كامل المسؤولية في حال عدم صحة البيانات التي تتضمنها هذه النشرة، وإن نشرة الاكتتاب لم تغفل أي معلومات جوهرية، وقد تم إعدادها وفقاً للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع.

تحتوي هذه النشرة على معلومات جوهرية وقانونية للتعريف **بشركة عقار للاستثمارات العقارية" الشركة** " والأسهم بغرض طرح أسهم زيادة رأس المال.

لم تخول الشركة المصدرة، أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد، أو أي شخص لتقديم أي معلومات غير وارده في هذه النشرة ويجب عدم الاعتماد على أي معلومات غير وارده في هذه النشرة أو اعتبار أنها قد تم اعتمادها أو إجازتها من قبل الشركة المصدرة أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد.

يجب على المكتتبين أن يستشيروا شخصا مرخصا طبقا لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية (وتعديلاتهما)، ومتخصصا في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الإصدار من عدمه.

يجب على المكتتبين قراءة هذه النشرة التعريفية قبل الاكتتاب في أسهم الشركة لدى بورصة الكويت للأوراق المالية وذلك جنبا إلى جنب من النظام الأساسي للشركة وتعديلاته والبيانات المالية للشركة المرفقة بهذه النشرة.

لا يمثل أي جزء من هذه النشرة تقديم مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبيه، أو قانونية لأي شخص، أو مكتتب في أسهم الشركة. كما يجب على المكتتبين عدم تفسير محتويات هذه النشرة على أنها تمثل مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية.

لا يقدم مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد، أو شركاتهم التابعة، أو الزميلة، أو مسؤوليه، أو مديريه، أو موظفيه أي تعهدا أو ضمانا، صريحا، أو ضمنيا، لدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة، كما يخلي مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد وشركاتهم التابعة والزميلة ومسؤوليه ومديريه وموظفيه مسؤوليتهم عن أي معلومات صريحة أو ضمنية واردة في هذه النشرة أو معلومات تم إغفال ذكرها وكل ما ينشأ عن استخدام هذه النشرة من قبل المكتتبين.

يتعين على المتداولين المحتملين مراعاة المخاطر التي قد ينطوي عليها الاكتتاب والتداول في أسهم الشركة وقد قدمت النشرة لإتاحة معلومات فقط، ولا يقصد منها ولا يجب أن تؤخذ، كأساس لأي قرار استثماري للاكتتاب في أسهم الشركة.

قد لا تكون الأسهم استثمارا ملائما لجميع المساهمين والمستثمرين المحتملين. لذا يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار، وذلك في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص يتعين على كل مستثمر محتمل القيام بما يلي:

1. أن يكون لديه معرفة وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومخاطر الاستثمار في الأسهم، والمعلومات الواردة في هذه النشرة.
2. أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها، وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص، وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محفظته الاستثمارية بصفة عامة.
3. أن يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل كافة مخاطر الاستثمار في الأسهم.
4. أن يكون لديه فهم تام بشروط الأسهم، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في الأسواق المالية ذات الصلة.
5. أن يكون قادرا، سواء بمفرده أو بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

إقرار وتعهد الجهة المصدرة

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع.
Aqar Real Estate Investments Co. K.S.C.P.

تعهد وإقرار المسئولية

يتحمل كل عضو من أعضاء مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية الذين وردت أسمائهم في هذه النشرة مسؤولية المعلومات الواردة في هذه النشرة، وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة الذين بذلوا العناية الواجبة في الحدود المعقولة وقاموا بإجراء فحص كامل وتفصيلي نافي للجهالة صحة المعلومات الواردة في هذه الوثيقة.

وعليه، فإن كافة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب كاملة وصحيحة ودقيقة وتم الإفصاح للمساهمين والمستثمرين المحتملين عن كافة المعلومات المتعلقة بالأسهم والشركة من أجل اتخاذ قرار بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه، و أنه قد تم الامتثال لكافة الأحكام ذات الصلة المنصوص عليها في القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما و لكافة الأحكام ذات الصلة الواردة في الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، و الأنظمة و التعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

ضاري عبد العزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

C.R.#: 69418 - Authorized & Paid up Capital: K.D 23,425,000 سجل تجاري رقم: 69418 رأس المال المدفوع والمصرح به: 23,425,000 د.ك
القبلة، قطعة 13، شارع 23 القسيمة 19 برج القبلة سكوير، الدور 30 - ص.ب: 20017 الصفاة 13061 الكويت - تلفون: 22213967 - فاكس 22213968
AlQibla, Block 13 Street 23 Building 19 Al-Qibla Square Tower, 30th floor - P.O. Box: 20017 Safat 13061 Kuwait - Tel.: 22213967 - Fax: 22213968

يجب قراءة الملخص التالي كمقدمة للمعلومات التفصيلية الإضافية التي تظهر في أي جزء آخر في هذه النشرة. ويخضع هذا الملخص في كافة الأحوال لتلك المعلومات التفصيلية ولا يشتمل هذا الملخص على جميع المعلومات التي يتعين على المستثمرين المحتملين دراستها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الطرح كما أنه لا يمكن التأكيد بأن هذه المعلومات هي مكتمل وبناء على ذلك، ينبغي أن يستند أي قرار لأي مستثمر محتمل للاستثمار فيما يتعلق بالطرح على دراسة هذه النشرة بالكامل.

ملخص وشروط الطرح

الشركة: شركة عقار للاستثمارات العقارية.

الطرح: طرح عام لعدد **23,425,000** سهم عاديا (فقط ثلاثة وعشرون مليون واربعمائة وخمسة وعشرون سهم) بحد أقصى ويتم طرحها للاكتتاب العام.

نوع الطرح: طرح عام.

نوع أسهم الطرح: أسهم عادية.

الحد الأدنى للاكتتاب: 1 سهم.

الحد الأقصى للاكتتاب والملكية: لا يجوز أن يتجاوز عدد الأسهم المكتتب بها من قبل أي مكتتب (أسهم حق الأولوية بالإضافة الى الأسهم الإضافية) عن اجمالي اسهم الطرح، يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك أولا للمساهمين المستحقين على أساس نسبة عدد الأسهم الإضافية المتبقية إلى عدد الأسهم الإضافية التي طلب المكتتبين الاكتتاب فيها وبالنسبة والتناسب فيما بينهم وإلا لمساهمين آخرين ثم لمساهمين جدد بالنسبة والتناسب فيما بين عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها وعدد الأسهم المتبقية. ويجوز تملك أي نسبة من أسهم الشركة المصدرة في أي وقت وذلك وفقا للقانون والقرارات الوزارية ولوائح هيئة أسواق المال التي تصدر من وقت إلى آخر.

الغرض من الطرح: سوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة بهدف لدعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقا للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك دعم الملاءة المالية للشركة وتحسين رأس المال العامل لتحقيق نمو في عوائد الشركة وتطبيق خططها وأهدافها المستقبلية.

سعر الطرح لكل سهم طرح: سعر الطرح هو 100 فلس كويتي للسهم الواحد

القيمة الإسمية لسهم الإصدار: القيمة الاسمية للسهم الواحد محدد ب **100** فلس.

يوم الاستحقاق: يوم الاحد الموافق 25-10-2026

فترة الاكتتاب: تبدأ من يوم الثلاثاء الموافق 27-10-2026 (مشمولا) وتنتهي يوم الثلاثاء الموافق 10-11-2026 (مشمولا)

حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم: وافقت الجهات الرقابية على طلب الشركة المصدرة في زيادة رأس مالها المصدر والمدفوع الحالي بزيادة قدرها 2,342,500 دينار كويتي موزعة على 23,425,000 سهم عادي بقيمة اسمية **100** فلس للسهم الواحد. تخصص أولا للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة المصدرة في تاريخ الاستحقاق بنسبة وتناسب وفقا لحصة مساهمته في رأس مال الشركة المصدرة وذلك خلال فترة الاكتتاب المذكورة في هذه النشرة وطبقا للقوانين ذات الصلة. ولأصحاب حق الأولوية التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدي بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل وفقا للقواعد المعمول بها لدي بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة. وفي حال عدم قيام المساهم بالاكتتاب أو التصرف في حقوق الأولوية يعتبر ذلك تنازلا منه عن حقه في حقوق الأولوية بالاكتتاب في زيادة رأس المال لصالح مساهمين حاليين وحدد وفقا لقرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 2026-10-12.

السعر المرجعي لتداول حقوق الأولوية: كما سيتم تحديده من بورصة الكويت في بداية فترة الاكتتاب على أساس السعر المرجعي وفق معادلة (سعر إقفال السهم المقررة عليه حقوق الأولوية في بورصة الكويت في اليوم السابق لبدء تداول تلك الحقوق – سعر الطرح). ويمكن أن يتغير سعر حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب.

التصرف في حقوق الأولوية: يجوز التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدي بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل ودون قيد ووفق القواعد المعمول بها لدي كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة.

الجدول الزمني لإدراج حقوق الأولوية: تشكل الموافقة على هذه النشرة موافقة على إدراج وتداول حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب في أسهم الطرح. ويبدأ إدراج حقوق الأولوية اعتبارا من تاريخ بدء الاكتتاب في هذه الحقوق ويتم إلغاء الإدراج بمجرد إفصاح الشركة المصدرة عن نتائج الاكتتاب في زيادة رأس المال ويشترط لإدراج واستمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في بورصة الكويت طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.

أحكام وشروط وإجراءات الإكتتاب

المكتتبين: حق الأولوية في الطرح متاح لمساهمي الشركة المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق/تاريخ السجل أو لمن آلت إليه حقوق الأولوية. وسيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المساهمين المستحقين أو لمن آلت إليه حقوق الأولوية الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص أو لمساهمين جدد وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن.

ويكون قرار التخصيص نهائيا ودون أي مسؤولية على الشركة المصدرة أو وكيل الاكتتاب إن وجد.

الاكتتاب الكلي أو الجزئي في أسهم الطرح: يقوم المكتتب الذي يرغب في استخدام حقه الكامل في الاكتتاب في أسهم الطرح المخصصة له بتقديم نموذج طلب الاكتتاب مرفقا بالمستندات المطلوبة وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب . ولا يجوز الاكتتاب في كسور الأسهم، التي سوف يتم تدويرها إلى أقرب عدد صحيح .في حال عدم اكتمال الاكتتاب في جميع أسهم الطرح المخصصة للمكتتبين، يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها ،إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك على أساس نسبة عدد الأسهم المكتتب فيها. سوف يتم إعادة فائض مبالغ الاكتتاب (إن وجدت) إلى المكتتبين الذين اكتتبوا في أسهم الطرح دون احتساب أية فوائد لهم أو عمولات أو استقطاعات أو حجز. إذا لم يرغب المكتتب في اللجوء إلى استخدام حق الاكتتاب في أسهم الطرح فليس عليه اتخاذ أي إجراء.

إذا رغب المكتتب في الاكتتاب في بعض وليس في كافة ما هو مخصص له من أسهم الطرح، عليه تقديم نموذج طلب اكتتاب، حسب طرق الاكتتاب المذكورة أدناه، مرفقا بالمستندات المطلوبة الأخرى وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب.

خيارات المساهمين المستحقين بالنسبة لأسهم الاكتتاب:

1. ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح كليا أو جزئيا.
2. ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح وأسهم الطرح الإضافية.
3. تداول كل او جزء من حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل ويتم التداول وفقا للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل البورصة.
4. التنازل بدون مقابل عن حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح) (وفي الاكتتاب في أسهم الطرح الإضافية حسب الأحوال أو في جزء منها) وفقا للآلية المعتمدة لذلك خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل، وتتم تلك التنازلات وفقا للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل بورصة الكويت ووكالة المقاصة الكويتية.
5. الامتناع عن اللجوء إلى أي من الخيارات السابقة وترك الحق في الاكتتاب في الأسهم غير المكتتب فيها إلى باقي المساهمين المستحقين.

وفي جميع الأحوال لا يحق لمن تصرف بحقوق الأولوية بالتداول على كل أو جزء منها أو التنازل عنها بدون مقابل أن يكتتب في حقوق الأولوية ويعتبر اكتتابه في هذه الحقوق المتصرف فيها باطلا إلا أنه يكون لمن آلت إليه حقوق الأولوية أن يكتتب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق. كما يحق له التصرف بها على النحو المقرر في القواعد المعمول بها لدى هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة حتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل.

مدة الطرح: يفتح باب الاكتتاب اعتبارا من بداية يوم الثلاثاء الموافق 27-10-2026 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي بنهاية يوم الثلاثاء 10-11-2026 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب قبل ذلك التاريخ فيحق للشركة المصدرة وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء.

وفي جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة أشهر شريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.

كما يحق لمجلس الإدارة بعد انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين.

طريقة الاكتتاب: الطرح متاح لأصحاب الأسهم الحالية المسجلين في ختام يوم الاستحقاق، أي المساهمين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق ولأصحاب حق الأولوية. وفي حالة عدم قيام المكتتب بالاكتتاب أو البيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلا منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الآخرين بمقابل أو بغير مقابل، ويكون التنازل في كل أو بعض حقوق الأولوية المتعلقة بأسهم الطرح التي يحق لكل منهم الاكتتاب بها وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ووفق ما جاء في هذه النشرة وخلال فترة الاكتتاب ووفقا "**لإجراءات الاكتتاب**" الموضحة أدناه. يقوم الراغب بالاكتتاب بالدخول على الرابط المتعلق بالاكتتاب التالي طريق الرابط **www.ipo.com.kw** "**موقع الاكتتاب**" ويدخل الراغب بالاكتتاب الرقم المدني الخاص به بالنسبة للأفراد ورقم السجل التجاري بالنسبة للشركات، حيث سيقوم النظام بتحديد أحقية الراغب بالاكتتاب في الاكتتاب من عدمه. ويحق لكل مكتتب الاكتتاب في حقوق الأولوية بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق، بعد أخذ أسهم الخزينة التي يحتفظ بها المصدر بعين الاعتبار.

يتيح موقع **www.ipo.com.kw** الاكتتاب في زيادة رأس المال خلال فترة الاكتتاب لممارسة حقوق الأولوية بحيث يتم السداد عن طريق خدمة **K-NET** وذلك على مدار 24 ساعة خلال 7 أيام في

الأسبوع طوال فترة الاكتتاب (على أن يقفل باب الاكتتاب في الساعة 13:00 ظهراً من اليوم الأخير للاكتتاب).

مبالغ الاكتتاب: تعني المبالغ المسددة من المستثمر بموجب طلب الاكتتاب ويشمل سعر الطرح للسهم الواحد.

سداد قيمة الاكتتاب: تسدد قيمة الاكتتاب بالكامل عن طريق خدمة **K-NET** أو عن طريق التحويل البنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) على حساب الاكتتاب.

الرسوم والعمولات البنكية: يتحمل المكتتب الرسوم والعمولات البنكية المتعلقة بطريقة سداد قيمة الاكتتاب في الأسهم المكتتب فيها.

رسوم الاكتتاب: لن يتم فرض رسوم اكتتاب على الأسهم حيث تتحمل الشركة المصدرة كافة تكاليف الإصدار.

إجراءات الاكتتاب: لن يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقدا. ويجب سداد مبالغ الاكتتاب بالكامل لدى وكيل المقاصة والإيداع، وذلك حسب طريقة الاكتتاب، عن طريق خدمة **K-NET** أو عن طريق التحويل البنكي **(كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له)** على حساب الشركة المصدرة المخصص للاكتتاب (حساب غير منتج للفائدة) وفقا للإجراءات الموضحة ادناه:

أولا: الاكتتاب عن طريق موقع الاكتتاب للأفراد مبالغ اكتتاب اقل من 10,000 د.ك ،يقوم المكتتب بالتالي:

1. الدخول الي الموقع عن طريق الرابط https://www.ipo.com.kw او تحميل تطبيق IPO Kuwait.
2. يقوم المكتتب بتسجيل الرقم المدني، ومن ثم يقوم النظام بتحديد أحقية المكتتب في الاكتتاب من عدمه (يتم التحقق خلال فترة ممارسة حق الأولوية فقط).
3. يقوم المكتتب بتسجيل عدد الأسهم المرغوب الاكتتاب بها.
4. يتم تحويل المكتتب إلى صفحة السداد عن طريق خدمة K-NET ، حيث يقوم المكتتب بالسداد من حسابه الخاص (ولا يجوز أن يقوم شخص أخر بالسداد نيابة عن المكتتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا تراجع "**المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب**" ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك).
5. إذا نجحت عملية الدفع، فسيعرض النظام تأكيدًا يتضمن تفاصيل الدفع للإكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائيا مع ايصال بصيغة PDF إلى البريد الالكتروني ورسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
6. الاكتتاب يتم من خلال الموقع أو التطبيق الالكتروني فقط وبالتالي يجب على المساهم الاكتتاب لنفسه والدفع من حسابه الخاص او التنازل او بيع حق الاولويه إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك.

7. .يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعدده في حال عدم اكتتابه بكامل حق الاولية المستحقة له.

ثانيا: الاكتتاب من الأفراد الراغبين بالاكتتاب في عدد أسهم يتجاوز قيمته 10,000 د.ك أو المكتتبين من الشركات و المؤسسات، يقوم المكتتب بالتالي:

1. الدخول الي الموقع عن طريق الرابط https://www.ipo.com.kw لطباعة وثيقة ببيانات الاكتتاب موضحا بها على **سبيل المثال لا الحصر أسم المكتتب، الرقم المدني، وعدد الأسهم المرغوب الاكتتاب بها وقيمتها.**
2. يتوجه المكتتب إلى البنك الخاص به وتقديم صورة من وثيقة بيانات الاكتتاب المطبوعة من الرابط أعلاه ويقوم بتحويل المبلغ المطلوب إلى الحساب المصرفي (غير المنتج للأرباح) المخصص لزيادة رأس المال (كمبلغ صافي دون خصم أي رسوم
3. من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) والمذكور أدناه:

اسم البنك: بنك بوبيان

رقم الحساب: 0148599009

رقم IBAN: KW87BBYN0000000000000148599009

سويفت: BBYNKWKW

المستفيد: شركة عقار للاستثمارات العقارية

المرجع / الوصف: رقم نموذج طلب الاكتتاب + رقم البطاقة المدنية للمكتتب (للمقيمين والمواطنين)/ أو رقم جواز السفر (لغير المقيمين وغير المواطنين) / أو رقم السجل التجاري (للشركات) + بيانات الاتصال الخاصة بالمكتتب.

4. يقوم المكتتب بالحصول على قسيمة إيداع أصلية بالمبلغ المحول من البنك الخاص به و يقوم بتحميلها إلى الموقع الإلكتروني الخاص بالاكتتاب من خلال الرابط الذي يتم إرساله للمكتتب لاستكمال الإجراءات المتبقية.
5. إذا تم اعتماد عملية الاكتتاب، فسيتم ارسال تأكيد يتضمن تفاصيل الدفع للإكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائيا مع ايصال بصيغة PDF إلى البريد الالكتروني ورسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الاكتتاب بنجاح.
6. إذا لم يتم اعتماد الاكتتاب، سوف يتم إرسال بريد الكتروني بسبب رفض الاكتتاب ويعيد المكتتب للمحاولة مره أخرى. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الأولية المتاح له.
7. وفي حالة إخفاق أي من المكتتبين في تقديم طلب الاكتتاب مكتملاً بشكل كامل وسليم (مرفقا به كافة المستندات المساندة المطلوبة) من خلال الموقع الالكتروني أو التطبيق بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق خلال الفترة المسموحة للاكتتاب، فإن طلب الاكتتاب المقدم من ذلك المكتتب سيعتبر ملغيا وكأن لم يكن، علماً بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.

ثانيا: الاكتتاب عن طريق مدير المحافظة في حال كانت الأسهم لدى شركة تدير محافظ الغير:

1. يقوم المكتتب بمراجعة مدير المحفظه للاستفسار عن آلية الاكتتاب.
2. يقوم مدير المحفظه باتباع الإجراءات المذكورة في البند ثانيا لإكمال الاكتتاب مع إرسال تفصيل الاكتتاب.

المستندات المطلوبة رفعها على الرابط الإلكتروني:

يتم تقديم طلب الاكتتاب مرفقا بإثبات سداد مبالغ الاكتتاب وملحق برقم **IBAN** الخاص بالمكتتب بالإضافة إلى الوثائق التالية، وذلك حسب الحالة:

1. **المكتتبين من الأشخاص الطبيعيين:**
   - نموذج طلب الاكتتاب موقع من قبل المكتتب.
   - صورة من البطاقة المدنية للمكتتب.
   - صورة من جواز السفر للتحقق من توقيع المكتتب.
   - صورة من إشعار التحويل البنكي.
   - صورة من رقم الآيبان.
   - صورة من الوكالة القانونية الخاصة بالاكتتاب في الأسهم (للمكتتبين بالوكالة).
   - صورة من شهادة الوصاية أو الولاية (للقصر/للأيتام).
   - أصل وصورة من شهادة حصر الوراثة بالنسبة للورثة.

2. **المكتتبين من الأشخاص الاعتباريين:**
   - نموذج طلب الإكتتاب موقع من قبل المكتتب.
   - صورة من إشعار التحويل البنكي.
   - صورة من رقم الأيبان.
   - صورة من شهادة السجل التجاري.
   - صورة من شهادة المفوضين بالتوقيع أو مستخرج السجل التجاري، وفقا للشكل القانوني للشركة.
   - صورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع.
   - صورة اعتماد التوقيع للمفوض بالتوقيع صادرة عن الهيئة العامة للقوى العاملة أو مصدقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت.
   - كتاب صادر عن المفوض بالتوقيع عن الشخص الاعتباري بالموافقة على الاكتتاب.

إقرارات المكتتبين: يتعهد المكتتبين من خلال تقديم نموذج طلب الاكتتاب بالتالي:

- الموافقة على الاكتتاب في أسهم الطرح بعدد الأسهم المحدد في نموذج طلب الاكتتاب، وأن نموذج طلب الاكتتاب نهائي لا يجوز الرجوع فيه.

- الإقرار بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي وعقد تأسيس الجهة المُصدرة وعلى كافة الشروط وأحكام الاكتتاب الواردة في هذه النشرة.
- الموافقة على حق الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع في رفض أي نموذج طلب اكتتاب في أي من الحالات المحددة في هذه النشرة.
- القبول بأسهم الطرح المخصصة له (بعدد الأسهم التي طلبها كحد أقصى) ويقر بقبوله بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في نموذج طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة.
- التعهد بأنه لن يقوم بإلغاء أو تعديل نموذج طلب الاكتتاب بعد تقديمه لوكيل المقاصة والإيداع.
- إقرار المكتتب من الأشخاص الاعتبارية – وعلى مسئوليته التامة – بأنه قد تم استيفاء كافة الإجراءات والحصول على جميع الموافقات اللازمة بموجب عقد تأسيسه ونظامه الأساسي أو بموجب القانون لتمكينه من تقديم نموذج طلب الاكتتاب وتنفيذ التزاماته المقررة في نشرة الاكتتاب أو التنازل عن حق الأولوية في الاكتتاب وبما في ذلك موافقة مجلس الادارة والجمعية العامة – بحسب الأحوال – بالنسبة للشركات المساهمة.

رفض طلبات الاكتتاب: تحتفظ كل من **الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع** بالحق المطلق في رفض أي من طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح، كليًا أو جزئيًا، دون أن تترتب عليهما أي مسؤولية من أي نوع، وذلك في حال تبيّن أن الطلب مخالف لأحكام القوانين واللوائح والتعليمات ذات الصلة، أو لشروط وأحكام ونشرة الاكتتاب، أو في حال عدم الالتزام التام والدقيق بتعليمات الاكتتاب.

ويشمل ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – الحالات التالية:

- عدم مطابقة المبلغ المسدد مع عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب بها.
- عدم إرفاق المستند الدال على سداد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها.
- عدم قيام المكتتب بسداد كامل قيمة الاكتتاب دفعة واحدة في الوقت المحدد، وفي حال تم السداد عن طريق التحويل البنكي، يلغى طلب الاكتتاب تلقائيًا إذا لم يتم التحويل خلال مدة لا تتجاوز **ثلاثة (3) أيام عمل** من تاريخ تقديم الطلب، على ان يتم إيداع كافة مبالغ الاكتتاب في الحساب المخصص بحد اقصى قبل قفل باب الاكتتاب.
- وجود بيانات غير دقيقة، أو غير مكتملة أو غير واضحة أو غير مقروءة أو تتضمن معلومات غير صحيحة.
- تكرار طلب الاكتتاب ذاته.
- عدم استيفاء الشروط أو المتطلبات المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب أو نموذج طلب الاكتتاب.

وفي حال وجود أي اختلاف بين بيانات المكتتب الواردة في طلب الاكتتاب والبيانات المسجلة لدى **الهيئة العامة للمعلومات المدنية**، يحق للجهة المصدرة أو وكيل المقاصة والإيداع **استبعاد الطلب من عملية التخصيص** دون أدنى مسؤولية عليهما، ما لم يتم إرفاق المستندات التي تبرر أسباب الاختلاف.

كما لن تقبل أي طلبات اكتتاب يتم تقديمها بأي وسيلة تهدف إلى إخفاء عمليات اكتتاب صورية أو وهمية أو تتم بطرق غير مشروعة، ودون أن تتحمل الجهة المصدرة أو وكيل المقاصة والإيداع أي مسؤولية نتيجة ذلك.

ولا يحق لأي مكتتب تم رفض طلبه أو استبعاده أو إلغاؤه **المطالبة بأي تعويض أو تعويضات من أي نوع** تجاه الجهة المصدرة أو وكيل المقاصة والإيداع لأي سبب كان.

أحكام الطرح: يقتصر الطرح في الاكتتاب في أسهم الطرح على المكتتبين. وتحتفظ الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع بحقهما في رفض أي طلب اكتتاب – كليا أو جزئيا في حال عدم استيفاء الطلب لأي حكم من أحكام الطرح. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لطلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب. عند التقديم وقبول الطلب من الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانونا بين المكتتبين والجهة المصدرة.

مصاريف الطرح: تتحمل الشركة المصدرة كامل أتعاب مصاريف الطرح والتي تشمل اتعاب المستشارين والرقابة هيئة أسواق المال ووكالة المقاصة، ومصاريف الطباعة والمواد التسويقية ان وجدت وغير ذلك من تكاليف ومصروفات ذات صلة.

القيمة التقديرية لمصروفات الطرح: هي 60,000 **د.ك** (ستون ألف دينار كويتي فقط لا غير)، التي تشمل واتعاب مستشار الاستثمار ورسوم هيئة أسواق المال ووكالة المقاصة والمطبوعات اللازمة والإعلانات القانونية.

نتائج عدم اكتتاب المساهمين المستحقين: سوف ينتج عن عدم قيام مساهمي الشركة المصدرة بالاكتتاب في الأسهم التي يحق لهم الاكتتاب فيها في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة انخفاض النسبة المئوية لحصة مساهمتهم في الشركة المصدرة بالإضافة إلى انخفاض القيمة السوقية للأسهم المصدرة المملوكة لهم حاليا.

الاكتتاب في فائض أسهم الطرح: يحق للمكتتبين المستحقين الاكتتاب في فائض أسهم الاكتتاب بالإضافة إلى أسهم حق الأولوية. كما يكون سعر الاكتتاب في أسهم الاكتتاب الإضافي "**أسهم الاكتتاب الإضافية**" 100 فلس كويتي عن كل سهم طرح إضافي. وفي حالة عدم قيام المكتتب المستحق بالاكتتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلا منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم. ووفق ما جاء في هذه النشرة. سيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولا إلى المساهمين المستحقين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن، ثم لمساهمين آخرين وأخيرا لمساهمين جدد.

عدم تغطية الاكتتاب: في حال لم يتم استكمال زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاكتتاب، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة أن يقرر تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديدها في مجموعها عن ثلاثة أشهر، شرط الحصول على موافقة هيئة أسواق المال. وفي حال عدم استنفاذ كامل أسهم الطرح في نهاية فترة الاكتتاب الجديدة، يجوز لمجلس إدارة الشركة إما:

1. التراجع عن الطرح.

أو

2. إعلان الاكتفاء بمقدار الطرح المكتتب فيه عند نهاية فترة الاكتتاب. ولا يجوز للمكتتبين الرجوع عن أسهم الطرح المكتتب بها إلا وفقا للقانون، كما يحق لمجلس الإدارة بعد انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين.

وفي الحالتين يتعين على مجلس إدارة الشركة المصدرة تخفيض رأس المال، ويتم القيد والتأشير في السجل بالتخفيض لدى الجهات المعنية، بناء على قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة.

تخصيص أسهم الطرح: يتم تخصيص أسهم الطرح بين المساهمين المستحقين ومن آلت إليهم حقوق الأولوية الذين تقدموا للاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في الأسهم المصدرة في يوم الاستحقاق. وسوف يتم تخصيص فائض الأسهم المكتتب بها، فيما يجاوز حق الأولوية والتي قد تنتج عن عدم قيام بعض المساهمين بممارسة حق الأولوية،

أولا للمساهمين المستحقين الذين يرغبون بالاكتتاب قي عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم وبالنسبة والتناسب فيما بينهم، **وإلا** تم تخصيصها لمساهمين آخرين وبعدها لمساهمين جدد وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن. وسوف يتم تقريب عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون لمجلس إدارة الشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم، إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم.

رد مبالغ الاكتتابات المرفوضة وفائض مبالغ الاكتتاب: سيتم سداد قيمة الاكتتاب عن الطلبات المرفوضة قبل قفل باب الاكتتاب كحد اقصى، وفى حالة وجود فائض في المبالغ التي قام المكتتبين بتحويلها إلى حساب الاكتتاب عن الأسهم التي تم تخصيصها لهم، فسيتم رد تلك المبالغ بدون أي فوائد في التاريخ المحدد من الشركة المصدرة وخلال مدة لا تزيد عن خمسة أيام عمل من تاريخ تخصيص الأسهم. أما في حالة إلغاء الطرح كلياً أو جزئياً، سوف يتم إيداع مبالغ الاكتتاب في حساب مصرفي (غير منتج للفائدة) حتى تاريخ إعادة المبالغ إلى المكتتبين، وذلك بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة تخفيض رأس المال بقيمة الأسهم الغير مكتتب فيها،و في حال تأخر الشركة لأي سبب عن رد تلك المبالغ لا يحق للمكتتبين أو المساهمين الرجوع أو المطالبة بأي تعويض تجاه الشركة المصدرة أو مستشار الاستثمار أو وكيل المقاصة والإيداع.

كسور الأسهم: لا يجوز الاكتتاب بكسور الأسهم، ويتم تقريب عدد أسهم الاكتتاب التي يستحقها المكتتب المستحق إلى أقرب عدد صحيح. وينفرد مجلس إدارة الشركة المصدرة وحده

بحق التصرف في كسور الأسهم. كما يكون له تسجيل كسور الأسهم بسجل المساهمين كأسهم خزينة مع مراعاة الحد الأعلى المسموح لملكية الشركة لأسهمها.

الجدول الزمني المتوقع:

الحدث	التاريخ
تاريخ تداول السهم دون استحقاق	2026-10-21
تاريخ بداية فترة الاكتتاب	2026-10-27
تاريخ بداية تداول حقوق الاولوية	2026-10-27
تاريخ نهاية تداول حقوق الاولوية	2026-11-03
تاريخ نهاية فترة الاكتتاب	2026-11-10
تخصيص أسهم الطرح:	**خلال 7 أيام عمل من تاريخ نهاية فترة الاكتتاب**
رد مبالغ الاكتتاب الى المكتتبين	**خلال 5 أيام عمل من تاريخ تخصيص أسهم الطرح**
تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت	**خلال 5 أيام عمل من تاريخ تخصيص أسهم الطرح**

تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت: بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإصدار الأسهم وقيدها لدى الجهات الرقابية ولدي الشركة الكويتية للمقاصة، سيتم تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت دون قيد بذات المرتبة التي تتمتع بها جميع أسهم الشركة المصدرة ودون تمييز فيما بينهم.

قابلية تحويل الأسهم: لا يوجد التزام أو قيد بتحويل أسهم الشركة إلى شكل آخر من الأوراق المالية.

كامل رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل والمتوفر قبل الطرح كالاتي:

رأس المال المصرح به	رأس المال المصدر	راس المال المدفوع
23,425,000. دينار كويتي	23,425,000. دينار كويتي	23,425,000 دينار كويتي

كامل رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل والمتوفر بعد الطرح كالاتي:

رأس المال المصرح به	رأس المال المصدر	راس المال المدفوع
25,767,500 دينار كويتي	25,767,500دينار كويتي	25,767,500دينار كويتي

استخدامات عوائد الطرح: سوف تبلغ إجمالي العوائد المحققة من الطرح قيمة إجمالية وقدرها 2,342,500د.ك (إثنان مليون وثلاثمائة وإثنان واربعون ألف وخمسمائة دينار كويتي)، وسوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة بهدف دعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقا للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك دعم الملاءة المالية للشركة وتحسين رأس المال العامل لتحقيق نمو في عوائد الشركة وتطبيق خططها وأهدافها المستقبلية.

التوزيعات: يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ عن توزيعات أرباح، استلام المبالغ المستحقة على الأسهم سواء كانت توزيعات نقدية أو أسهم منحة بعد عملية الطرح مع التحفظ أنه لا يمكن تقديم تأكيد توزيع اية أرباح أو توزيعات مستقبلية.

حقوق التصويت: أسهم رأس مال الشركة المصدرة من فئة واحدة ويمنح كل سهم حامله حقاً متساوياً في الحضور والمشاركة في المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق امتياز في التصويت.

حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة: جميع أسهم الشركة حالياً متساوية في الحقوق من كافة الجوانب، بما في ذلك توزيعات الأرباح وحقوق التصويت، عائدات تصفية أصول الشركة بعد سداد مديونياتها، وكذلك اية حقوق أخرى منصوص عليها في قانون الشركات.

حقوق أسهم الطرح في الاكتتاب في بالأسهم الجديدة: بعد إتمام عملية التخصيص أسهم الطرح، يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ ممارسة حق الاكتتاب في اية إصدارات أو طروحات مستقبلية.

معلومات عن الشركة وأنشطتها

اسم الشركة	شركة عقار للاستثمارات العقارية
رقم السجل التجاري	69418
الشكل القانوني	شركة مساهمة كويتية عامة
تاريخ التأسيس	09 - اكتوبر - 1997
تاريخ الادراج	11- ابريل -2004
المركز الرئيسي	دولة الكويت - القبلة - قطعة 13 - برج القبلة سكوير - الدور 30
العنوان البريدي	صندوق بريد 20017 الصفاة 13061 الكويت
الموقع والبريد الإلكتروني	www.aqar.com.kw
هاتف الشركة	22213967
رأس المال المصرح به	23,425,000 دينار كويتي
رأس المال المصدر	23,425,000دينار كويتي
رأس المال المدفوع	23,425,000دينار كويتي
عدد الأسهم المصدرة	23,425,000 سهم
القيمة الإسمية للسهم	100 فلس
نوع الأسهم	عادية
الأسهم غير نقدية	لا يوجد
أسهم الخزينة	لا يوجد
أغراض الشركة	1. شراء وبيع العقارات والاراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل او خارج الكويت 2. إنشاء وتشغيل والمتاجرة واستئجار واستثمار الفنادق والنوادي والموتيلات والمنتجعات السياحية والصحية. 3. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة في الكويت او خارجها. 4. تنظيم المعارض العقارية. القيام بالدراسات والاستشارات والقيام بأعمال الصيانة للمباني بكافة أنواعها التي تحافظ علي المباني وسلامتها بما يخص أغراض الشركة أو للغير . 5. إنشاء وادارة الصناديق العقارية. 6. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
المستشار القانوني للشركة	شركة جي أل أيه أند كومباني للمحاماة والاستشارات القانونية
مراقب حسابات الشركة	BDO مكتب النصف وشركاه محاسبون قانونيون
مستشار الإستثمار	شركة المسار للإجارة والاستثمار

أسهم الشركة وتوزيعاتها وكبار المساهمين

رأس المال المصدر والمدفوع

الإصدارات والطروحات من قبل الشركة المصدرة:

لا يوجد إصدارات أو طروحات الأوراق المالية من قبل الشركة المصدرة خلال الخمس سنوات السابقة.

الحصص العينية (غير النقدية):

لم تصدر الشركة أسهما في رأس مالها مقابل حصص عينية مسبقاً.

الأوراق المالية الأخرى والسندات والصكوك:

لم يسبق للشركة إصدار سندات أو صكوك أو أوراق مالية أخرى بخلاف الأسهم.

نوع السهم:

جميع أسهم الشركة عادية وإسمية.

الحقوق الناتجة عن ملكية السهم:

كل سهم يخول صاحبه الحق في الحضور والمشاركة في كل المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين بعدد الأسهم التي يملكها وبحقوق متساوية في توزيعات الأرباح وأسهم المنحة وعائدات التصفية بلا تمييز. ويترتب حتماً على ملكية الأسهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة وقرارات جمعيتها العامة.

بيان الأرباح التي وزعتها الشركة خلال خمس سنوات مالية:

وقد أقرت الجمعيات العمومية المتعاقبة عن تلك السنوات **عدم توزيع أي أرباح** نظرًا لاعتبارات تتعلق بالأداء المالي ونتائج الأعمال، وذلك على النحو التالي:

- الجمعية العمومية لعام 2021 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2022 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2023 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2024 أقرت عدم توزيع أرباح.
- الجمعية العمومية لعام 2025 أقرت عدم توزيع أرباح.

حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة:

جميع أسهم الشركة حالياً أسهم عادية إسمية ونقدية متساوية القيمة وفي الحقوق والواجبات. في حالة إصدار أسهم جديدة يكون للمساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة 7 أيام على الاقل من تاريخ نشر دعوة

المساهمين مقدماً عن حقهم في الأولوية أو تقييد هذا الحق بأي قيد طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته.

وصفا موجزا للتعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

تتمثل الأطراف ذات الصلة في شركات زميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة والمساهمين الرئيسين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري. يتم اعتماد سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

فيما يلي بيان بأهم التعاملات والأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة ولا تتوقع المجموعة أن تكون هناك تعاملات ذات أثر جوهري مع أطراف ذات الصلة في المستقبل فيما عدا ما هو معتاد:

البيان	المبلغ (د.ك)
مستحق من أطراف ذات صلة (شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات)	133,258
دائنو مرابحة — شركة المنار للتمويل والإجارة	850,000

* وفقا للبيانات المالية للشركة كما في 31-12-2025

مكافآت مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا:

المبالغ المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجمع	المبلغ (د.ك)
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	10,875

* وفقا للبيانات المالية للشركة كما في 31-03-2025

* علما بانة من المتوقع خلال السنة المالية المنتهية في 31-12-2026، أن يتم اعتماد نفس قيمة المزايا المالية المخصصة لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2025.

ملكية السهم وكبار المساهمين:

الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن للشخص أن يمتلكها:

لا توجد قيود على ملكية الأسهم أو حد أدنى الذي يمكن للمساهم تملكه.

كبار المساهمين:

اسم المساهم	نسبة الملكية
مجموعة حمد عبدالله محمد الربيعة (شركة نور الصالحية العقارية)	48.07%
احمد حمد احمد الحمد	9.73%
يوسف زبن يوسف الزبن	8.54%

بيانات المساهمين وملكياتهم قابلة للتغيير.

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في رأس مال الشركة المصدرة:

أعضاء مجلس الادارة		
الاسم	المنصب	رصيد الأوراق المالية
ضاري عبد العزيز النصار	رئيس مجلس الإدارة	1,000
عبد اللطيف سليمان الإبراهيم	نائب رئيس مجلس الإدارة	1,500
محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	10,000
ناصر صالح إبراهيم العبيلاني	عضو مجلس الإدارة	-
نوره خالد عبد العزيز الشايع	عضو مجلس الإدارة	1,000

بيانات الملكيات قابلة للتغيير.

تأسيس الشركة وتطورها

تأسست شركة عقار للاستثمارات العقارية (ش.م.ك.ع) بتاريخ 9 أكتوبر 1997، وهي شركة كويتية رائدة متخصصة في الاستثمار والتطوير العقاري وإدارة الأصول العقارية داخل دولة الكويت وخارجها. وقد أدرجت أسهم الشركة في بورصة الكويت عام 2005 ولا تزال مدرجة حتى تاريخ اعداد هذة النشرة. ومنذ تأسيسها استطاعت بناء سجل حافل من الإنجازات والخبرات في القطاع العقاري من خلال تبني استراتيجيات استثمارية مدروسة تستهدف تحقيق النمو المستدام وتعظيم القيمة للمساهمين.

وقد نجحت "عقار" في ترسيخ مكانتها كإحدى الشركات الفعالة في القطاع العقاري من خلال تنويع استثماراتها وتطوير مشاريع عقارية متميزة وإدارة محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل، بالإضافة إلى بناء شراكات استراتيجية طويلة الأمد مع مختلف الأطراف ذات العلاقة. وتسعى "عقار للاستثمارات العقارية" إلى تعزيز حضورها في الأسواق المحلية والإقليمية من خلال استغلال الفرص الاستثمارية الواعدة وتطوير مشاريع عقارية ذات قيمة مضافة، مستندة إلى خبرتها المتراكمة ورؤيتها الاستثمارية طويلة الأجل، بما يحقق أفضل العوائد لمساهميها ويضمن استدامة نمو أعمالها في مختلف الظروف الاقتصادية.

أهدافنا واستراتيجيتنا:

تسعى الشركة إلى تعظيم قيمة استثماراتها وتحقيق أفضل العوائد لمساهميها من خلال تطوير وإدارة واستثمار الأصول العقارية بكفاءة وفعالية، مع الالتزام بأعلى معايير الحوكمة والشفافية والاستدامة. كما تركز الشركة على تنويع استثماراتها العقارية وتطوير مشاريع ذات جدوى اقتصادية مرتفعة، والاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة في الأسواق المستهدفة، بما يساهم في تعزيز مركزها التنافسي وتحقيق نمو مستدام طويل الأجل.

رؤيتنا ومهمتنا:

رؤيتنا هي أن نكون من الشركات الرائدة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في دولة الكويت والمنطقة، وأن نواصل تحقيق النمو المستدام من خلال تقديم حلول واستثمارات عقارية مبتكرة تلبي تطلعات المستثمرين والعملاء. ونسعى إلى توفير فرص استثمارية عقارية ذات قيمة مضافة تحقق عوائد مستقرة ومستدامة، من خلال توظيف خبراتنا المتخصصة وفهمنا العميق للأسواق العقارية، مع الالتزام بأعلى مستويات الجودة والاحترافية في جميع أعمالنا.

إن جهودنا المستمرة وشفافيتنا في إدارة أعمالنا تمثل أساس شراكة استراتيجية قائمة على الثقة والالتزام والمصداقية مع مساهمينا وعملائنا وشركائنا.

ونمتلك كافة المقومات اللازمة لتحقيق النجاح، بدءًا من الكفاءات المهنية والخبرات المتخصصة، مرورًا بالأنظمة التشغيلية والإدارية المتطورة، وانتهاءً بـ بيئة عمل عصرية تدعم الابتكار والتطوير المستمر.

وتعتمد منهجيتنا الإدارية على الالتزام الكامل بتلبية تطلعات أصحاب المصالح من مساهمين ومستثمرين وعملاء ومجتمع، بما يساهم في تعزيز قيمة الشركة واستدامة نجاحها على المدى الطويل

التزاماتنا:

تلتزم الشركة بتحقيق التنمية المستدامة وتعزيز أدائها المالي والتشغيلي، من خلال الاستثمار المسؤول والإدارة الرشيدة للموارد والأصول، مع المحافظة على مصالح المساهمين وأصحاب المصالح كافة. كما تعمل إدارة الشركة بشكل مستمر على تطوير أعمالها وتحسين كفاءتها التشغيلية والاستثمارية بما يدعم تحقيق أهدافها الاستراتيجية ورؤيتها المستقبلية.

فلسفتنا وقيمنا:

تقوم فلسفتنا الاستثمارية على اختيار الفرص العقارية التي تتمتع بأسس اقتصادية قوية وآفاق نمو واعدة، بما ينسجم مع أهداف الشركة واستراتيجيتها طويلة الأجل. وتؤمن الشركة بأهمية بناء علاقات مستدامة مع عملائها وشركائها ومساهميها، من خلال الالتزام بالجودة والشفافية والنزاهة والاحترافية في جميع تعاملاتها، والعمل على تطوير منتجات وخدمات عقارية تواكب تطورات السوق وتلبي احتياجات العملاء والمستثمرين.

كما تستفيد الشركة من خبراتها المتراكمة وشبكة علاقاتها الواسعة في دراسة الأسواق والتعرف على الفرص الاستثمارية النوعية التي تدعم أهدافها الاستراتيجية وتحقق قيمة مضافة لأعمالها.

مسئوليتنا الاجتماعية:

تؤمن الشركة بأهمية دورها تجاه المجتمع، وتحرص على المساهمة في دعم المبادرات الاجتماعية والتعليمية والثقافية والإنسانية التي تسهم في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة. كما تلتزم الشركة بممارسة أعمالها وفق أعلى المعايير المهنية والأخلاقية، بما يعكس مسؤوليتها تجاه المجتمع والاقتصاد والبيئة.

الأنشطة الرئيسية:

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الاستثمار والتطوير العقاري بكافة أشكاله، سواء داخل دولة الكويت أو خارجها، من خلال تملك وشراء وبيع وإدارة واستثمار العقارات والأراضي والمشروعات العقارية المختلفة. كما تشمل أنشطة الشركة تأسيس الشركات العقارية والمشاركة فيها، وإدارة الأصول العقارية والمحافظ الاستثمارية المرتبطة بالقطاع العقاري، إلى جانب استثمار أموال الشركة في الأدوات الاستثمارية المختلفة وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها.

فيما يلي أهم الأنشطة الرئيسية التي تقوم عليها الشركة:

- الاستثمار في العقارات والأراضي وتملكها وبيعها وإدارتها.
- تطوير وإنشاء وتشغيل المشروعات العقارية بمختلف أنواعها.
- إدارة وتأجير الأصول العقارية والوحدات السكنية والتجارية.
- تأسيس الشركات العقارية والمساهمة فيها وإدارتها.
- تقديم الدراسات والاستشارات المرتبطة بالمشروعات والاستثمارات العقارية.

من وجهة نظر الشركة لا توجد أية عوامل استثنائية قد تؤثر على نشاط الشركة وعملياتها المعتادة، بخلاف عوامل "المخاطر" المشار إليها في هذه النشرة.

إدارة المخاطرة والحوكمة

وضعت شركة عقار للاستثمارات العقارية إطاراً متكاملاً لحوكمة الشركات وفقاً لمتطلبات الجهات التنظيمية والرقابية وأفضل الممارسات المهنية، والذي يعتمد على مجموعة من المبادئ الأساسية تشمل:

- حماية حقوق المساهمين وتعزيز التواصل معهم.
- التعاون الفعال بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تطبيق نظم رقابية وإدارية فعالة لإدارة المخاطر.
- تعزيز الشفافية والإفصاح وحماية حقوق أصحاب المصالح.

مسؤوليات مجلس الإدارة

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة للشركة على النحو التالي:

1. **الاستراتيجية** – اعتماد ومتابعة تنفيذ الخطط والاستراتيجيات والسياسات العامة للشركة.
3. **قيمة المساهمين** – لعمل على تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين وتعزيز العوائد طويلة الأجل.
4. **إدارة المخاطر**– اعتماد سياسات إدارة المخاطر والإشراف على تطبيقها بشكل فعال.
5. **حوكمة الشركات** – ضمان الالتزام بأفضل ممارسات الحوكمة والرقابة الداخلية والإفصاح والشفافية.

القيمة المؤسسية

قواعد السلوك المهني وأخلاقيات العمل

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية إرساء معايير السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتحديد رسالة الشركة وقيمها ومبادئها الأساسية، والعمل على ترسيخ ثقافة الالتزام والنزاهة والمسؤولية في جميع مستويات العمل.

تعارض المصالح

تهدف سياسة تعارض المصالح إلى توعية أعضاء مجلس الإدارة والموظفين بالحالات التي قد تنشأ عنها تعارضات في المصالح، ووضع الضوابط والإجراءات الكفيلة بإدارتها بما يحقق مصلحة الشركة ويحافظ على حقوق مساهميها وأصحاب المصالح.

التعامل مع الأطراف ذات العلاقة

تهدف سياسة التعامل مع الأطراف ذات العلاقة إلى ضمان تنفيذ جميع المعاملات المرتبطة بالأطراف ذات العلاقة وفق أعلى مستويات الشفافية والعدالة والحوكمة، بما يضمن حماية مصالح الشركة ومساهميها.

الخصوصية

تلتزم الشركة بالمحافظة على سرية المعلومات والبيانات الخاصة بعملائها ومستثمريها ومساهميها وشركائها، وعدم الإفصاح عنها إلا وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها وبما يحقق أعلى معايير حماية البيانات والخصوصية.

الشكل القانوني للشركة وإدارتها

تم تأسيس الشركة في 1997 في دولة الكويت. تم ادراج الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 11 اكتوبر 2004. وتخضع الشركة لأنظمة ولوائح وزارة التجارة والصناعة بدولة الكويت. كما تخضع لرقابة هيئة أسواق المال بدولة الكويت طبقا لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار هيئة أسواق المال رقم (72)لسنة 2015 ، وتعديلاتهما.

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء وتكون مدة العضوية ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وإذا تعذر انتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد لذلك استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة لحين زوال الأسباب وانتخاب مجلس جديد. ويجوز لكل مساهم سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها. ينتخب مجلس الإدارة – بالاقتراع السري – رئيسا للمجلس ونائب للرئيس لمدة ثلاث سنوات على ألا يزيد على مدة عضويتهما بمجلس الإدارة. ورئيس المجلس هو الذي يمثل مجلس الإدارة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه. أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

لمجلس الإدارة أوسع السلطات للإدارة الشركة والقيام بجميع الإعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقا لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو النظام الأساسي أو قرارات الجمعية العامة للمساهمين.

يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يكون الاجتماع صحيحا إلا إذا حضر نصف عدد الأعضاء على الأقل. ويجوز الاتفاق على نسبة أو عدد أكبر والاجتماع بإستخدام وسائل الاتصال الحديثة. ويجوز اتخاذ قرارات بالتمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس.

وفيما يلي أسماء أعضاء مجلس الإدارة للشركة والجهة التي يمثلها:

أعضاء مجلس الادارة		
الاسم	المنصب	الجهة التي يمثلها
ضاري عبد العزيز النصار	رئيس مجلس الإدارة	منتخب
عبد اللطيف سليمان الإبراهيم	نائب رئيس مجلس الإدارة	منتخب
محمد جعفر الحيدري	عضو مجلس الإدارة	منتخب
ناصر صالح إبراهيم العبيلاني	عضو مجلس الإدارة	منتخب
نوره خالد عبد العزيز الشايع	عضو مجلس الإدارة	منتخب

وفيما يلي السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

ضاري عبد العزيز النصار

رئيس مجلس لإدارة

السيد ضاري عبدالعزيز النصار يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع، ويتمتع بخبرة مهنية تتجاوز ستة عشر عاماً في مجالات التمويل، والتدقيق، والاستثمار، والأنشطة العقارية في دولة الكويت كما انه يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة المنار للتمويل والإجارة

خلال مسيرته المهنية، تولى العديد من المسؤوليات القيادية والتنفيذية، وأسهم في وضع وتنفيذ الخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي عززت من كفاءة الأداء المؤسسي وحققت أهداف النمو والاستدامة. كما يمتلك خبرة متميزة في الإدارة التنفيذية، وإدارة فرق العمل، وتطوير بيئات العمل بما يدعم تحقيق الأهداف الاستراتيجية للمؤسسات

ويعرف السيد ضاري عبدالعزيز النصار بنهجه القيادي المرتكز على مبادئ الحوكمة الرشيدة، والتخطيط الاستراتيجي، وتحسين الكفاءة التشغيلية، فضلاً عن دوره الفاعل في تطوير الهياكل التنظيمية وتعزيز الأداء المالي والتشغيلي للجهات التي تولّى قيادتها، بما يسهم في تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين وأصحاب المصالح.

عبد اللطيف سليمان الإبراهيم

نائب رئيس مجلس الإدارة

يمتلك السيد عبداللطيف سليمان الإبراهيم خبرة مهنية تزيد على عشرين عاماً في قطاعات الاستثمار والعقار والخدمات المالية، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة توليدو بالولايات المتحدة الأمريكية. وقد شغل خلال مسيرته المهنية العديد من المناصب القيادية في مؤسسات مالية واستثمارية مرموقة ، من بينها بيت التمويل الكويتي والشركة التجارية العقارية وشركة الصفاة للاستثمار، كما وأنه يشغل حالياً عضوية مجلس الإدارة بشركة المنار للتمويل والإجارة مما أكسبه معرفة واسعة بالأسواق المالية والقطاع العقاري في دولة الكويت. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة عقار للاستثمارات العقارية، إضافة إلى عضويته في مجلس ادارة شركة نور للاستثمار المالي و شركة المنار للتمويل والإجارة.

وقد لعب السيد الإبراهيم دوراً محورياً في إدارة وتنفيذ العديد من المشاريع الاستثمارية والعقارية، وساهم في تطوير استراتيجيات الأعمال وتعزيز النمو المؤسسي ورفع كفاءة الأداء. كما يتمتع بخبرة متميزة في إدارة المحافظ الاستثمارية وإعادة هيكلة الأعمال وتطوير فرص الاستثمار، الأمر الذي مكنه من تحقيق نتائج إيجابية ومستدامة في المؤسسات التي عمل بها. ويتميز برؤية استراتيجية شاملة تجمع بين الخبرة التشغيلية والفهم العميق للأسواق، مما يجعله من القيادات البارزة في القطاع الاستثماري والعقاري الكويتي.

ناصر صالح العبيلاني

عضو مجلس الادارة

يتمتع السيد ناصر صالح العبيلاني بخبرة مهنية تزيد على عشر سنوات في مجال الاستثمار والأسواق المالية، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في التمويل من جامعة تامبا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويشغل حاليا منصب نائب مدير في قطاع الأسهم والدخل الثابت بشركة كامكو للاستثمار، حيث يساهم في إدارة الاستثمارات ومتابعة الأسواق المالية وتقييم الفرص الاستثمارية المختلفة. كما سبق له العمل في الشركة الكويتية للاستثمار وبيت الاستثمار العالمي، ما أتاح له اكتساب خبرات متنوعة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المالية.

وخلال مسيرته المهنية، شارك في تحليل الأسواق وإعداد الدراسات والتوصيات الاستثمارية وإدارة المحافظ المالية، مع التركيز على تحقيق العوائد المستدامة وإدارة المخاطر بكفاءة. ويتمتع بمعرفة متخصصة في أدوات الاستثمار وأسواق رأس المال والأوراق المالية، إضافة إلى قدرته على اتخاذ القرارات الاستثمارية المبنية على التحليل المالي الدقيق والقراءة المتعمقة للمتغيرات الاقتصادية. ويعرف بكفاءته المهنية والتزامه بأفضل الممارسات الاستثمارية التي تسهم في تحقيق النمو والمحافظة على مصالح المستثمرين والمساهمين.

محمد جعفر الحيدري

عضو مجلس الادارة

يعد السيد محمد جعفر الحيدري من الخبرات الوطنية المتميزة في القطاع العقاري، إذ يمتلك خبرة عملية تتجاوز ثلاثين عاما في مجالات الاستثمار والتقييم العقاري. ويحمل دبلوما في صيانة محركات الطائرات، إلا أن مسيرته المهنية اتجهت نحو القطاع العقاري والاستثماري الذي حقق فيه إنجازات متعددة على مدار عقود من العمل والخبرة. وقد عمل سابقا في مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية، كما شغل منصب نائب مدير عام في شركة تمليك المتحدة، وشارك في العديد من الأعمال والأنشطة المرتبطة بالاستثمار والتقييم العقاري.

ويحمل السيد الحيدري تصنيف خبير تقييم عقاري فئة (A) معتمد من وزارة التجارة والصناعة في دولة الكويت، وهو ما يعكس مكانته المهنية وخبرته الفنية الواسعة في تقييم الأصول العقارية وإعداد الدراسات والتقارير العقارية المتخصصة. ويمتاز بفهم عميق لحركة السوق العقاري ومتغيراته، بالإضافة إلى خبرته في تقييم المشاريع والفرص الاستثمارية العقارية. كما ساهم من خلال مسيرته المهنية في تقديم الاستشارات والخبرات الفنية التي دعمت اتخاذ القرارات الاستثمارية وأسهمت في تطوير عدد من المشاريع العقارية.

نورة خالد الشايع

عضو مجلس الإدارة

تتمتع السيدة نورة خالد الشايع بخبرة مهنية تمتد لأكثر من ثلاثة عشر عاما في القطاعات التجارية والاستثمارية، وهي حاصلة على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا، بالإضافة إلى درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الكويت. وقد ساعدها هذا التأهيل الأكاديمي المتقدم على اكتساب فهم شامل لمختلف جوانب الإدارة والتخطيط الاستراتيجي وتطوير الأعمال.

وخلال مسيرتها المهنية، شاركت في العديد من المبادرات والمشاريع المتعلقة بالإدارة وتطوير الأعمال وتحسين الأداء المؤسسي، وأسهمت في دعم الأنشطة التشغيلية والتجارية والاستثمارية في الجهات التي عملت بها. وشغلت منصب عضوية مجلس ادارة في شركة نور الصالحية العقارية. كما تتميز بقدرتها على إدارة المشاريع وتنظيم الأعمال وتطوير الخطط التي تسهم في رفع كفاءة الأداء وتحقيق الأهداف المؤسسية. وتمتلك رؤية إدارية حديثة تواكب متطلبات بيئة الأعمال المتغيرة، إلى جانب اهتمامها بتعزيز الابتكار والاستدامة وتطبيق أفضل الممارسات في الإدارة والحوكمة المؤسسية.

ملاحظة : بأنة لا توجد أية علاقات أسرية تربط أعضاء مجلس الإدارة.

اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:

لجنة الترشيحات والمكافآت:

لجنة الترشيحات والمكافآت هي المسئولة عن التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك لتقييم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقا للأهداف الاستراتيجية.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم اللجنة بتطوير وتدريب ورفع المستوى التوعوي لمجلس الإدارة، والإشراف على عملية تقييم المجلس ولجانه.

لجنة المخاطر:

لجنة المخاطر هي المسئولة عن استعراض ورصد جميع جوانب إدارة المخاطر بما في ذلك تحديد نزعة المخاطر، الإشراف على تحديد وتقييم المخاطر، الموافقة على أعمال الشركة مع نزعة المخاطر المعتمدة، ومراقبة وإدارة جميع أنواع المخاطر المحتملة في الشركة. مراجعة السياسات بشأن جميع المسائل المتعلقة بالمخاطر، وتقديم تقرير دوري إلى مجلس الإدارة.

لجنة المخاطر أيضا مسئولة عن الإشراف على التعافي من الكوارث وخطة استمرارية العمل والإشراف على مخاطر الالتزام تقديم التقارير اللازمة للجهات الرقابية.

لجنة التدقيق:

لجنة التدقيق هي المسئولة عن الإشراف على إطار الرقابة الداخلية وفعاليتها وإبلاغ مجلس الإدارة بالنتائج وعلاوة على ذلك، فإن اللجنة هي المسئولة عن مراقبة والتنسيق مع مدققي الحسابات الخارجيين على الموضوعات المتعلقة بالبيانات المالية.

ملاحظة: شركة عقار للاستثمارات العقارية ليست عضوا من ضمن مجموعة.

معلومات مالية عن للشركة المصدرة

تم استخلاص المعلومات التالية من البيانات المالية للشركة، ويجب أن تقرأ مع القوائم المالية بالسنوات التي تضمنها والإيضاحات المكملة المرفقة بالقوائم المالية:

قائمة المركز المالي المقارنة — (بالدينار الكويتي)

البند	2023	2024	2025	مارس 2026
الموجودات				
نقد ونقد معادل	1,758,109	1,927,816	4,289,309	4,721,258
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	26,947	74,997	59,287	365,036
مستحق من طرف ذي صلة	133,258	74,202	53,962	102,342
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	3,696,714	3,306,245	3,129,753	2,343,491
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	5,169,504	6,054,474	5,272,351	4,575,142
استثمار في شركات زميلة	8,609,713	9,073,925	9,450,101	8,570,162
عقارات استثمارية	16,984,630	17,027,618	16,609,562	16,609,562
ممتلكات ومعدات	31,537	10,327	2,099	1,554
إجمالي الموجودات	**36,410,412**	**37,549,604**	**38,866,424**	**37,288,547**
المطلوبات				
قروض لأجل	3,762,156	3,411,096	3,170,880	3,079,420
دائنو مرابحة	2,888,000	3,241,100	2,999,045	2,999,045
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	432,654	592,919	746,357	1,313,540
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	50,636	55,320	62,131	64,362
إجمالي المطلوبات	**7,133,446**	**7,300,435**	**6,978,413**	**7,456,367**
حقوق الملكية				
رأس المال	23,425,000	23,425,000	23,425,000	23,425,000
علاوة إصدار أسهم	227,567	227,567	227,567	227,567
أسهم خزينة	(90,659)	(753,118)	(628,451)	(628,451)
احتياطي أسهم خزينة	-	421	24,809	24,809
احتياطي إجباري	2,323,044	2,424,172	2,605,315	2,605,315
احتياطي اختياري	2,323,044	2,424,172	2,605,315	2,605,315
احتياطي القيمة العادلة	(2,201,340)	(1,106,501)	(612,542)	(1,752,494)
احتياطي ترجمة عملات أجنبية	-	(11,935)	(116,487)	(112,884)
حصة المجموعة في أسهم خزينة شركة زميلة	(17,041)	(33,718)	(369,968)	(613,342)
أرباح مرحلة	3,323,351	3,653,109	4,727,453	4,051,345
إجمالي حقوق الملكية	**29,312,966**	**30,249,169**	**31,888,011**	**29,832,180**
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	**36,446,412**	**37,549,604**	**38,866,424**	**37,288,547**

قائمة الدخل المقارنة — (بالدينار الكويتي)

البند	2023	2024	2025	مارس 2026
إيرادات تأجير عقارات	1,021,704	1,053,875	1,126,834	294,903
تكاليف تشغيل عقارات	(179,129)	(217,984)	(193,692)	(42,044)
صافي إيرادات التأجير	**842,575**	**835,891**	**933,142**	**252,859**
رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	28,531	-	-	-
صافي ربح العمليات	**871,106**	**835,891**	**933,142**	**252,859**
إيرادات أخرى	8,917	14,761	31,055	627
إيرادات فوائد	41,929	12,270	74,450	11,337
حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة	543,243	396,431	768,438	85,575
التغيّر في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(54,541)	42,988	(418,056)	-
صافي أرباح/(خسائر) استثمارات	391,854	682,461	1,501,312	(216,864)
إجمالي الإيرادات	**1,802,508**	**1,984,802**	**2,890,341**	**133,534**
مصروفات عمومية وإدارية	(333,088)	(523,499)	(480,104)	(57,588)
الاستهلاك	(21,516)	(21,330)	(8,774)	(545)
تكاليف تمويل	(417,845)	(417,245)	(375,885)	(83,243)
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية	(50,151)	47,606	(91,631)	9,631
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	-	(59,056)	(20,240)	(5,060)
خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة	-	-	(102,277)	-
إجمالي المصروفات	**(822,600)**	**(973,524)**	**(1,078,911)**	**(136,805)**
الربح/(الخسارة) قبل الاستقطاعات	**979,908**	**1,011,278**	**1,811,430**	**(3,271)**
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)	(3,358)	(5,015)	-	-
ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)	(24,585)	(27,612)	(54,934)	(101)
الزكاة	(9,199)	(10,695)	(6,077)	(40)
صافي ربح/(خسارة) الفترة	**942,766**	**967,956**	**1,750,419**	**(3,412)**
ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)	4.05	4.22	4.81	(0.02)

تحليل بنود الموجودات

1. النقد وما في حكمه

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	1,758,109	1,927,816	4,289,309	4,721,258
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	٪9.7+	٪122.5+	٪10.1+
النسبة من إجمالي الموجودات	٪4.8	٪5.1	٪11.0	٪12.7

سجل رصيد النقد والنقد المعادل مسار تصاعدي خلال فترات المقارنة، إذ ارتفع بنسبة ٪9.7 خلال عام 2024، ثم حقق نمو استثنائي بنسبة ٪122.5 خلال عام 2025، قبل أن يواصل ارتفاعه بنسبة ٪10.1 خلال الربع الأول من عام 2026. ونتيجة لذلك، ارتفعت مساهمة النقد والنقد المعادل في إجمالي الموجودات من ٪4.8 إلى ٪12.7.

ويرجع هذا النمو بصورة رئيسية إلى المتحصلات الناتجة عن بيع موجودات مالية خلال الفترتين الأخيرتين. ووفق لما ورد في الإيضاح رقم (3)، تركز الرصيد كما في 31 مارس 2026 في حسابات جارية لدى البنوك بقيمة 3.33 مليون د.ك، إضافة إلى نقد محتفظ به لدى محافظ استثمارية

بقيمة 1.38 مليون د.ك. كما استحقت خلال الفترة الوديعة قصيرة الأجل بالدينار الكويتي والمودعة لدى أحد البنوك الأجنبية، والبالغة قيمتها 1.70 مليون د.ك.

2. المستحق من طرف ذي صلة

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	133,258	74,202	53,962	102,342
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	(٪44.3)	(٪27.3)	٪89.7+
النسبة من إجمالي الموجودات	٪0.4	٪0.2	٪0.1	٪0.3

سجل الرصيد اتجاه تنازلي متواصل خلال عامي 2024 و2025، بتراجع تراكمي بلغ نحو 60٪ مقارنة بعام 2023، بما يعكس عمليات التحصيل التدريجي والزيادة في المخصصات المحتسبة. إلا أن الرصيد عاد إلى الارتفاع خلال الربع الأول من عام 2026، مدفوعاً بنمو إجمالي المبلغ المستحق على شركة عقار الخليجية – وهي شركة زميلة – ليبلغ 186.7 ألف د.ك.

3. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	3,696,714	3,306,245	3,129,753	2,343,491
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	(٪10.6)	(٪5.3)	(٪25.1)
النسبة من إجمالي الموجودات	٪10.2	٪8.8	٪8.1	٪6.3

اتسم رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالتذبذب خلال فترات المقارنة، إذ ارتفع بنسبة 17.1٪ خلال عام 2024، قبل أن يسجل انخفاضا بنحو 13٪ خلال كل من عام 2025 والربع الأول من عام 2026. ويعزى هذا التراجع بصورة رئيسية إلى التغيرات السلبية في القيمة العادلة المثبتة ضمن الدخل الشامل الآخر، دون أن تنعكس على قائمة الدخل، حيث بلغ الانخفاض المسجل خلال الربع الأول من عام 2026 وحده نحو 697.2 ألف د.ك.

وكما في 31 مارس 2026، تألفت المحفظة من أوراق مالية محلية مسعرة بقيمة 2.49 مليون د.ك مصنفة ضمن المستوى الأول من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، وأوراق مالية محلية غير مسعّرة بقيمة 1.09 مليون د.ك، إلى جانب أوراق مالية أجنبية غير مسعرة بقيمة 1.00 مليون د.ك. وبذلك، تمثل الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى الثالث، والتي يعتمد تقييمها على مدخلات غير ملحوظة في السوق، نحو 34٪ من إجمالي المحفظة.

كما أن جزءاً من هذه الاستثمارات، بقيمة 1.89 مليون د.ك، مرهون كضمان مقابل قرض لأجل.

4. الاستثمار في شركات زميلة

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	8,609,713	9,073,925	9,450,101	8,570,162
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	+5.4٪	+4.1٪	(9.3٪)
النسبة من إجمالي الموجودات	23.6٪	24.2٪	24.3٪	23.0٪

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة ثاني أكبر بنود قائمة المركز المالي، مع استقرار وزنها النسبي عند نحو 23٪–24٪ من إجمالي الموجودات خلال فترات المقارنة. وقد سجلت نموا تدريجي خلال عامي 2024 و2025، مدعومة بزيادة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، والتي بلغت 768.4 ألف د.ك خلال عام 2025.

إلا أن قيمة هذه الاستثمارات انخفضت بنسبة 9.3٪ خلال الربع الأول من عام 2026، نتيجة عوامل ذات طبيعة غير تشغيلية بصورة شبه كاملة، تمثلت في حصة الشركة من خسائر الدخل الشامل الآخر لإحدى الشركات الزميلة بمبلغ 442.7 ألف د.ك، وحصتها من التغير في أسهم خزينة الشركة الزميلة بمبلغ 243.4 ألف د.ك، فضلا عن توزيعات أرباح معلنة بقيمة 283 ألف د.ك. وقد قابل ذلك جزئيا تسجيل حصة موجبة من نتائج أعمال الشركات الزميلة بقيمة 85.6 ألف د.ك.

وكما في 31 مارس 2026، يتكون البند من حصة ملكية بنسبة 29٪ في شركة المنار للتمويل والإجارة، بقيمة دفترية تبلغ 7.23 مليون د.ك، وحصة بنسبة 21٪ في شركة عقار الخليجية، بقيمة دفترية تبلغ 1.34 مليون د.ك. وتجدر الإشارة إلى أن أسهم الشركة في شركة المنار للتمويل والإجارة مرهونة ضمانا لدائني مرابحة.

5. العقارات الاستثمارية

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	16,984,630	17,027,618	16,609,562	16,609,562
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	+0.3٪	(2.5٪)	0.0٪
النسبة من إجمالي الموجودات	46.6٪	45.3٪	42.7٪	44.5٪

تمثل العقارات الاستثمارية أكبر بنود قائمة المركز المالي وأكثرها استقرارا خلال فترات المقارنة؛ إذ حافظت على مستوى شبه ثابت خلال عام 2024، قبل أن تنخفض بنسبة 2.5٪ خلال عام 2025، نتيجة تسجيل خسائر من التغير في القيمة العادلة بقيمة 418.1 ألف د.ك. واستقرت قيمة البند خلال الربع الأول من عام 2026 دون تغيير، في ضوء تقدير الإدارة بعدم وجود تغيرات جوهرية في قيمته العادلة خلال الفترة.

ويكتسب هذا البند أهمية تشغيلية رئيسية، باعتباره المصدر الأساسي للدخل التشغيلي المتكرر للشركة، والمتمثل في إيرادات التأجير التي أظهرت نموا خلال فترات المقارنة.

وتتمثل أبرز نقاط الإفصاح المرتبطة بهذا البند في وجود عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 12.44 مليون د.ك، بما يعادل نحو 75٪ من إجمالي قيمة البند، مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية، ضمانا للقروض لأجل ودائني المرابحة والالتزامات الأخرى.

تحليل بنود المطلوبات والمطلوبات المحتملة

1. القروض لأجل

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	3,762,156	3,411,096	3,170,880	3,079,420
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	(٪9.3)	(٪7.0)	(٪2.9)
النسبة من إجمالي المطلوبات	٪52.7	٪46.7	٪45.4	٪41.3

سجلت القروض لأجل انخفاض منتظم خلال جميع فترات المقارنة، بتراجع بلغ 18.1٪ منذ عام 2023. وانخفضت مساهمتها في إجمالي المطلوبات من 52.7٪ إلى 41.3٪، بما يعكس توجه واضح لدى الشركة نحو خفض مستويات المديونية وتحسين هيكل التمويل.

وكما في 31 مارس 2026، يتكون الرصيد من قرضين ممنوحين من بنوك أجنبية، الأول بقيمة 2.02 مليون د.ك ومقوم بالدرهم الإماراتي، ، وهو مضمون برهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 6.45 مليون د.ك. أما القرض الثاني، فتبلغ قيمته 1.06 مليون د.ك، وهو مقوم باليورو ومضمون برهن موجودات مالية بقيمة 1.89 مليون د.ك.

ويتوزع إجمالي الرصيد بين جزء متداول بقيمة 1.40 مليون د.ك وجزء غير متداول بقيمة 1.68 مليون د.ك. وعلى الرغم من الانخفاض المستمر في الرصيد، تظل هذه القروض معرضة لمخاطر تقلب أسعار الفائدة، نظرا إلى ارتباطها بمعدلات متغيرة، فضلا عن مخاطر تقلب أسعار صرف العملات الأجنبية.

2. الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى

البيان	2023	2024	2025	31 مارس 2026
القيمة (د.ك)	432,654	592,919	746,357	1,313,540
نسبة التغير عن الفترة السابقة	—	٪37.0+	٪25.9+	٪76.0+
النسبة من إجمالي المطلوبات	**٪6.1**	**٪8.1**	**٪10.7**	**٪17.6**

يعد هذا البند الوحيد ضمن المطلوبات الذي حافظ على مسار تصاعدي خلال جميع فترات المقارنة، حيث ارتفعت حصته من إجمالي المطلوبات من 6.1٪ إلى 17.6٪. وقد سجل الرصيد نموا بنسبة 72.5٪ خلال الفترة من عام 2023 إلى عام 2025.

أما الارتفاع البالغ 76.0٪ خلال الربع الأول من عام 2026، فيرجع بصورة كبيرة إلى إثبات توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين بقيمة 755.7 ألف د.ك، عقب موافقة الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2026 على توزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلوس للسهم عن السنة المالية 2025. ونظراً إلى أن المبالغ المسددة حتى نهاية الربع الأول كانت محدودة، يتوقع انخفاض الرصيد عند استكمال صرف التوزيعات خلال الربع الثاني من عام 2026.

الإيرادات التشغيلية

1. إيرادات تأجير العقارات (النشاط الأساسي)

البيان	2023	2024	2025	الربع الأول 2026
القيمة (د.ك)	1,021,704	1,053,875	1,126,834	294,903
نسبة التغير السنوي	—	+3.1٪	+6.9٪	—
النسبة من إجمالي الإيرادات	56.7٪	53.1٪	39.0٪	220.8٪

يعد إيراد التأجير البند الوحيد الذي حافظ على مسار تصاعدي خلال جميع فترات المقارنة دون استثناء، وبوتيرة نمو متسارعة بلغت 3.1٪ خلال عام 2024 و6.9٪ خلال عام 2025. كما واصل البند أداءه الإيجابي خلال الربع الأول من عام 2026، مسجلا معدل تشغيل(على اساس سنوي) يقارب 1.18 مليون د.ك، بما يتجاوز إجمالي إيرادات التأجير المحققة خلال عام 2025 .

ولم يقتصر التحسن على نمو الإيرادات فحسب، بل امتد إلى الكفاءة التشغيلية، إذ انخفضت نسبة تكاليف تشغيل العقارات إلى إيرادات التأجير من 20.7٪ خلال عام 2024 إلى 17.2٪ خلال عام 2025، ثم إلى 14.3٪ خلال الربع الأول من عام 2026. ونتيجة لذلك، ارتفع هامش صافي إيرادات التأجير إلى 85.7٪، بما يعكس تحسن مستمر في كفاءة تشغيل العقارات المدرة للدخل.

حقوق المساهمين

سجل إجمالي حقوق الملكية نمو متواصل خلال الفترة من عام 2023 إلى عام 2025، إذ ارتفع من 29.31 مليون د.ك إلى 30.25 مليون د.ك، ثم إلى 31.89 مليون د.ك، بمعدلات نمو بلغت 3.2٪ و5.4٪ على التوالي. ويعكس ذلك تحسن المركز الرأسمالي للشركة بدعم من الأرباح المحققة خلال الفترة.

وفي الربع الأول من عام 2026، انخفض إجمالي حقوق الملكية بنسبة 3.5٪ ليبلغ نحو 30.76 مليون د.ك، متأثر بصورة رئيسية بخسائر الدخل الشامل الآخر وتوزيعات الأرباح المعتمدة عن عام 2025.

5. **الشركات التابعة والزميلة:**

اسم الشركة التابعة / الزميلة	التصنيف	بلد التأسيس	النشاط	نسبة المساهمة
شركة عقار ميدل ايست العقارية	تابعة	دولة الكويت	شراء و بيع الأراضي و العقارات	٪100
شركة المرقاب كابيتال القابضة	تابعة	دولة الكويت	شركة قابضة	٪99.52
شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات	زميلة	دولة الكويت	تجارة عامة و مقاولات	٪ 21
شركة المنار للتمويل والاجارة	زميلة	دولة الكويت	اجارة و تمويل	٪ 29

بيانات العقود الرئيسية للشركة

لا توجد عقود رئيسية لدى الشركة

اعتماد الشركة في نشاطها على عملاء أو موردين محددين

لم يتم الاعتماد على أي عملاء أو موردين محددين أو على أي حقوق براءة اختراع أو حقوق ملكية فكرية أخرى أو تراخيص أو عقود خاصة تحظى أي منها بأهمية رئيسية في نشاط الشركة المصدرة.

القضايا المؤثرة

القضايا المرفوعة من أو ضد الشركة وشركاتها التابعة:

يتولى مكتب شركة جي أل أيه أند كومباني للمحاماة والاستشارات القانونية بصفتهم المحامين الخارجيين للشركة مباشرة الدعاوي والإجراءات القضائية التي تكون الشركة طرفاً فيها. وقد اقر مكتب شركة جي أل أيه أند كومباني انه يوجد عدة قضايا منظورة امام القضاء (وفقا لملحق القضايا المتداولة) **ومن وجهة نظر الشركة لن يكون لها تبعات مؤثرة سلبا على المركز المالي للشركة.**

القضايا المرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة والمدراء التنفيذين لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة:

لا توجد قضايا مرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة أو المدراء التنفيذيين للشركة لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة. وقد أكد مكتب شركة جي أل أيه أند كومباني للشركة ما ذكر.

عوامل المخاطر الرئيسية

المخاطر ذات الصلة بأسهم الشركة

الاستثمار في أوراق مالية في الأسواق النامية والناشئة يتضمن بوجه عام نسبة مخاطر مرتفعة:

يجب على المستثمرين المحتملين في الأسواق النامية والناشئة بما في ذلك الكويت العلم أن هذه الأسواق تخضع لمخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تطوراً، بما في ذلك مستوى أعلى للتقلب ومحدودية السيولة والتغيرات في البيئة السياسية والاقتصادية والتي قد يكون لجميعها أو أي منها تأثيرا سلبيا جوهريا على النشاط التجاري وعمليات الشركة بالإضافة لذلك ليس هناك ضمان أن أسواق الأوراق المالية المعرضة لخطر الأسواق النامية والناشئة لن تتأثر سلباً بالأحداث في مكان آخر وخاصة في الأسواق الناشئة.

وتشمل المخاطر المحددة في دولة الكويت ومنطقة الشرق الاوسط وشمال افريقيا التي يمكن أن ينتج عنها تأثير مادي سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي وآفاقها ما يلي بدون حصر:

1. عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي.
2. أعمال خارجية تتعلق بالحرب والنزاعات المدنية أو العداءات أو النزاعات الأخرى.
3. الإضراب والعنف المحلي.
4. زيادة التضخم وتكلفة المعيشة.
5. النظم الضريبية والقوانين الضريبية المتغيرة بما في ذلك فرض الضرائب في الأماكن الخالية من الضرائب وزيادة الضرائب في الأماكن منخفضة الضريبة.
6. التدخلات الحكومية وسياسة الحماية الحكومية.

7. التغيرات السلبية المحتملة في القوانين المحتملة في القوانين والممارسات الرقابية وتشمل الهياكل القانونية والقوانين الضريبية.
8. الصعوبات في التوظيف وادارة العمليات.
9. النظم القانونية التي يمكن أن تجعل من الصعب على الشركة تنفيذ حقوق ملكيتها الفكرية والتعاقدية.
10. القيود على حق تحويل أو إخراج العملة أو تصدير الأصول.
11. خطر أكبر للحسابات غير قابلة للتحصيل وخطوات تحصيل أطول.
12. تذبذب سعر الصرف.
13. الصعوبات اللوجستية وصعوبات الإيصال.

لذا ينبغي على المستثمرين المحتملين ممارسة العناية الخاصة لتقييم المخاطر المعنية ويجب عليهم تحديد ما إذا كان الإستثمار في الأوراق المالية ملائم في ضوء تلك المخاطر. وعموماً فإن الإستثمار في الأسواق النامية والناشئة مناسب أكثر للمتداولين المتطورين الذين يتفهمون بالكامل أهمية المخاطر المعنية.

السيولة وتغير سعر السهم

أن أسعار أسهم الشركات المدرجة قد تتأثر بعدة عوامل و التي قد تؤثر على قدرة المساهمين الحاليين أو المستثمرين المحتملين و الذين قد لا يتمكنون من بيعها مطلقاً. إذ أن أسعار أسهم الشركات المدرجة قد تتأثر بعدة عوامل قد تخرج عن سيطرة الشركة المصدرة، ويشمل ذلك – دون حصر – التغيرات التي تطرأ على نتائج عمليات الشركة المدرجة، وظروف السوق، أو التغيرات التي تطرأ على الأنظمة الحكومية وعلى المستثمرين أن يدركوا أن قيمة الأسهم قد تنخفض وقد ترتفع، ويمكن أن يكون سعر السوق للأسهم متذبذبا وقد يخضع لتقلبات كبيرة بسبب التغير في جاذبية سوق الأسهم للمتداولين وقد شهدت أسواق الأسهم من وقت لآخر، تقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول مما أثر على أسعار الأوراق المالية، وقد لا تكون ذات علاقة بأداء الشركة أو توقعاتها، علاوة على ذلك قد تكون نتائج عمليات الشركة وتوقعاتها من وقت لأخر أقل من توقعات المحللين والسوق عموماً ويمكن أن تؤدي أي من هذه الأحداث إلى انخفاض في سعر السوق للأسهم.

سلوكيات التداول

لا تتدخل الشركة في عمليات تداول الأسهم وعلى المستثمرين في الأسهم الالتزام بقواعد وسلوكيات التداول والإفصاح وغيرها من الالتزامات الواردة بالقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وقواعد البورصة بعناية لتجنب مسألة الجزاءات التي قد تنتج عن مخالفة تلك القواعد.

توزيع الأرباح

يحق لحاملي أسهم الشركة الحصول على توزيعات الأرباح المستقبلية المعلنة من الشركة. (وتسعى الشركة إلى الحفاظ على سياسة مستقرة في معدلات توزيع الأرباح والتي تعكس رؤية الشركة المستقبلة في استمرار الأرباح المتكررة) ولا تسعى الشركة إلى إنشاء احتياطات غير قابلة للتوزيع على المساهمين ما عدا تلك التي تفرضها القوانين والأنظمة. وستقوم الشركة بتوزيع الأرباح متى وجد مجلس الإدارة ذلك مناسباً وعلاوة على ذلك فإن سياسة توزيع الأرباح قد تتغير من وقت لأخر.

ملائمة الإستثمار

يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار وذلك في ضوء ظروفه الخاصة وعلى وجه الخصوص، يتعين على كل متداول محتمل القيام بما يلي:

1. أن يكون لديه معرفه وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومميزات ومخاطر الإستثمار في الأسهم والمعلومات الواردة في هذه النشرة التعريفية.
2. أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص. وكذلك تقييم تأثير الأسهم عل محفظته الإستثمارية بصفة عامة.
3. أن يكون لديه فهم تام بشروط الإستثمار في أسهم الشركة، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في أية أسواق مالية ذات صلة.
4. أن يكون قادراً بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

المخاطر ذات الصلة بعملية الطرح

انخفاض نسبة الملكية الحالية: إذا لم يقم الساهمون الحاليون بممارسة حقهم بالاكتتاب قبل آخر موعد لاستلام الطلبات ودفع كامل قيمة الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها، كما هو موضح في هذه النشرة، فستنخفض نسبة ملكيتهم وقدرتهم على التصويت في الشركة المصدرة، وبالتالي ستنخفض النسبة المئوية التي تمثل حصتهم الحالية في رأس مال الشركة المصدرة بعد انتهاء الاكتتاب. وبالإضافة إلى ذلك، فإن المساهمين كما في تاريخ الاستحقاق الذين مارسوا حقوقهم الكاملة قد يتعرضون لانخفاض نسبة ملكيتهم، حيث سيتم تدوير عدد أسهمهم إلى أقرب عدد صحيح لأسهم الطرح. ومع ذلك، سيكون هؤلاء المساهمين قادرين على الاكتتاب في أسهم

إضافية، وهو الأمر الذي قد يمكنهم من الحفاظ على أو زيادة نسبة ملكيتهم في الشركة المصدرة.

المخاطر المتعلقة ببيع حقوق الأولوية أو نقص الطلب عليها أو إلغاء أو العدول عن الاكتتاب:

لا يوجد ضمان بأن يكون هناك طلب كاف على حقوق أولوية اكتتاب الشركة خلال فترة التداول وذلك لتمكين حاملي حقوق الأولوية من بيع تلك الحقوق وتحقيق ربح منها. كما أنه ليس هناك أي ضمان بأنه سيكون هناك طلب كاف على أسهم الشركة المصدرة من قبل المساهمين المستحقين خلال فترة الطرح، وفي هذه الحالة لن يكون هناك تعويض لأصحاب الحقوق غير الممارسة. بالإضافة إلى أنه ليس هناك ضمان لوجود طلب كاف في السوق على الأسهم التي يحصل عليها المكتتب من خلال ممارسة حقوق الأولوية، أو الأسهم الإضافية، أو الملكية الحالية للمساهمين الحاليين مما سيؤثر سلبا على سعر السهم وربحية الشركة المصدرة و المساهم. كما أنه لا يوجد أي ضمان لنجاح عملية الاكتتاب أو الطرح أو عدم العدول عنه و في حالة العدول عن الاكتتاب لن يتمكن أصحاب حقوق الأولوية من ممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق ما قد يؤدي إلى خسارة صاحب حق الأولوية للثمن المسدد منه مقابل الحق دون أن يكون لهم حق الرجوع على الشركة المصدرة أو على أو مستشار الإستثمار أو على وكيل المقاصة والإيداع بأي مطالبة أو تعويض. كما يشترط لإدراج و استمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في البورصة طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.

مخاطر المضاربة في حقوق الأولوية:

تخضع المضاربة في حقوق الأولوية لمخاطر من شأنها أن تتسبب في خسائر شاملة. وهناك علاقة طردية بن سعر سهم الشركة المصدرة والسعر المرجعي لحقوق الأولوية. وبناء على الحدود السعرية اليومية لتداول السهم، وفي حال عدم قيام المستثمر ببيع حقوق الأولوية المشتراه من قبله أو الاكتتاب فيها قبل نهاية فترة التداول فإنه سيكون عرضة لخسارة كامل المبلغ المستثمر في حق الاولوية.

المخاطر المتعلقة بالتغيرات في معايير المحاسبة الهامة والمعايير الجديدة:

تعد البيانات المالية للجهة المصدرة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية. وفي هذه الحالة، يتعين على الجهة المصدرة الالتزام بأي تعديلات أو تغيرات على هذه المعايير من وقت لآخر. لذلك، فإن أي تغيرات في هذه المعايير أو التطبيق الإلزامي لبعض المعايير الجديدة سوف يؤثر على البيانات المالية، ومن ثم النتائج المالية والمركز المالي للشركة المصدرة.

المخاطر الرقابية المتعلقة بالجهة المصدرة:

إن التغيرات في القوانين أو التعليمات السارية أو تفسير أو تنفيذ تلك القوانين أو التعليمات أو عدم الالتزام بها قد يخلف أثر سلبي على أعمال الجهة المصدرة. وفي هذه الحالة، فإن عائدات وتوزيعات أرباح الجهة المصدرة قد تتأثر سلباً.

تغير القانون:

تخضع الشروط والأحكام الخاصة بأسهم الشركة للقانون الكويتي والممارسة الإدارية السارية في دولة الكويت كما في تاريخ هذه النشرة. ولا يمكن تقديم تأكيد بشأن تأثير أي تعديل محتمل على القانون الكويتي أو الممارسة الإدارية بعد تاريخ هذه النشرة. كما لا يمكن تقديم تأكيد بشأن ما إذا كان مثل ذلك التعديل أو التغيير قد يؤثر بالسلب على قدرة الشركة على سداد توزيعات الأرباح أو الوفاء بالالتزامات الناشئة حسبما يكون الوضع.

دخول دول مجلس التعاون الخليجي في اتحاد نقدي:

هناك احتمال أن تتخلى كل من مملكة البحرين ودولة الكويت والمملكة العربية السعودية ودولة قطر عن العملات الوطنية لكل منهم لصالح عملة خليجية موحدة في المستقبل. اذا تم اعتماد عملة خليجية موحدة، فإن التقارب والتوافق اللازم للقوانين والسياسات والإجراءات سوف يحدث تغيرات كبيرة على البنية الأساسية الاقتصادية والسياسية في كل دولة من دول مجلس التعاون الخليجي. حتى الآن، لم يتم الإعلان عن جدول زمني رسمي لتطوير الاتحاد النقدي ولا توجد في الوقت الحالي أي تفاصيل لتشريعات وسياسات جديدة ورغم ذلك يتعين على المساهمين والمتداولين المحتملين أن يكونوا على علم بأن التشريعات الجديدة وأي تحول ناتج في السياسات والإجراءات النقدية في الكويت قد يؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن الأسهم.

الضرائب

إن الملخص التالي بشأن النظام الضريبي للشركة والمساهمين يعتمد على القوانين واللوائح والقرارات والقواعد القانونية والممارسة الإدارية والأحكام القضائية السارية في تاريخ هذه النشرة التعريفية. من المتوقع حدوث بعض التغييرات التشريعية أو الممارسات الإدارية في النظام الضريبي رأي قانوني أو تناول جميع الأوجه الخاصة بالضرائب التي تكون متعلقة بالشركة. يجب على كل مستثمر محتمل للأسهم الحصول على استشارات ضريبية فيما يتعلق بوضعه الضريبي نتيجة تملك الأسهم والتصرف فيها طبقا للقوانين والمعاهدات الضريبية ذات الصلة وبشأن التغييرات الضريبية المتوقعة.

أولا: الضرائب على الشركة

وفي هذا القسم، يقصد بالمصطلحات التالية التعريف الوارد قرين كل منها كما يلي:

هيئة أو مؤسسة : هي كل كيان يتمتع بالشخصية المعنوية، أينما كان مكان تأسيسها، إذا زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصورة مباشرة أو بواسطة وكيل، أو زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصفتها وكيلة عن غيرها.

هيئة أو مؤسسة أجنبية: هي أي هيئة أو مؤسسة منشأة خارج دول مجلس التعاون الخليجي (ب) أي هيئة أو مؤسسة منشأة في إحدى دول مجلس التعاون الخليجي يكون رأسمالها غير مملوك بالكامل (ولو بشكل غير مباشر) من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

دول مجلس التعاون الخليجي: كل من دولة الكويت، المملكة العربية السعودية، مملكة البحرين، دولة قطر، سلطنة عُمان، والإمارات العربية المتحدة.

يمكن تطبيق ضريبة الدخل على الشركات وغيرها من الهيئات في الكويت وتطبيق ضريبة القيمة المضافة

إن إدارة الضريبة لا تحصل ضريبة الدخل من الشركات الكويتية. ولكن في 14-03-2016 وافق مجلس الوزراء الكويتي على خطة لتطبيق ضريبة دخل على الشركات بنسبة 10٪ على صافي الأرباح الشركات الكويتية (ضريبة الدخل المقترحة على الشركات) التي يمكن تطبيقها على الشركة إذا تم إصدارها في المستقبل من خلال مرسوم بقانون أو من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب سمو أمير البلاد ونشره وفي الجريدة الرسمية على المتداولين وأمناء الحفظ ومديري الأصول والشركات وصناديق الاستثمار والمؤسسات التجارية والشركات المشابهة الأخرى مؤسسة في دول أجنبية وعلى أي شخص طبيعي في الكويت في السنوات القادمة. لم يتم

إصدار قانون ضريبة القيمة المضافة المقترحة على الشركات حتى تاريخ هذه النشرة حيث يصدر القانون إما من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب السمو أمير البلاد ونشره في الجريدة الرسمية

وبالتالي وفي الوقت الحالي فأن تطبيق قانون الضريبة المضافة المقترحة على الشركات بموجب قانون بشكلها المقترح من مجلس الوزراء أو اعتمادها ليس مؤكدا.

في حال فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة (سواء فيما يتعلق بضريبة الشركات أو غيرها)، أو في حال ادخلت اي تغيرات أخرى على القوانين الضريبية التي تجعل القيام بأعمال تجارية في الكويت أقل جاذبية، قد يكون لذلك بالتالي أثر سلبي جسيم على الأعمال التجارية للشركة وعلى نتائج العمليات وعلى التدفق النقدي والوضع المالي.

ينص اقتراح القانون على فرض التزام محجوز ضمان الضريبة على الدفعات إلى المؤسسات غير المقيمة. حالياً ينص اقتراح القانون على التزام محجوز ضمان الضريبة على الفوائد والأتعاب الفنية بنسبه **5**٪ ولكن ليس على أرباح الأسهم.

من المتوقع الانتهاء من إعداد وإقرار ونشر إطار قانون الضريبة عن القيمة المضافة في الأشهر القليلة القادمة كما أنه من المتوقع أن تقوم دولة الكويت بتطبيق قانون الضريبة على القيمة المضافة في خلال الفترة القادمة على الرغم من عدم تأكيد تطبيق هذه الضريبة على الخدمات المالية إلا أن التطبيق قد يسبب آثار اقتصادية على وضع الشركة المالي ونتائج أعماله وآفاقها.

ضريبة الدخل:

تم فرض ضريبة الدخل في الكويت بمقدار (**15** ٪) من صافي الدخل الخاضع للضريبة طبقا لأحكام مرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والقواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة (ويشار إليها فيما بعد بـ " ضريبة الدخل ") . وتسري ضريبة الدخل على أي هيئة أو مؤسسة تزاول العمل أو التجارة داخل الكويت. في الواقع العملي، لا تقوم إدارة الضريبة بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي تم إنشاؤها في دولة الكويت، بل فقط الهيئة أو المؤسسة الأجنبية التي تزاول العمل أو التجارة داخل الكويت. كما لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي يتم إنشاؤها في إحدى دول مجلس التعاون شريطة تقديم إقرار ضريبي وتحقق إدارة الضريبة من تملك رأس مالها بالكامل من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

وعلى هذا لا تقوم إدارة الضريبة حاليا بتحصيل ضريبة الدخل من الشركة لكن لا يمكن ضمان استمرار الممارسات الضريبية الحالية الإدارة الضريبة مستقبلاً.

محجوز ضمان ضريبة الدخل: تلزم القواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة جميع الوزارات، الهيئات، المؤسسات العامة،الشركات،الجمعيات والمؤسسات الفردية (ومن في

حكمهم) أو أي شخص طبيعي ممن تعاقدوا مع أي هيئة مؤسسة عن طريق عقود أو اتفاقيات أو أي تعاملات أن يتم حجز ما نسبته خمسة بالمائة (5 ٪) من قيمة العقد أو الاتفاق أو التعامل أو من كل دفعة مسدده للهيئة أو المؤسسة. ولا يجوز الإفراج عن المبالغ المحجوزة من قبل هذه الجهات إلا بناء على كتاب من الإدارة الضريبية أو شهادة للهيئة المؤسسة تفيد الإفراج عن مستحقاتها ، وتسري أحكام محجوز الضمان على حسابات التداول وحسابات المحافظ الإستثمارية لدي مديري الأصول .

ضريبة القيمة المضافة:

لا تفرض القوانين الكويتية حالياً ضريبة القيمة المضافة في دولة الكويت لكن من المتوقع تطبيقها في القريب العاجل.

الزكاة:

تخضع الشركة حاليا لأحكام القانون رقم 46 للعام 2006 في شأن الزكاة ومساهمة الشركات المساهمة العامة والمقفلة في ميزانية الدولة وتلتزم بسداد زكاة بمقدار (**1** ٪) من صافي الأرباح السنوية للشركة كزكاة.

إسهام الشركة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

وفقاً للمرسوم الأميري المؤرخ في 12 ديسمبر 1976 وتعديلاته. يطلب من جميع الشركات المساهمة سداد مساهمة سنوية بواقع (1 ٪) من صافي أرباحها (بعد عمل الاستقطاعات الخاصة بالاحتياطي القانوني) إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

ضريبة دعم برنامج دعم العمالة:

تخضع لأحكام القانون رقم 19 لسنة 2000 في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية. ومن ثم سوف تلتزم الشركة بسداد نسبة (2.5٪) من صافي الأرباح السنوية للشركة لبرنامج دعم العمالة الوطنية. بالتالي من المتوقع تأثر أرباح الشركة القابلة للتوزيع على المساهمين بهذه النسبة والتي لم تكن الشركة ملزمة بها فيما سبق.

ثانيا: الضرائب على المساهمين

إعفاء المساهمين من الأشخاص الطبيعية:

يعفى الدخل الذي يحققه الشخص الطبيعي من مزاولة التجارة أو العمل في دولة الكويت من ضريبة الدخل ما لم يثبت أنه يمثل حصة من الهيئة أو مؤسسة.

إعفاء المساهم من ضريبة الدخل عن تداول الأسهم (الأرباح الرأسمالية):

يعفى من ضريبة الدخل أرباح الهيئة أو المؤسسة الناتجة عن عمليات التداول في بورصة الكويت. سواء تمت مباشرة أو عن طريق محافظ أو صناديق استثمار طبقا لمرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008.

الإعفاء الضريبي في قانون هيئة أسواق المال (إعفاء المساهم من الضريبة عن عوائد الأسهم):
تقضي المادة 150 مكرر من القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية بموجب تعديله بالقانون رقم 22 لسنة 2015 بأنه « مع عدم الإخلال بالإعفاءات الضريبية المقررة على أرباح التصرف في الأوراق المالية الصادرة من الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية، تعفي من الضريبة عوائد الأوراق المالية والسندات وصكوك التمويل وكافة الأوراق المالية الأخرى المماثلة، أيا كانت الجهة المصدرة لها. ومن ثم يعفي المساهم المالك لأسهم الشركة من الضريبة على أرباح تداول الأسهم وعوائدها.

معلومات عامة

هيئة أسواق المال: إن هيئة اسواق المال بدولة الكويت هي الجهة الرقابية المسئولة، وفقا لأحكام قانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار رقم 72 لسنة 2015، وتعديلاتهما، بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدارات الأسهم في دولة الكويت.

بورصة الكويت: يتم تداول سهم الشركة في بورصة الكويت طبقا لقواعد البورصة.

تغيير الوضع المالي: باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة، لم يحدث أي تغيير سلبي مؤثر في الوضع المالي للشركة منذ31- 03 -2026 وهو تاريخ أخر بيانات مالية مرحلية.

مدققو الحسابات: تم تدقيق البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31-12-2025 , كذلك البيانات المالية المرحلية المنتهية في 31- 03 -2026 من قبل مكتب النصف وشركاه ـBDO

المستشار القانوني للشركة: يقوم المستشار القانوني الخارجي بمتابعة القضايا الخاصة بالشركة وكافة المعاملات القانونية مع الجهات القضائية.

قرار الجمعية العامة غير العادية ومجلس الإدارة بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة: قد صدر قرار الجمعية العامة غير العادية (المؤجلة) لمساهمي الشركة بتاريخ 21-09-2026 بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من 23,425,000 د.ك الى25,767,500د.ك وذلك بإصدار عدد 23,425,000 سهم و بنسبة زيادة 10٪، بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، وبقيمة اسمية اجمالية و قدرها 2,342,500 د.ك .

الموافقات الرسمية: وافقت هيئة أسواق المال في دولة الكويت على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة بموجب كتاب هيئة أسواق المال بتاريخ 04-08-2026.

التسوية والمقاصة: يتم قبول تسوية المعاملات التي تتم على أسهم الشركة والمقاصة بشأن أسهم رأس المال طبقا لقواعد البورصة.

الملحق رقم 1

نسخة من عقد التأسيس والنظام الأساسي و تعديلاتهما

الملحق رقم 2

نسخة من البيانات المالية المدققة

عن العام 2023

الملحق رقم 3

نسخة من البيانات المالية المدققة

عن العام 2024

الملحق رقم 4

نسخة من البيانات المالية المدققة

عن العام 2025

الملحق رقم 5

نسخة من البيانات الماليةالمرحلية(غير مدققة)

للفترة المنتهية في 31-مارس-2026