



نشرة اكتتاب لزيادة رأس المال

طرح ما يصل إلى 2,900,000 دينار كويتي من خلال إصدار 29,000,000 سهمًا عاديًا مع إمكانية ممارسة المساهمين الحاليين لحق الأولوية في شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري بسعر إصدار 100 فلس للسهم الواحد. (بالقيمة الاسمية وبدون علاوة إصدار)

فترة الاكتتاب لممارسة حقوق الأولوية

تبدأ من 04 أكتوبر 2026 إلى 18 أكتوبر 2026

مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب

شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع



شركة الاستثمارات الوطنية
National Investments Company

ملاحظات هامة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. هي شركة مساهمة كويتية عامة، مقيدة في السجل التجاري بدولة الكويت تحت رقم (44733)، ومدرجة أسهمها في بورصة الكويت، ويشار إليها في هذه النشرة بحسب السياق بـ "الشركة" أو "الشركة المصدرة" أو "مساكن".

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 2026/07/14، ضمن خطة استثمارية الشركة وإعادة هيكلة رأس مالها، على تخفيض رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 10,000,000 د.ك (عشرة ملايين دينار كويتي) إلى مبلغ 1,100,000 د.ك (مليون ومائة ألف دينار كويتي)، أي بتخفيض مقداره 8,900,000 د.ك (ثمانية ملايين وتسعمائة ألف دينار كويتي) ونسبة 89 % من رأس المال، وذلك بإلغاء عدد 89,000,000 سهم بقيمة اسمية مقدارها 100 فلس كويتي للسهم الواحد، وفقاً للتفصيل والالية التي اعتمدها الجمعية العامة غير العادية .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بعد التخفيض من مبلغ 1,100,000 د.ك إلى مبلغ 4,000,000 د.ك، أي بزيادة نقدية مقدارها 2,900,000 د.ك (مليونان وتسعمائة ألف دينار كويتي) ونسبة تقارب 263.64 % من رأس المال بعد التخفيض، وذلك من خلال إصدار عدد 29,000,000 سهم عادي جديد بقيمة اسمية مقدارها 100 فلس كويتي للسهم الواحد، تدفع نقداً وعلى دفعة واحدة، ودون علاوة إصدار، ويشار إليها في هذه النشرة بـ "أسهم الإصدار" أو "أسهم الطرح".

وتأتي زيادة رأس المال في إطار خطة استثمارية الشركة وإعادة هيكلة رأس مالها التي وافقت عليها الجمعية العامة غير العادية، وذلك بعد تنفيذ تخفيض رأس المال على النحو المشار إليه أعلاه.

ويكون حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الإصدار لمساهمي الشركة المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في تاريخ الاستحقاق 01 أكتوبر 2026، وذلك وفق نسبة ملكية كل منهم في رأس مال الشركة في ذلك التاريخ، مع جواز دخول مساهمين جدد وفقاً للضوابط والإجراءات والفترات القانونية المقررة، وذلك كله وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية والقواعد المنظمة لحقوق الأولوية لدى هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة. وقد نص قرار الجمعية صراحة على أحقية مساهمي الشركة المقيدين في تاريخ الاستحقاق، وعلى جواز دخول مساهمين جدد بعد انتهاء الفترة القانونية .

ويجوز لصاحب حق الأولوية ممارسة حقه في الاكتتاب في الأسهم المقررة لذلك الحق، أو التنازل عنها دون مقابل وفقاً للقواعد والإجراءات المقررة، ولا يحق لمن تصرف في حقوق الأولوية أن يكتتب في الأسهم المقررة لتلك الحقوق، وينتقل حق الاكتتاب إلى من ألت إليه حقوق الأولوية.

ويتعين على مالكي حقوق الأولوية مراعاة المواعيد المقررة لممارسة تلك الحقوق أو التصرف فيها، حيث ينتهي الحق في التصرف فيها قبل قفل باب الاكتتاب بالمدة التي تحددها القواعد المعمول بها، وفي حال عدم ممارسة حق الأولوية أو التصرف فيه خلال المواعيد المقررة، يفقد صاحبه إمكانية الاستفادة منه وفقاً للقواعد المنظمة لذلك.

كما يتعين على مقتني حقوق الأولوية المتنازل عنها مراعاة أن اقتناء تلك الحقوق لا يمثل بذاته اكتساباً في أسهم الإصدار، وإنما يمنحه الحق في الاكتتاب في الأسهم المقررة لتلك الحقوق خلال الفترة المحددة وبسداد قيمة الاكتتاب المقررة. وفي حال العدول عن زيادة رأس المال أو تعذر استكمالها وفقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المقررة، فقد يتعذر ممارسة حقوق الأولوية وذلك دون إخلال بالقواعد القانونية والتنظيمية المعمول بها.

تبدأ فترة الاكتتاب وممارسة حقوق الأولوية اعتباراً من 04 أكتوبر 2026 وتنتهي في 18 أكتوبر 2026، وذلك وفقاً للجدول الزمني النهائي الذي يتم اعتماده من الجهات المختصة، وعلى النحو المبين تفصيلاً في قسم "أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب" من هذه النشرة.

وتتولى شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع مهام مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب في زيادة رأس المال، وفقاً للأحكام والشروط المبينة في هذه النشرة.

ولا تعتبر هذه النشرة عرضاً أو دعوة للاكتتاب أو شراء الأوراق المالية في أي دولة أو نظام قانوني لا يسمح فيه بتقديم مثل ذلك العرض أو توجيه تلك الدعوة، ويتعين على الأشخاص الذين تصل إليهم هذه النشرة خارج دولة الكويت مراعاة القيود القانونية والتنظيمية واجبة التطبيق عليهم.

ويجب أن يستند أي قرار بالاكتتاب في أسهم الإصدار إلى دراسة كامل محتويات هذه النشرة، وبصفة خاصة قسم "عوامل المخاطر"، ولا يجوز الاعتماد على أي بيانات أو معلومات أو تعهدات غير واردة فيها باعتبارها صادرة أو معتمدة من الشركة المصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب.

تم الحصول على موافقة هيئة أسواق المال على هذه النشرة في تاريخ 15 سبتمبر 2026 ، وقد تم إعداد هذه النشرة وفقاً لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة المصدرة، الذين وردت أسماؤهم في هذه النشرة تحت عنوان "الأشخاص المسؤولون عن نشرة الاكتتاب"، مجتمعين ومنفردين، المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة كافة المعلومات الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالشركة المصدرة والأسهم، كما يؤكدون أنه، على حد علمهم وبعد قيامهم بكافة الاستفسارات المعقولة، لا توجد ثمة حقائق أو معلومات أخرى من شأن إغفالها التأثير على دقة أو صحة أي من المعلومات أو البيانات الواردة في هذه النشرة.

وكما تقر الشركة المصدرة بتحملها المسؤولية في حال عدم صحة البيانات التي تضمنتها نشرة الاكتتاب وبأن نشرة الاكتتاب على حد علمه وبعد قيامه بكافة الاستفسارات المعقولة وان نشرة الاكتتاب لم تغفل أي معلومات جوهرية، وقد تم إعدادها وفقاً للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع. كما تقر الشركة المصدرة و وكيل الاكتتاب بأنه قد تم استيفاء المتطلبات والإجراءات اللازمة وتقديم كافة المستندات المطلوبة في نشرة الاكتتاب وفقاً لقانون الهيئة واللائحة التنفيذية وتعديلاتها.

ويقر المستشار القانوني للشركة المصدرة بأنه قام بمراجعة نشرة الاكتتاب والمستندات ذات الصلة بها التي زود بها، وأنه، على حد علمه وبعد قيامه بكافة الاستفسارات المعقولة، قد تحقق من استيفاء نشرة الاكتتاب للمتطلبات القانونية ذات الصلة، وأن الشركة المصدرة قد استوفت الموافقات اللازمة التي تجعل التزاماتها المتعلقة بالإصدار صحيحة وناظدة.

كما لا تتحمل هيئة أسواق المال أي مسؤولية تتعلق بمحتويات هذه النشرة، ولا تضمن دقتها أو تمامها، كما تخلي نفسها، بشكل واضح وصريح، من أي مسؤولية أيًا كان نوعها بسبب أي خسارة يمكن أن تنشأ أو تحدث نتيجة الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة، ولن تكون طرفاً في أي دعوى خاصة بالأضرار الناشئة عن نشرة الاكتتاب المعتمدة.

تنبيه للمستثمرين المحتملين (ننصح بأن تستشير شخصاً مرخصاً له طبقاً للقانون ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب).

وتجدر الإشارة إلى أن أسهم الشركة المصدرة موقوفة حالياً عن التداول في بورصة الكويت نتيجة بلوغ الخسائر المتراكمة للشركة نسبة 75% أو أكثر من رأس مالها، ومن ثم فإن الاكتتاب في أسهم الطرح يتم في ظل استمرار هذا الإيقاف، كما أن إتمام عملية الاكتتاب وزيادة رأس مال الشركة لا يترتب عليه، بذاته، رفع الإيقاف أو استئناف تداول أسهم الشركة، إذ يظل ذلك خاضعاً لاستيفاء الشركة للمتطلبات والشروط والإجراءات المقررة لرفع الإيقاف واستئناف التداول وفقاً للقواعد والقرارات المعمول بها لدى الجهات المختصة، وعليه، يتعين على المستثمرين المحتملين أخذ ذلك في الاعتبار عند اتخاذ قرار الاكتتاب، وبصفة خاصة ما قد يترتب على استمرار الإيقاف من عدم إمكانية تداول أسهمهم في بورصة الكويت إلى حين رفع الإيقاف واستئناف التداول.

حررت هذه النشرة بتاريخ 15 سبتمبر 2026

مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب

شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع



شركة الاستثمارات الوطنية

National Investments Company

إقرار بالمسؤولية

الأشخاص المسؤولون عن نشرة الإكتتاب

تم إعداد هذه النشرة من قبل

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

الرئيس التنفيذي

عادل حمد احمد الرومي

يتحمل كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة المصدرة والذين وردت أسماؤهم في هذه النشرة مسؤولية المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة الذين بذلوا العناية الواجبة في حدود المعقول وقاموا بإجراء فحص كامل وتفصيلي نافي للجهالة للتحقيق من صحة المعلومات، فإن المعلومات الواردة في هذه النشرة (أ) هي كاملة ودقيقة وصحيحة، (ب) قد تم الإفصاح للمستثمرين عن كافة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية والمصدر من أجل اتخاذ قرار بشأن الإكتتاب في الأوراق المالية من عدمه، وأنه (ج) قد تم الامتثال لكافة الاحكام ذات الصلة المنصوص عليها في قانون 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، وتعديلاتها ولقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية.

عن مجلس إدارة الشركة المصدرة:



التوقيع

رئيس مجلس الإدارة

احمد غسان الخالد

تأكيدات وتنبهات الشركة المصدرة

تؤكد شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة المصدرة») أن هذه النشرة قد أعدت لغرض طرح أسهم زيادة رأس مال الشركة المبينة أحكامها وشروطها في هذه النشرة، وأن المعلومات الواردة فيها يتعين قراءتها ودراستها كوحدة متكاملة، ولا يجوز الاعتماد على جزء منها بمعزل عن باقي أقسام النشرة ومرفقاتها.

ويتعين على المستثمرين المحتملين قراءة هذه النشرة بالكامل، وبصفة خاصة أقسام (موجز أحكام الإصدار الرئيسية) و (البيانات المتعلقة بأسهم الطرح) و (أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب) و (عوامل المخاطر)، ودراسة كافة المعلومات والبيانات الواردة فيها قبل اتخاذ أي قرار بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح.

ولا تمثل المعلومات الواردة في هذه النشرة توصية من الشركة المصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب أو المستشار القانوني لأي شخص بشراء حقوق الأولوية أو الاكتتاب في أسهم الطرح، كما لا ينبغي تفسير أي من محتوياتها على أنها استشارة استثمارية، أو مالية أو قانونية أو ضريبية موجهة إلى أي مستثمر بعينه. ويتعين على كل مستثمر تقييم مدى ملاءمة الاستثمار لظروفه وأهدافه الاستثمارية، والاستعانة بمستشاريه المختصين متى رأى ضرورة لذلك.

ولا يجوز لأي شخص تقديم أية معلومات أو بيانات أو إفادات بشأن الشركة المصدرة أو حقوق الأولوية أو أسهم الطرح بخلاف المعلومات الواردة في هذه النشرة أو المستندات الصادرة أو المعتمدة رسمياً من الشركة المصدرة، ولا يجوز اعتبار أية معلومات أو بيانات أو إفادات أخرى جزءاً من هذه النشرة أو الاعتماد عليها باعتبارها صادرة أو معتمدة من الشركة المصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب.

ولا تشكل هذه النشرة عرضاً، أو دعوة للاكتتاب، أو شراء أو تداول أية أوراق مالية في أي دولة أو نطاق قضائي يكون فيه تقديم مثل هذا العرض أو توجيه تلك الدعوة غير جائز قانوناً. ويتعين على كل شخص تصل إليه هذه النشرة خارج دولة الكويت أن يطلع على القيود القانونية والتنظيمية التي قد تنطبق عليه وأن يلتزم بها، وتغلي الشركة المصدرة ومدير الإصدار ووكيل الاكتتاب مسؤوليتهم عن أي مخالفة لتلك القيود من جانب أي شخص.

وتخضع حقوق الأولوية وأسهم الطرح، وممارسة حقوق الأولوية والتنازل عنها، وإجراءات الاكتتاب والتخصيص ورد فائض مبالغ الاكتتاب وإدراج أسهم الطرح، بحسب الأحوال، لأحكام القوانين واللوائح والقرارات والقواعد والتعليمات المعمول بها في دولة الكويت، وبصفة خاصة القواعد والإجراءات الصادرة عن هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة، وذلك وفقاً لما هو مبين تفصيلاً في هذه النشرة.

ولا يعتبر الحصول على حقوق الأولوية أو التنازل عنها بذاته اكتتاباً في أسهم الطرح، وإنما يمنح مالكيها الحق في الاكتتاب في عدد الأسهم المقابل لتلك الحقوق خلال فترة ممارسة حقوق الأولوية ووفقاً لأحكام وشروط الاكتتاب المبينة في هذه النشرة. ويتعين على مالك حقوق الأولوية أو التنازل له اتخاذ الإجراءات اللازمة لممارسة تلك الحقوق وسداد قيمة الاكتتاب خلال المواعيد المحددة لذلك.

كما يتعين على مالكي حقوق الأولوية مراعاة المواعيد المحددة لممارسة تلك الحقوق أو التنازل عنها وفقاً للآلية المعتمدة؛ إذ إن عدم ممارسة حقوق الأولوية أو التنازل عنها خلال المدد المحددة لذلك قد يترتب عليه انقضاء إمكانية الاستفادة منها وفقاً للقواعد المنظمة لها، دون أن ينشأ عن ذلك حق في مطالبة الشركة المصدرة أو مدير الإصدار أو وكيل الاكتتاب بقيمة تلك الحقوق أو أي تعويض عنها.

ويتعين على المستثمر المحتمل مراعاة أن اقتناء حقوق الأولوية وأسهم الطرح ينطوي على مخاطر، وأن القيمة السوقية لها قد ترتفع أو تنخفض، وأن النتائج والأداء المستقبلي للشركة قد يختلفان عن التقديرات أو التوقعات الواردة في هذه النشرة نتيجة عوامل وظروف متعددة، بما في ذلك العوامل المبينة في قسم (عوامل المخاطر).

وقد تتضمن هذه النشرة بعض البيانات أو التقديرات أو المعلومات ذات الطبيعة المستقبلية المتعلقة بأعمال الشركة أو خططها أو توقعاتها أو أدائها المستقبلي. وتستند تلك البيانات إلى المعلومات والافتراضات المتاحة في تاريخ إعداد النشرة، ولا تعد تعهداً أو ضماناً بتحقيق النتائج أو التوقعات الواردة فيها، وقد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية نتيجة تحقق أحد عوامل المخاطر أو تغير الظروف والافتراضات التي بنيت عليها تلك التوقعات.

ويتعين قراءة البيانات المالية والمعلومات المالية الواردة في هذه النشرة بالاقتران مع الإيضاحات المرفقة بها وتقارير مراقبي الحسابات ذات الصلة، ولا يجوز الاعتماد على أي رقم أو مؤشر مالي بصورة منفردة عن باقي المعلومات المالية الواردة في النشرة.

وفي حال حدوث أي تطور أو تغيير جوهري، بعد اعتماد هذه النشرة وقبل انتهاء فترة الاكتتاب، من شأنه التأثير على المعلومات الواردة فيها أو على قرار المستثمر بشأن الاكتتاب، يتم الإفصاح عنه والتعامل معه وفقاً لأحكام القانون واللائحة التنفيذية والقواعد والتعليمات المعمول بها.

فهرس المحتويات

2	ملاحظات هامة
4	إقرار بالمسؤولية
4	تأكيدات وتنبيهات الشركة المصدرة
6	فهرس المحتويات
7	موجز أحكام الإصدار الرئيسية
11	البيانات المتعلقة بأسهم الطرح
14	أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب
29	قواعد الحوكمة
30	إدارة الشركة
34	الهيكل التنظيمي للشركة
35	رأس مال الشركة وهيكل التمويل
37	معلومات مالية مختارة
40	القضايا المؤثرة
41	العقود الرئيسية
42	توزيع الأرباح من قبل الشركة
43	عوامل المخاطر
48	الضرائب
50	معلومات عن الشركة وإدارتها
52	عقد التأسيس والنظام الأساسي
86	البيانات المالية

موجز أحكام الإصدار الرئيسية

الشركة المصدرة	شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
عنوان الشركة المصدرة	برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.
نوع الطرح	طرح عام للاكتتاب في أسهم الإصدار مع حق الأولوية للمكتتبين المؤهلين.
تاريخ التأسيس	7 أكتوبر 2006
سعر الإصدار	100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) للسهم الواحد.
القيمة الاسمية	100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) للسهم الواحد.
علاوة الإصدار	لا يوجد
إجمالي عدد الأسهم المصاحبة والمصدرة مباشرة قبل الطرح	40,000,000 (أربعون مليون) سهم عادي.
إجمالي عدد الأسهم المدفوعة مباشرة قبل الطرح	11,000,000 (أحد عشر مليون) سهم عادي.
رأس المال المصاحبه به والمصدر مباشرة قبل الطرح	4,000,000 دينار كويتي (أربعة ملايين دينار كويتي لا غير).
رأس المال المدفوع مباشرة قبل الطرح	1,100,000 دينار كويتي (مليون ومائة ألف دينار كويتي لا غير) مدفوع بالكامل.
عدد ونوع أسهم الاصدار	29,000,000 (تسعة وعشرون مليون) سهم عادي
عدد أسهم الإصدار المتعهد الإكتتاب فيها	لا يوجد
قيمة أسهم الإصدار المتعهد الإكتتاب فيها	لا يوجد
إجمالي عدد الأسهم بعد الطرح	40,000,000 (أربعون مليون) سهم عادي.
رأس المال المصاحبه به والمصدر والمدفوع للشركة المصدرة بعد الطرح	4,000,000 دينار كويتي (أربعة ملايين دينار كويتي لا غير) مدفوع بالكامل.
نسبة الزيادة في رأس المال المدفوع	263.64% تقريبا
القيمة الاجمالية للطرح	2,900,000 دينار كويتي (مليونان وتسعمائة ألف دينار كويتي لا غير)
الطرح	طرح عدد يصل إلى 29,000,000 سهم عادي جديد، تكون متاحة للاكتتاب للمكتتبين المؤهلين
القيود المفروضة على التعامل في الأوراق المالية المطروحة للاكتتاب وأي ترتيبات مستقبلية للتعامل فيها	لا يوجد
مصرفات الطرح	تُقدر بحوالي 100,000 دينار كويتي، يتحمل المصدر مسؤولية كل التكاليف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب إدارة الطرح ومصرفات التسويق والطباعة والتوزيع والمصرفات الأخرى ذات الصلة.
رسوم الاكتتاب	لن يتم فرض رسوم اكتتاب على الأسهم حيث تتحمل الشركة المصدرة كافة تكاليف الإصدار.

تاريخ الاستحقاق	01 أكتوبر 2026
إجراءات الطرح / الاكتتاب	يمكن للمكتبتين تقديم نموذج طلب الاكتتاب إلكترونياً عبر الموقع الإلكتروني المخصص للاكتتاب https://www.ipo.com.kw ("موقع الاكتتاب") أو عبر تطبيق الهواتف الذكية ("تطبيق الهاتف") الذي تديره الشركة الكويتية للإيداع المركزي خلال فترة الاكتتاب، وفقاً لما هو موضح في قسم شروط وأحكام وإرشادات طرح الإصدار في هذه النشرة. ولا يُسمح بإجراء أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بمجرد تقديمه. ويعتبر نموذج طلب الاكتتاب، فور تقديمه، اتفاقاً ملزماً قانوناً بين المكتبتين والمصدر.
فترة الاكتتاب	من 04 أكتوبر 2026 إلى 18 أكتوبر 2026
فترة التصرف في حقوق الأولوية	يمكن التنازل عن حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب ما بين 4 أكتوبر 2026 إلى 18 أكتوبر 2026
تاريخ التخصيص	خلال خمسة أيام عمل من تاريخ إغلاق فترة الاكتتاب أو فترة (فترات) الاكتتاب (الاكتتابات) الممتدة لاحقاً (إن وجدت)
"المكتبتون المؤهلون" أو "المكتبتون"	كل من المساهمين المؤهلين وغيرهم من مساهمين جدد أو الغير.
الحد الأدنى للاكتتاب	سهم (1) واحد.
الاكتتاب في أسهم الإصدار الإضافية	يكون للمكتبتين المؤهلين الحق في الاكتتاب في أسهم الإصدار الإضافية ("أسهم الإصدار الإضافية") إضافة استحقاقهم في أسهم الإصدار. وسيتم ذلك الاكتتاب بسعر الإصدار (أي 100 فلس لكل سهم إصدار إضافي).
تخصيص أسهم الإصدار	سيتم تخصيص أسهم الطرح للمكتبتين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة المصدرة في تاريخ الاستحقاق. وفي حالة عدم قيام المساهم بالاكتتاب أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح من يرغب من المساهمين المؤهلين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم ثم لمساهمين جدد والغير. ولأصحاب حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة يحق لهم التنازل عنها دون مقابل لدى الشركة الكويتية للمقاصة خلال مدة الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال للمساهمين بالشركة المصدرة أو لغيرهم وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ووفق ما جاء في هذه النشرة.
استخدام عوائد الإصدار	وفي حالة عدم الاكتتاب الكامل في أسهم الطرح، يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولاً إلى المساهمين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك بنسبة مساهمة كل منهم في رأس مال الشركة في تاريخ قفل باب الاكتتاب، ثم لمساهمين جدد والغير بنسبة ما اكتتب به كل منهم إلى عدد أسهم الطرح غير المكتتب فيها. 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.
الفائض في أموال الإصدار	سيتم استخدام متحصلات الطرح في سداد بعض القروض القائمة والاستحواذ على بعض فرص الاستثمارية في القطاع العقاري الكويتي والخليجي ودعم عمليات الشركة.
الفائض في أموال الإصدار	سيتم رد الفائض من أموال الإصدار، إن وجدت، إلى المكتبتين الذين شاركوا في أسهم الإصدار دون احتساب أي فائدة للمكتبتين ودون أي عمولة أو رسوم أو حجز أموال من قبل الشركة.
شروط الإصدار	يتم تقديم طرح الحقوق للمكتبتين المؤهلين، ولا يمكن قبوله إلا منهم. يحتفظ المصدر ووكيل المقاصة والحفظ بالحق في رفض أي نموذج طلب اكتتاب، كلياً أو جزئياً، والذي لا يتوافق مع شروط الإصدار. بمجرد تقديم نماذج طلب الاكتتاب لا يمكن تعديلها أو سحبها.
توزيعات الأرباح	تستحق أسهم الإصدار استلام أي توزيعات أرباح يعلن عنها المصدر في المستقبل.
حقوق التصويت	لدى المصدر فئة واحدة فقط من الأسهم. يحق لحامل كل سهم من أسهم الإصدار الحصول على صوت واحد، ولكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة والتصويت فيها. لا يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية (راجع قسم "شروط وأحكام الإصدار").

استرداد قيمة الأسهم	يمكن للمساهمين الحاليين والجدد استرداد قيمة الأسهم (سواء بالبيع أو بالخسارة) من خلال البيع المباشر في بورصة الكويت. لا توجد فروق في أي من الحقوق بين أسهم الإصدار والأسهم الحالية.
الحقوق الناشئة عن أسهم الإصدار في حال تصفية المصدر	يحق للمساهمين الحصول على حصة تتناسب مع الأسهم التي يمتلكها من أصول المصدر عند التصفية بعد مطالبات أي مساهمين لهم الأولوية، إن وجد، وبعد سداد ديون المصدر والتكاليف الأخرى على قدم المساواة مع جميع حاملي الأسهم العادية الآخرين.
عمليات الاكتتاب اللاحقة في الأسهم	سيكون حاملو أسهم الإصدار مؤهلين للاستفادة من حقوق الأولوية في الاكتتابات العامة اللاحقة.
الإجراءات في حال عدم الاكتتاب في زيادة رأس المال بالكامل	إذا لم يتم الاكتتاب في زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاكتتاب، يجوز لمجلس إدارة الشركة أن يقرر تمديد فترة الاكتتاب. إذا لم يتم الاكتتاب في زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاكتتاب الممتدة، يجوز لمجلس إدارة الشركة أن يقرر إما: (1) طرح أسهم الإصدار للاكتتاب العام، أو (2) سحب الزيادة في رأس المال ولا يحق له الحصول على تعويض أو الرجوع على المصدر أو وكيل المقاصة والإيداع أو وكيل الاكتتاب، أو (3) قصر زيادة رأس المال على المبلغ المكتتب فيه فعلياً. لن يكون للمكتبتين في أسهم الإصدار الحق في الرجوع إلا وفقاً لما يسمح به القانون.
إدراج أسهم الإصدار	سيتم إصدار بيان إصدار الأسهم وإدراج أسهم الإصدار في بورصة الكويت بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي لأسهم الإصدار واستكمال جميع الإجراءات التنظيمية اللازمة وذلك بناء على القرار النهائي لهيئة أسواق المال بخصوص استمرار الشركة من عدمه، وعليه سيتم تداولها دون أي قيود وستكون متساوية في الحقوق في الأسهم الحالية.
الضرائب	قد تخضع المدفوعات من قبل المصدر بشأن أسهم الإصدار للضرائب (كما هو مبين في قسم "الضرائب").
موجز المركز المالي المجموع كما في 31/12/2023	الموجودات: 19.0 مليون دينار كويتي رأس المال المصدر والمدفوع: 10 مليون دينار كويتي حقوق المساهمين: 5.1 مليون دينار كويتي المطلوبات: 13.9 مليون دينار كويتي
موجز المركز المالي المجموع كما في 31/12/2024	الموجودات: 11.7 مليون دينار كويتي رأس المال المصدر والمدفوع: 10 مليون دينار كويتي حقوق المساهمين: 3.4 مليون دينار كويتي المطلوبات: 8.4 مليون دينار كويتي
موجز المركز المالي المجموع كما في 31/12/2025	الموجودات: 3.8 مليون دينار كويتي رأس المال المصدر والمدفوع: 10 مليون دينار كويتي حقوق المساهمين: (1.4) مليون دينار كويتي المطلوبات: 3.8 مليون دينار كويتي
موجز المركز المالي المجموع كما في 30/06/2026	الموجودات: 3.7 مليون دينار كويتي رأس المال المصدر والمدفوع: 10 مليون دينار كويتي حقوق المساهمين: (1.4) مليون دينار كويتي المطلوبات: 5.2 مليون دينار كويتي
عوامل المخاطر	ينطوي الاستثمار في أسهم الإصدار على مخاطر معينة، والتي يمكن تجميعها على نطاق واسع في ثلاث فئات: (1) مخاطر متعلقة بالمصدر، (2) مخاطر مرتبطة بالقطاعات التي تعمل فيها الشركة للمصدر والإطار القانوني والتنظيمي في الكويت، و(3) مخاطر محددة بأسهم الإصدار. يجب على المستثمرين دراسة هذه المخاطر بعناية قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الإصدار (انظر قسم "عوامل المخاطر").
تاريخ قرار الجمعية العمومية غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع	14 يوليو 2026
السلطات الرقابية والتنظيمية	هيئة أسواق المال الكويتية ووزارة التجارة والصناعة في الكويت.
مدقق الحسابات	بي دي أو النصف وشركاه.
مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب	شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.ع.

الشرق - مجمع الخليجية - الدور (10) - ص.ب. 25667 الصفاة 13117 الكويت.		
وكيل المقاصة والإيداع	الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك. و شركاتها التابعة	
المستشارون القانونيون	مكتب الغنيم الحميضي الخالد	
القانون	قوانين دولة الكويت	
المحاكم	محاكم دولة الكويت	
أعضاء مجلس إدارة المصدر	أحمد غسان احمد الخالد	رئيس مجلس الإدارة
	عادل حمد احمد الرومي	نائب رئيس مجلس الإدارة
	فواز ناصر عبدالله الشطي	عضو مجلس الإدارة
	راكان عادل علي البحر	عضو مجلس الإدارة
	جاسم فارس محمد الوقيان	عضو مجلس الإدارة

البيانات المتعلقة بأسهم الطرح

1. عدد ونوع أسهم الطرح

تتكون أسهم الطرح من عدد 29,000,000 (تسعة وعشرون مليون) سهم عادي جديد في رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة المصدرة»)، بقيمة اسمية مقدارها 100 فلس كويتي للسهم الواحد، ودون علاوة إصدار، وبقيمة إجمالية قدرها 2,900,000 د.ك (مليونان وتسعمائة ألف دينار كويتي). ويتم إصدار أسهم الطرح في إطار زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة، بعد التخفيض، من مبلغ 1,100,000 د.ك إلى مبلغ 4,000,000 د.ك، وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2026.

وتكون أسهم الطرح من ذات فئة الأسهم العادية القائمة في رأس مال الشركة، ومتساوية معها في الحقوق والالتزامات اعتباراً من تاريخ إصدارها وتسجيلها، وفقاً لأحكام القانون وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقواعد المعمول بها.

2. الغرض من الإصدار

يأتي إصدار أسهم الطرح في إطار خطة استثمارية الشركة وإعادة هيكلة رأس مالها، والتي تضمنت تخفيض رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 10,000,000 د.ك إلى مبلغ 1,100,000 د.ك، ثم زيادته نقداً إلى مبلغ 4,000,000 د.ك عن طريق إصدار أسهم الطرح وسداد قيمتها نقداً وعلى دفعة واحدة.

وتبين استخدامات حصيلة الإصدار في القسم المخصص لذلك بهذه النشرة.

3. الحقوق المرتبطة بأسهم الطرح

تتمتع أسهم الطرح، بعد إصدارها وتخصيصها واستكمال الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بزيادة رأس المال، بكافة الحقوق المقررة للأسهم العادية في رأس مال الشركة، وبصفة خاصة:

- الحق في حضور اجتماعات الجمعيات العامة والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها.
- الحق في الحصول على نصيب من الأرباح التي تقرر الجمعية العامة توزيعها.
- حق الأولوية في الاكتتاب في أية زيادات مستقبلية في رأس المال، متى كان هذا الحق مقررراً وفقاً للقانون.
- الحق في التصرف في الأسهم وفقاً للقوانين واللوائح والقواعد المنظمة لتداول الأوراق المالية.
- الحق في نصيب من صافي موجودات الشركة عند تصفيتها، بعد سداد ديونها والتزاماتها، بنسبة ملكية المساهم في رأس المال.
- أية حقوق أخرى مقررة لحملة الأسهم العادية بموجب القانون والنظام الأساسي للشركة.

ويكون لكل سهم من أسهم الطرح صوت واحد في اجتماعات الجمعية العامة، ولا تتمتع أسهم الطرح بأي حقوق تصويت إضافية تميزها عن باقي الأسهم العادية في رأس مال الشركة.

4. حقوق الأولوية في الاكتتاب

تعريف حقوق الأولوية:

حقوق الأولوية هي أوراق مالية قابلة للتنازل، تمنح أصحابها حق أولوية الاكتتاب في زيادة رأس مال الشركة المصدرة بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم في رأس مال الشركة.

ويكون حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الطرح للمساهمين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة في نهاية تاريخ الاستحقاق الموافق 01 أكتوبر 2026، كل بنسبة ملكيته في رأس مال الشركة في ذلك التاريخ.

فترة ممارسة حقوق الأولوية:

تبدأ فترة ممارسة حقوق الأولوية اعتباراً من 04 أكتوبر 2026 (مشمولاً بالفترة) وتنتهي بتاريخ 18 أكتوبر 2026 (مشمولاً بالفترة)

ويجوز خلال هذه الفترة لصاحب حقوق الأولوية ممارسة حقه في الاكتتاب في عدد أسهم الطرح المقابلة للحقوق المملوكة له، وذلك وفقاً لأحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في هذه النشرة.

وسائل التصرف في حقوق الأولوية:

يجوز لصاحب حقوق الأولوية التصرف فيها بإحدى الوسائل التالية:

- 1- الاحتفاظ بحقوق الأولوية وممارسة حق الاكتتاب في الأسهم المقابلة لها خلال فترة ممارسة حقوق الأولوية .
- 2- التنازل عن كل أو بعض حقوق الأولوية دون مقابل لدى الشركة الكويتية للمقاصة، وفقاً للإجراءات المعمول بها .

ويسقط حق المساهم في الاكتتاب في الأسهم المقابلة لحقوق الأولوية التي قام التنازل عنها، وينتقل حق الاكتتاب إلى المتنازل إليه.

الجدول الزمني لحقوق الأولوية:

الإجراء	التاريخ / الموعد
تاريخ الاستحقاق	01 أكتوبر 2026
بدء فترة ممارسة حقوق الأولوية	04 أكتوبر 2026
انتهاء فترة ممارسة حقوق الأولوية وقفل باب الاكتتاب	18 أكتوبر 2026
الإعلان عن نتائج الاكتتاب والتخصيص	خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب

وتعلن الشركة المصدرة نشرة الاكتتاب المعتمدة من هيئة أسواق المال على الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت وعلى الموقع الإلكتروني للشركة، كما تعلن عن الجدول الزمني لحاملي حقوق الأولوية بالتزامن مع إعلان موافقة الهيئة على نشرة الاكتتاب، وتعلن عن نتائج الاكتتاب والتخصيص خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

5. الإجراءات في حالة عدم تغطية الاكتتاب بالكامل

في حال عدم الاكتتاب في كامل أسهم الطرح خلال الفترة المحددة لممارسة حقوق الأولوية، يتم التعامل مع الأسهم غير المكتتب فيها وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية وأحكام القانون واللوائح التنفيذية والقواعد والقرارات المنظمة لزيادة رأس المال. وقد أجاز قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة دخول مساهمين جدد بعد انتهاء الفترة القانونية المقررة، وفقاً للضوابط والإجراءات المعمول بها . وتبين الآلية التفصيلية لتخصيص الأسهم غير المكتتب فيها، إن وجدت، في قسم (أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب) من هذه النشرة.

6. قابلية تحويل أسهم الطرح

أسهم الطرح هي أسهم عادية، ولا يجوز تحويلها إلى نوع آخر من الأوراق المالية، ولا تتضمن شروط الإصدار أي حق في تحويلها إلى فئة أخرى من الأسهم أو الأوراق المالية.

7. القيود المفروضة على التعامل في أسهم الطرح

تخضع أسهم الطرح، بعد إصدارها وتخصيصها، للقواعد والقيود ذاتها المطبقة على الأسهم العادية القائمة في رأس مال الشركة، وفقاً لأحكام القانون واللوائح التنفيذية وقواعد بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

ولا توجد، بحسب شروط الإصدار الحالية، قيود خاصة بأسهم الطرح تختلف عن القيود القانونية والتنظيمية المطبقة على أسهم الشركة العادية.

8. تخصيص أسهم الطرح

سيتم تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة المصدرة في تاريخ الاستحقاق. وفي حالة عدم قيام المساهم بالاكتتاب أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح من يرغب من المساهمين المؤهلين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم ثم لمساهمين جدد والغير. ولأصحاب حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة يحق لهم التنازل عنها دون مقابل لدى الشركة الكويتية للمقاصة خلال مدة الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال للمساهمين بالشركة المصدرة أو لغيرهم وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ووفق ما جاء في هذه النشرة.

وفي حالة عدم الاكتتاب الكامل في أسهم الطرح، يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولاً إلى المساهمين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك بنسبة مساهمة كل منهم في رأس مال الشركة في تاريخ قفل باب الاكتتاب، ثم لمساهمين جدد والغير بنسبة ما اكتتب به كل منهم إلى عدد أسهم الطرح غير المكتتب فيها. 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.

9. إدراج أسهم الطرح

بعد انتهاء عملية الاكتتاب والتخصيص واستكمال الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بزيادة رأس المال، سيتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل أسهم الطرح وإضافتها إلى رصيد أسهم الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها، وتجدر الإشارة إلى أن أسهم الشركة المصدرة موقوفة حالياً عن التداول في بورصة الكويت نتيجة بلوغ الخسائر المتراكمة للشركة نسبة 75% أو أكثر من رأس مالها، ومن ثم فإن إتمام عملية الاكتتاب وزيادة رأس المال وإصدار أسهم الطرح لا يترتب عليه بذاته استئناف تداول أسهم الشركة أو أسهم الطرح، ويظل التداول موقوفاً إلى حين استيفاء الشركة للمتطلبات والشروط المقررة لرفع الإيقاف واستئناف التداول وفقاً للقواعد والقرارات المعمول.

10. توزيعات الأرباح

تتمتع أسهم الطرح بالحق في الحصول على نصيبها من توزيعات الأرباح التي تقرر الجمعية العامة للشركة توزيعها، وذلك وفقاً لأحكام قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وبما يتفق مع تاريخ إصدار وتسجيل أسهم الطرح.

11. الحقوق في حال تصفية الشركة

في حال تصفية الشركة، وبعد الوفاء بديونها والتزاماتها، يكون لمالكي أسهم الطرح الحق في نصيبهم من صافي أصول الشركة المتبقية للتوزيع بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم، وذلك بذات المرتبة والحقوق المقررة لباقي حملة الأسهم العادية في رأس مال الشركة.

أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب

حقوق وواجبات وكيل الاكتتاب

اتفق مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب مع الشركة المصدرة بموجب اتفاقية الإكتتاب، وشرط استيفاء بعض الشروط ذات الصلة، ببذل العناية اللازمة من أجل العرض على المكتتبين للإكتتاب في الأسهم بسعر الإصدار دون علاوة الإصدار. مدير الإصدار ووكيل الإكتتاب غير ملتزم بأي من الأسهم التي لم يتم الإكتتاب بها من قبل المساهمين والمستثمرين المحتملين.

للتوضيح لن يكون مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب ملزم تحت أي ظرف من الظروف، بالاكتتاب أو ضمان الاكتتاب في أي جزء من أسهم الإصدار التي تظل غير مكتتب بها بعد انتهاء الطرح.

الأشخاص الذين يحق لهم الاكتتاب

يكون حق الأولوية في الطرح متاح لأصحاب الأسهم المصدرة الحالية المقيمة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة نهاية تاريخ الاستحقاق الموافق 1 أكتوبر 2026، وسيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المساهمين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم بنسبة مساهمة كل منهم في رأس مال الشركة في تاريخ قفل باب الاكتتاب، وإلا تم تخصيصها لمساهمين آخرين وبعدها لمساهمين جدد والغير وذلك بنسبة ما أكتتب به كل منهم إلى عدد أسهم الطرح غير المكتتب فيها. ويكون قرار التخصيص نهائياً ودون أي مسؤولية على الشركة المصدرة أو وكيل الاكتتاب.

فترة الاكتتاب وممارسة حقوق الأولوية

تبدأ فترة الاكتتاب وممارسة حقوق الأولوية اعتباراً من يوم الأحد الموافق 04 أكتوبر 2026 ، وتستمر حتى الساعة الواحدة ظهراً من يوم الأحد الموافق 18 أكتوبر 2026 " فترة الاكتتاب " ولا تقبل طلبات الاكتتاب أو ممارسة حقوق الأولوية بعد انتهاء فترة الاكتتاب، وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة بالأسهم التي لم تتم تغطيتها خلال تلك الفترة والمبينة أدناه.

سعر الاكتتاب

يبلغ سعر الاكتتاب في السهم الواحد 100 فلس كويتي، وهو ما يعادل القيمة الاسمية للسهم، دون علاوة إصدار. ويتعين سداد كامل قيمة الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها عند تقديم طلب الاكتتاب، ولا يعتبر طلب الاكتتاب مكتملاً أو نافذاً ما لم يتم سداد كامل المبلغ المستحق وفقاً للإجراءات المبينة في هذه النشرة.

ممارسة حقوق الأولوية

يجوز لصاحب حقوق الأولوية خلال فترة ممارستها الاكتتاب في كل أو بعض أسهم الطرح المقابلة لحقوق الأولوية المملوكة له. ويتم تحديد الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يحق لكل مكتتب الاكتتاب فيها استناداً إلى عدد حقوق الأولوية القائمة في حسابه لدى الشركة الكويتية للمقاصة وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها. يجوز للمساهم الذي قام بالتنازل عن كل أو بعض حقوق الأولوية الخاصة به أن يمارس حق الاكتتاب في الأسهم المقابلة للحقوق التي تم التصرف فيها ولكن لاي ويوجد أي ضمان لدى هذا المساهم بتخصيص أي من الأسهم المكتتب فيها وذلك عقب تنازله عن حقوق الأولوية الخاصة به الا في حال وجود فائض غير مكتتب فيه في أسهم الطرح.

الاكتتاب من قبل والمتنازل إليهم

يحق لمالك حقوق الأولوية، أو لمن ألت إليه تلك الحقوق عن طريق التنازل لدى الشركة الكويتية للمقاصة، ممارسة حق الاكتتاب في الأسهم المقابلة لها خلال فترة ممارسة حقوق الأولوية. ويتعين على مالك حقوق الأولوية مراعاة أن امتلاك تلك الحقوق لا يمثل بذاته اكتتاباً في أسهم الطرح، وإنما يتعين عليه تقديم طلب الاكتتاب وسداد كامل قيمة الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها خلال الفترة المحددة لذلك وفقاً للإجراءات المبينة في قسم كيفية تقديم طلب الاكتتاب. يتم الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال <https://www.ipo.com.kw> وذلك وفقاً للإجراءات والتعليمات المعلن عنها والمعتمدة لعملية الاكتتاب.

ويتعين على المكتتب إدخال أو تقديم جميع البيانات والمعلومات المطلوبة بصورة صحيحة وكاملة، وتحديد عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها، وسداد كامل قيمة الاكتتاب وفقاً لوسائل السداد المعتمدة، ويتحمل المكتتب مسؤولية صحة واكتمال البيانات والمعلومات التي يقدمها لأغراض الاكتتاب.

سداد قيمة الاكتتاب

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تسدد قيمة الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها كاملة بالدينار الكويتي، من خلال خدمة K-NET أو التحويل البنكي، وفقاً لوسائل وإجراءات السداد المحددة من مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب والجهة المستلمة للاكتتاب.

ولا يستحق المكتتب أية فوائد على المبالغ المسددة منه خلال الفترة الواقعة بين تاريخ سداد قيمة الاكتتاب وتاريخ تخصيص الأسهم أو رد المبالغ المستحقة له، بحسب الأحوال.

طلب الاكتتاب

يعد تقديم طلب الاكتتاب وسداد قيمته إقراراً من المكتتب بأنه قد اطلع على نشرة الاكتتاب وفهم محتوياتها وأحكام وشروط الإصدار وعوامل المخاطر الواردة فيها، وقبّل الالتزام بأحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب.

ويكون طلب الاكتتاب ملزماً للمكتتب بعد تقديمه واستيفاء إجراءاته وسداد قيمته، وذلك مع مراعاة الحقوق المقررة قانوناً وأية حالات تجيزها القواعد والإجراءات المنظمة للاكتتاب.

إجراءات الاكتتاب

لن يتم قبول مبالغ الإكتتاب نقداً. ويجب سداد مبالغ 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 الحساب المصرفي (غير منتج للفائدة) والمذكور أدناه، وذلك كله على النحو المبين التالي:

فترة الاكتتاب (يوم الأحد الموافق 04 أكتوبر 2026 إلى يوم الأحد الموافق 18 أكتوبر 2026)

الاكتتاب عن طريق مراجعة وكيل الاكتتاب:

أولاً: الاكتتاب عن طريق التطبيق أو الموقع الإلكتروني:

يتيح النظام الإلكتروني للاكتتاب في زيادة رأس المال لعدد 29,000,000 سهم بما يعادل 2,900,000 دينار كويتي وأقل، ويتم السداد من خلال خدمة K-NET.

يقوم المكتتب بالتالي:

1. الدخول الى 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 آخر بالسداد نيابة عن المكتتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك).
5. إذا نجحت عملية الدفع، فسيعرض النظام تأكيداً يتضمن تفاصيل الدفع للإكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد إلكتروني تلقائياً مع إيصال بصيغة PDF إلى البريد الإلكتروني ورسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
6. الاكتتاب يتم من خلال الموقع أو التطبيق الإلكتروني فقط وبالتالي يجب على المساهم الاكتتاب لنفسه والدفع من حسابه الخاص أو التنازل أو بيع حق الأولوية إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك
7. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الأولوية المتاحة له

ثانياً: للاكتتاب في عدد أسهم يتجاوز الحد الأقصى لمعاملة KNET.

1. يقوم المكتتب بالدخول على الرابط التالي (<https://www.ipo.com.kw>) لطباعة وثيقة بيانات الاكتتاب موضحاً 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 (الغير منتج للأرباح) المخصص لزيادة رأس المال (كمبلغ صافي دون خصم أي رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) والمذكور أدناه:

اسم البنك:	بيت التمويل الكويتي
رقم الحساب:	011011120405
IBAN:	KW51KFHO00000000011011120405
SWIFT:	KFHOKWKW
المستفيد:	National Investments Company/Al Masaken
المرجع/الوصف:	رقم نموذج طلب الاكتتاب + الرقم المدني للمكتتب (للمقيمين والمواطنين)/رقم جواز السفر (لغير المقيمين وغير المواطنين)/رقم السجل التجاري (للشركات) + رقم التواصل الخاص بالمكتتب (جميع هذه المعلومات مطلوبة في إيصال التحويل، ويترتب على عدم تقديم أي منها رفض طلب الاكتتاب)

3. يقوم المكتتب بالحصول على قسيمة ايداع اصلية بالمبلغ المحول من البنك الخاص به و يقوم بتحميلها الى الموقع الإلكتروني الخاص بالاكتتاب من خلال الرابط الذي يتم ارساله للمكتتب لاستكمال الإجراءات المتبقية.
4. إذا تم اعتماد عملية الاكتتاب ، فسيتم ارسال تأكيد يتضمن تفاصيل الدفع للاكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائياً مع إيصال بصيغة PDF إلي البريد الإلكتروني و رسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
5. إذا لم يتم اعتماد الاكتتاب، سوف يتم ارسال بريد الكتروني بسبب رفض الاكتتاب ويعيد المكتتب للمحاولة مره أخرى. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الاولوية المتاحة له.

وفي حالة إخفاق أي من المكتتبين في تقديم طلب الاكتتاب مكتملاً بشكل كامل وسليم (مرفقاً به كافة المستندات المساندة المطلوبة) من خلال الموقع الإلكتروني او التطبيق بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق خلال الفتره المسموحه للاكتتاب، فإن طلب الاكتتاب المقدم من ذلك المكتتب سيعتبر ملغياً وكأن لم يكن، علماً بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.

ثالثاً: الاكتتاب عن طريق مدير المحفظة في حال كانت الأسهم لدى شركة تدبير محافظ الغير:

1. يقوم المكتتب بمراجعة مدير المحفظة للاستفسار عن الية الاكتتاب
2. يقوم مدير المحفظة باتباع الإجراءات المذكوره في البند ثانياً لاكمال الاكتتاب مع ارسال تفصيل الاكتتاب

نموذج طلب الاكتتاب

يجوز للمكتتبين الراغبين في الاكتتاب تقديم طلبات الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب ذات الصلة من خلال الموقع الإلكتروني او التطبيق. يوافق كل مكتتب على الأحكام والشروط الواردة في هذه النشرة ويقوم بتقديم كافة بيانات طلب الاكتتاب. يحتفظ كل من الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والایداع ش.م.ك بحقهما في رفض أي طلب اكتتاب – كلياً أو جزئياً في حال عدم استيفاء الطلب لأي حكم من أحكام الطرح أو عدم اتباع الحرفي والدقيق لتعليمات الاكتتاب ومنها على سبيل المثال لا الحصر، عدم توافق طلب الاكتتاب مع أحكام القانون واللوائح المطبقة، عدم سداد المكتتب لكامل قيمة مبلغ الاكتتاب، عدم دقة أو عدم كفاية المعلومات في طلب الاكتتاب أو عدم توافق طلب الاكتتاب مع أي من أحكام وشروط هذه النشرة أو طلب الاكتتاب نفسه. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لطلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب وقبوله من قبل وكيل المقاصة والایداع. عند تقديم الطلب، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتب والجهة المصدرة.

يكون طلب الاكتتاب وكافة أحكامه وشروطه والتعهدات المنصوص عليها فيه ملزماً للمكتتبين وعلى المتنازل والمتنازل إليهم ومديري أصولهم والمستفيدين إلا في حال النص على خلاف ذلك في هذه النشرة. كما يجب على المكتتب أن يقبل بعدد أسهم الطرح المخصص له شريطة ألا يزيد عن العدد المكتتب به والموضح في نموذج الاكتتاب الخاص به.

تكون كافة الأحكام والشروط واستلام نماذج طلبات الاكتتاب والاتفاقيات الناشئة عنها خاضعة لقوانين دولة الكويت ويجب تفسيرها وتطبيقها بالتوافق مع أحكام قوانين دولة الكويت.

على المكتتب قراءة تعليمات الاكتتاب بعناية قبل تقديم طلب الاكتتاب. سيعتبر تقديم طلب الاكتتاب من خلال الموقع بمثابة عقد ملزم وموافقة على كافة أحكام الاكتتاب.

تقديم نموذج طلب الاكتتاب

على المكتتب أن يحدد في طلب الاكتتاب عدد أسهم الطرح التي يرغب في الاكتتاب بها وأن يقوم بتحويل كامل مبالغ الاكتتاب المستحقة. ويلتزم المكتتب بالتقدم بنموذج الاكتتاب خلال الفترات المحددة للاكتتاب

المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب

يتم تقديم طلب الاكتتاب مرفقاً بالوثائق التالية، من خلال الرابط المرسل من النظام الإلكتروني

المكتتبين من الأشخاص الطبيعيين

- نموذج طلب الإكتتاب موقع من قبل المكتتبصورة من البطاقة المدنية للمكتتب
- صورة من جواز السفر للتحقق من توقيع المكتتب
- صورة من إشعار التحويل البنكي
- صورة من رقم الأيبان

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، حسب الحال
- صورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع
- صورة من اعتماد التوقيع للمفوض بالتوقيع صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل أو مصادقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت
- كتاب صادر عن المفوض بالتوقيع عن الشخص الاعتباري بالموافقة على الاكتتاب.

رفض طلب الاكتتاب

تحتفظ كل من الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والاداء بحق رفض طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً ودون أدنى مسئولية عليهما إذا تبين مخالفته لأحكام القانون واللوائح المطبقة أو لشروط وأحكام الاكتتاب ونشرة الاكتتاب أو في حال عدم الالتزام التام والدقيق بتعليمات الاكتتاب ومنها على سبيل المثال لا الحصر، عدم مطابقة المبلغ المسدد لعدد الأسهم المطلوب الاكتتاب بها، إذا لم يرفق بالطلب المستند الدال على سداد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها، عدم سداد المكتتب لكامل قيمة مبلغ الاكتتاب دفعة واحدة في وقت الاكتتاب (في حالة سداد مقابل الاكتتاب عن طريق التحويل البنكي)، فسيتم إلغاء الطلب إذا لم يتم التحويل خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم طلب الاكتتاب، أو إذا كانت بياناته غير دقيقة، غير كاملة أو غير واضحة أو غير مقروءة أو متضمنة معلومات غير صحيحة أو إذا كان طلب الاكتتاب مكرراً أو إذا لم يستوفي الشروط والواجبات المبينة في كل من نشرة الاكتتاب ونموذج طلب الاكتتاب.

في حالة وجود أي اختلاف في بيانات المكتتبين عن البيانات المسجلة بالهيئة العامة للمعلومات المدنية يحق للمصدر أو وكيل المقاصة والاداء استبعاد هذه الطلبات من عملية التخصيص دون أدنى مسؤولية على المصدر أو وكيل المقاصة والاداء، مالم يرفق مع المستندات أسباب الاختلاف.

لن يتم قبول الطلبات التي تقدم بأي وسيلة تهدف إلى إخفاء عمليات الاكتتاب الصوري أو الوهمي أو بغير ذلك من الطرق، دون أدنى مسؤولية على المصدر أو وكيل المقاصة والاداء.

المكتتبون من غير الكويتيين

يجب على المكتتبين من غير الكويتيين (سواء أشخاص طبيعيين أو أشخاص اعتبارية - حسب ما يكون الحال) أن يقدموا المستندات المماثلة للمستندات المذكورة أعلاه تكون صادرة عن الجهات المماثلة في دولهم وذلك في حالة عدم حيازتهم لمستندات صادرة لهم في دولة الكويت في هذا الشأن.

شروط وضوابط الاكتتاب

طلبات الاكتتاب نهائية، ولا يجوز الرجوع فيها لأي سبب ولو قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب، كما لا يجوز للمكتتب إضافة أي شروط أو قيود إلى طلب الاكتتاب، ويجب أن يكون الاكتتاب جدياً، ويُحظر الاكتتاب الصوري أو الاكتتاب بأسماء وهمية أو بغير ذلك من الطرق، ويجب تقديم الطلبات وفقاً لما ورد بنشرة الاكتتاب قبل الموعد المحدد لغلق باب الاكتتاب. ويحق لوكيل الاكتتاب استبعاد الطلبات المكررة، والطلبات غير المستوفاة للبيانات المطلوبة أو المخالفة للقانون، ما لم يتم تصحيحها وفي حال تقديم طلب الاكتتاب ممن ينوب قانوناً عن المكتتب طبقاً للقوانين السارية والنظم والقواعد ذات العلاقة، تخصص الأسهم باسم المكتتب الوارد اسمه بطلب الاكتتاب. ويحتفظ وكيل الاكتتاب - دون الرجوع للمكتتب - بالحق في رفض أي طلب اكتتاب إذا تبين مخالفته لشروط وأحكام نشرة الاكتتاب أو إذا لم يستوف كافة بياناته أو إذا لم يقرن بالمستندات المبينة في نشرة الاكتتاب أو بالمستندات الأخرى التي قد يطلبها وكيل الاكتتاب. كما يقر المكتتب بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها وأنه وافق على النظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة المصدرة وعلى كافة الشروط وأحكام الاكتتاب الواردة في هذه النشرة وعلى حق الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع في رفض أي طلب اكتتاب في أي من الحالات المحددة في هذه النشرة كما والقبول بأسهم الطرح المخصصة له (بعدد الأسهم التي طلبها كحد أقصى) ويقر بقبوله بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة. وفي حال المكتتب من الأشخاص الاعتبارية - يقر 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 طلب الاكتتاب وتنفيذ التزاماته المقررة في نشرة الاكتتاب أو التنازل عن حق الأولوية في الاكتتاب وبما في ذلك موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة - بحسب الأحوال - بالنسبة للشركات المساهمة.

الرسوم والعمولات البنكية

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

حالات عدم قبول طلب الاكتتاب

لا يقبل طلب الاكتتاب في أي من الحالات الآتية:

1. تقديم الطلب بعد انتهاء فترة الاكتتاب.
2. عدم سداد كامل قيمة الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها وفقاً للإجراءات والمواعيد المقررة.
3. عدم استكمال البيانات أو المستندات المطلوبة للاكتتاب.
4. ثبوت عدم صحة البيانات الجوهرية الواردة في طلب الاكتتاب.
5. طلب الاكتتاب في عدد من الأسهم لا يقابله عدد كافٍ من حقوق الأولوية المملوكة للمكتتب، وذلك بالنسبة للاكتتاب الذي يستند إلى ممارسة حقوق الأولوية.
6. عدم استيفاء أي من الشروط أو الإجراءات القانونية والتنظيمية اللازمة لصحة الاكتتاب.

ويتم التعامل مع المبالغ المسددة عن طلبات الاكتتاب غير المقبولة وفقاً للقواعد والإجراءات المنظمة لذلك.

الأسهم التي لم تتم تغطيتها

في حال عدم تغطية كامل أسهم الطرح خلال فترة ممارسة حقوق الأولوية، يتم تخصيص الأسهم غير المكتتب فيها وفقاً لأحكام قانون الشركات وقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة والقواعد والإجراءات المعمول بها.

وتخصص الأسهم غير المكتتب فيها أولاً لمن يرغب من مساهمي الشركة، وفي حال عدم تغطية كامل الأسهم الجديدة، يجوز تخصيص الأسهم المتبقية لمساهمين جدد، وفقاً للضوابط والإجراءات القانونية والتنظيمية المقررة.

وتحدد مجلس إدارة الجهة المصدرة آلية وفترة تقديم طلبات الاكتتاب في الأسهم غير المغطاة وطريقة تخصيصها، وذلك وفقاً لشروط الإصدار المعتمدة.

تخصيص أسهم الطرح

بعد انتهاء فترة الاكتتاب، تتم مراجعة طلبات الاكتتاب وتخصيص أسهم الطرح للمكتتبين المستحقين وفقاً لحقوق الأولوية المملوكة لهم وطلبات الاكتتاب المقبولة.

أما الأسهم التي لم تتم تغطيتها خلال فترة ممارسة حقوق الأولوية، فيتم تخصيصها وفقاً للآلية المبينة في البند السابق وشروط الإصدار المعتمدة.

ولا يترتب على تقديم طلب للاكتتاب في أسهم تزيد على الأسهم التي يستحق المكتتب تخصيصها – متى كان ذلك جائزاً وفق آلية الإصدار – أي حق مكتسب في تخصيص كامل العدد المطلوب. الإعلان عن نتائج الاكتتاب والتخصيص

تقوم الشركة المصدرة بالإعلان عن نتائج الاكتتاب والتخصيص على الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت بالإضافة إلى الموقع الإلكتروني للشركة، وذلك خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب.

ويتضمن الإعلان النتائج النهائية لعملية الاكتتاب والتخصيص وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها.

رد مبالغ الاكتتاب

ترد إلى المكتتبين المبالغ المستحقة لهم نتيجة عدم قبول طلبات الاكتتاب أو تخصيص عدد من الأسهم يقل عن العدد الذي تم سداد قيمته، بحسب الأحوال، وذلك خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ الإعلان عن إلغاء الإصدار، وخلال المدة المقررة قانوناً ووفقاً للإجراءات المعتمدة لعملية الاكتتاب. ولا تستحق أية فوائد على المبالغ التي يتم ردها إلى المكتتبين، وذلك دون إخلال بأي حقوق أو تعويضات تقررها القوانين واللوائح المعمول بها في حالة التأخير في رد الأموال.

إتمام زيادة رأس المال وتسجيل أسهم الطرح

بعد انتهاء عملية الاكتتاب والتخصيص واستكمال الإجراءات القانونية والتنظيمية اللازمة، تقوم الشركة المصدرة باتخاذ الإجراءات اللازمة للتأشير بزيادة رأس المال واستكمال إصدار أسهم الطرح وتسجيلها في حسابات المكتتبين الذين خصصت لهم الأسهم لدى الشركة الكويتية للمقاصة.

وتصبح أسهم الطرح بعد إصدارها وتسجيلها من ذات فئة الأسهم العادية القائمة في رأس مال الشركة، وتتمتع بذات الحقوق وتخضع لذات الالتزامات المقررة لها.

إدراج أسهم الطرح

ستتخذ الشركة المصدرة الإجراءات اللازمة لإدراج أسهم الطرح في بورصة الكويت بعد إتمام عملية الاكتتاب والتخصيص واستكمال الإجراءات والموافقات اللازمة.

ولا يجوز تداول أسهم الطرح قبل استكمال إجراءات إصدارها وتسجيلها وإتاحتها للتداول وفقاً للقواعد المعمول بها.

وتجدر الإشارة إلى أن أسهم الشركة المصدرة موقوفة حالياً عن التداول في بورصة الكويت نتيجة بلوغ الخسائر المتراكمة للشركة نسبة 75% أو أكثر من رأس مالها، ومن ثم فإن إتمام عملية الاكتتاب وزيادة رأس المال وإصدار أسهم الطرح لا يترتب عليه بذاته استئناف تداول أسهم الشركة أو أسهم الطرح، ويظل التداول موقوفاً إلى حين استيفاء الشركة للمتطلبات والشروط المقررة لرفع الإيقاف واستئناف التداول وفقاً للقواعد والقرارات المعمول بها.

عدم تغطية الاكتتاب

في جميع الأحوال التي لا يُستنفد فيها الاكتتاب لجميع الأسهم المطروحة خلال مدة الاكتتاب الأصلية، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة فتح باب الاكتتاب لمدة أخرى، بحيث لا تتجاوز مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها ثلاثة أشهر، وشريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال على أي تمديد لمدة الاكتتاب. فإذا لم يُستنفد الاكتتاب كل الأسهم خلال مدة الاكتتاب الأصلية والتمديدات اللاحقة، وجب على الشركة المصدرة إما الرجوع عن زيادة رأس المال أو الاكتفاء بالقدر الذي تم الاكتتاب فيه، مع تخفيض رأس المال في الحالتين. ويتم القيد والتأشير في السجل بالتخفيض بناءً على قرار الشركة. وفي حالة الرجوع عن زيادة رأس المال، لن يتمكن أصحاب حقوق الأولوية من ممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق، دون أن يكون لهم حق الرجوع على الشركة أو على وكيل الاكتتاب بأي مطالبة أو تعويض.

الالتزام بالقوانين

يلتزم مدير الإصدار ووكيل الإكتتاب ووكيل المقاصة والإيداع والشركة والمصدرة بكافة القوانين واللوائح واجبة التطبيق على أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة والتي تكون سارية في الدول التي يرغبون بتسويق أو طرح أو الإكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة أو توزيع نشرة الإكتتاب فيها، كما تلتزم الشركة المصدرة وكذلك مدير الإصدار ووكيل الإكتتاب ووكيل المقاصة والإيداع بالحصول على كافة الموافقات و/أو الاعتمادات و/أو التراخيص واجبة التطبيق والتي تشترطها تلك الدول بغرض القيام بأي من الأنشطة سالفة البيان بموجب القوانين واللوائح السارية في كل دولة أجنبية ذات صلة.

الجدول الزمني المتوقع

التاريخ	الحدث
01 أكتوبر 2026	تاريخ الاستحقاق
04 أكتوبر 2026	بداية فترة الاكتتاب
18 أكتوبر 2026	إنهاء فترة الاكتتاب
خلال مدة أقصاها خمسة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب	تخصيص أسهم الإصدار
خلال خمسة أيام عمل من تاريخ الإعلان عن تخصيص أسهم الإصدار	رد الأموال للمكتتبين

الغرض من الإصدار واستخدامات حصيلة الإصدار

يبلغ إجمالي قيمة متحصلات الطرح 2,900,000 دينار كويتي (مليونان وتسعمائة ألف دينار كويتي لا غير)، تمثل قيمة اسمية قدرها 2,900,000 دينار كويتي (مليونان وتسعمائة ألف دينار كويتي لا غير). وسيتم استخدام متحصلات الطرح في سداد بعض القروض القائمة والاستحواذ على بعض فرص الاستثمارية في القطاع العقاري الكويتي والخليجي ودعم عمليات الشركة.

ويوضح البيان التالي تفاصيل عوائد زيادة رأس المال والاستخدامات التقديرية لها:

قيمة الزيادة في رأس المال	المبلغ بالدينار الكويتي
القيمة الإسمية لزيادة رأس المال	2,900,000
المصاريف التقديرية للطرح	(100,000)
صافي قيمة الزيادة	2,800,000

صورة من الرأي الشرعي للاستثمار في الأسهم



شركة بيت الصناعة المالية الإسلامية
Islamic Financial Industry

الموافق: 2026/03/11م

(قرار هيئة الرقابة الشرعية)

المحترمون

السادة/ الشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

الموضوع: قرار رقم (2026/01) بخصوص طرح أسهم لزيادة رأس مال الشركة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

فإن هيئة الرقابة الشرعية اجتمعت يوم الأربعاء 22 رمضان، 1447 هـ الموافق 2026/03/11م في مدينة

الكويت، في مقر شركة بيت الصناعة المالية الإسلامية، وبعد اطلاعها على استفساركم الوارد بتاريخ

2026/03/11م بخصوص الرأي الشرعي بشأن الإصدار أسهم لزيادة رأس مال الشركة وفقاً لأحكام

الشريعة الإسلامية.

وبعد الدراسة والمناقشة.

قررت هيئة الرقابة الشرعية أنه لا مانع من الناحية الشرعية العمل على زيادة رأس مال

الشركة وذلك وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبدالعزيز القصار

وصف أعمال الشركة

التأسيس

تأسست شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المسجل تحت رقم 7137/جلد 1 بتاريخ 7 أكتوبر 2006، وتم قيدها في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. وقد أُدخلت على عقد التأسيس تعديلات لاحقة، كان آخرها التعديل الموثق بتاريخ 1 سبتمبر 2024. كما تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت. وتُعد الشركة الأم شركة عقارية كويتية متخصصة في التطوير العقاري السكني، استطاعت خلال سنواتها الأولى أن ترسخ مكانتها في السوق الكويتي من خلال تنفيذ مشاريع سكنية متميزة تلبي احتياجات المواطنين وفق أعلى معايير الجودة.

وفي عام 2008، أُدرجت أسهم الشركة في بورصة الكويت، تأكيداً لنمو أعمالها والتزامها بمبادئ الحوكمة والشفافية.

اعتمدت الشركة منذ تأسيسها على نموذجين رئيسيين للأعمال:

- **مشاريع الأرض والقروض**، حيث تقوم بتطوير وبناء المساكن على الأراضي المملوكة للمواطنين وفق برامج الرعاية السكنية، مع تقديم حلول متكاملة تشمل التصميم والتنفيذ والتسليم.
- **التطوير العقاري السكني**، من خلال شراء القسائم السكنية، وتطويرها ببناء وحدات سكنية متكاملة، ثم بيعها للمواطنين الكويتيين.

وقد مارست الشركة نشاط شراء وتطوير القسائم السكنية خلال الفترة التي كان فيها هذا النشاط متوافقاً مع الأطر التشريعية السارية آنذاك، وذلك قبل صدور التشريعات التي حدّت من تملك الشركات للقسائم السكنية الخاصة، الأمر الذي أدى إلى إعادة توجيه استراتيجيتها بما يتوافق مع المتغيرات التنظيمية في السوق العقاري الكويتي.

وخلال مسيرتها، نفذت الشركة عدداً من المشاريع السكنية في مناطق متميزة بدولة الكويت (تشمل عقارات ومنازل)،

وقبل البدء بمرحلة النمو، تعمل الشركة على تعزيز مركزها المالي من خلال زيادة رأس المال حيث سيتم توجيه الجزء الأكبر من حصيلة الزيادة إلى سداد الالتزامات المالية القائمة، بما يؤدي إلى تخفيض المديونية وتحسين الهيكل المالي للشركة، وبمنحها القدرة على استئناف نشاطها والانطلاق نحو خطه استراتيجيه جديدة

المقر الرئيسي

برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

أغراض الشركة وفقاً للنظام الأساسي

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة.
- استثمارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة مطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزايدات في غير المجالات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات محافظ متخصصة.

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام ال PPP.

الإدراج

تم إدراج أسهم الشركة في بورصة الكويت (سابقاً سوق الكويت للأوراق المالية) بتاريخ 14 أكتوبر 2008. بتاريخ 14 أغسطس 2025 تم وقف الشركة عن التداول وذلك نتيجة تجاوز الخسائر نسبة 75% من رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع

- كما في 30 يونيو 2026، بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة 10,000,000 دينار كويتي (عشرة ملايين دينار كويتي)، مقسماً على 100,000,000 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس كويتي للسهم الواحد.
- بتاريخ 14 يوليو 2026، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تخفيض رأس المال وزيادته من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية. وعقب استكمال عملية التخفيض، أصبح رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة 1,100,000 دينار كويتي (مليون ومائة ألف دينار كويتي)، مقسماً على 11,000,000 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس كويتي للسهم الواحد. وسيتم لاحقاً زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة إلى 4,000,000 دينار كويتي (أربعة ملايين دينار كويتي)، مقسماً على 40,000,000 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس كويتي للسهم الواحد.

الملكية

يوضح الجدول التالي كبار المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة المصدرة كما في 30 يونيو 2026:

اسم المساهم	نسبة الملكية (%)
شركة أسيكو للصناعات ش.م.ك.ع.	35.00%

الشركات التابعة

فيما يلي الشركات التابعة للشركة كما في 30 يونيو 2026:

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية
<u>مملوكة بشكل مباشر:</u>		
شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م.	دولة الكويت	99
<u>مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:</u>		
شركة مساكن كينج بريدج المحدودة	المملكة المتحدة	100

وضع المجموعة

لا تندرج الشركة ضمن مجموعة شركات، ولا تعتبر شركة تابعة أو شقيقة لأي شركة أخرى. لدى الشركة بعض الانشطة التعاملات المالية والتشغيلية مع المساهم الرئيسي والتي تتضمن تأجير وحدات عقارية من قبل المساهم الرئيسي بالإضافة إلى بعض ترتيبات التمويلات الأخرى

المسئولية المجتمعية

تلتزم شركة المساكن بدعم المجتمع المحلي من خلال العديد من المبادرات التي تعكس أهدافها في مجال المسؤولية الاجتماعية. وتشارك الشركة في برامج ومبادرات تركز على التنمية البشرية والرعاية الصحية والتعليم وحماية البيئة، مع تعزيز مشاركة الموظفين والمساهمة في تحقيق التنمية المجتمعية المستدامة.

نبذة عن أعمال الشركة واستراتيجيتها

نبذة عن الشركة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. يشار إليها فيما بعد بـ "الشركة" أو "الشركة المصدرة" أو "المساكن" أو ("MASAKEN") هي شركة مساهمة كويتية تأسست بتاريخ 7 أكتوبر 2006 وتم إدراج أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية (حالياً بورصة الكويت) بتاريخ 14 أكتوبر 2008. بتاريخ 14 أغسطس 2025 تم إيقاف تداول أسهم الشركة في بورصة الكويت بعد إفصاح الشركة عن تجاوز الخسائر المتراكمة نسبة 75% من رأس المال المدفوع.

يقع المقر الرئيسي للشركة في دولة الكويت، وتعمل في مجالات التطوير والاستثمار العقاري، وتأجير وإدارة وتشغيل وبيع العقارات والمشروعات العقارية داخل دولة الكويت وخارجها. كما تمارس الشركة الأنشطة المرتبطة بالقطاع العقاري، بما في ذلك إدارة العقارات وتطوير المشروعات والخدمات الاستثمارية العقارية.

ومنذ تأسيسها، قامت الشركة بتوسيع نطاق أعمالها من خلال الاستثمار في محفظة متنوعة من الأصول والمشروعات العقارية داخل دولة الكويت وخارجها، وتمارس أنشطتها من خلال استثماراتها المباشرة وشركاتها التابعة.

الخدمات التي تقدمها الشركة

تعمل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. في مجال تملك وشراء وتطوير وإدارة وبيع وتأجير العقارات والأراضي داخل دولة الكويت وخارجها. وتشمل أنشطة الشركة تطوير المشروعات السكنية والتجارية ومتعددة الاستخدامات، وإدارة وتأجير الأصول العقارية المملوكة والمستأجرة، بالإضافة إلى تقديم خدمات الاستشارات العقارية وإدارة المشروعات. ومن أبرز مشروعات الشركة برج المساكن السكني في منطقة المهبولة بدولة الكويت، بالإضافة إلى عدد من المشروعات السكنية الدولية، بما في ذلك مشروع كينرتون ستريت (Kinnerton Street) ومشروع ريجنت جيتس (Regent Gates) في مدينة لندن بالمملكة المتحدة والتي تم التخرج منها لاحقاً.

المنهج السابق للاستثمار

اتسمت فلسفة الاستثمار التي اعتمدتها شركة مساكن الدولية للتطوير العقاري في السابق بالتنوع الجغرافي على المستوى الدولي، حيث خصصت جزءاً كبيراً من محفظتها العقارية لأصول خارج الكويت، وعلى رأسها المملكة المتحدة. وقد جاء هذا التوجه العالمي انطلاقاً من رغبة الشركة في الاستفادة من أسواق عقارية ناضجة وذات سيولة عالية ومعروفة على المستوى الدولي، بما يمنحها تنوعاً جغرافياً وعملياً بعيداً عن الاعتماد الكامل على السوق المحلي الكويتي. وكان الهدف من هذا النهج هو تحقيق عوائد مستقرة وطويلة الأمد من خلال الاستثمار في عقارات الأسواق المتقدمة، إلى جانب توسيع حضور الشركة خارج حدود الاقتصاد الكويتي.

نتائج أعمال الشركة السابقة والتوقف عن التداول

سجلت الشركة خسائر خلال الفترات المالية السابقة، تعكس التحديات التشغيلية والمالية التي واجهتها خلال هذه الفترة. ونتيجة لذلك، تم تعليق تداول أسهم الشركة على بورصة الكويت منذ 14 أغسطس 2025، وقد اعتمد مجلس إدارة الشركة خطة لإعادة الهيكلة المالية تهدف إلى تعزيز القاعدة الرأسمالية للشركة ومركزها المالي. ولا يزال استئناف التداول مرهوناً بموافقة هيئة أسواق المال على خطة إعادة الهيكلة المذكورة. وتستمر الشركة في التنسيق الوثيق مع الجهات الممولة والمستشارين لتنفيذ الخطة ودعم استقرارها التشغيلي والمالي على المدى الطويل.

التوجه المستقبلي للشركة

تتجه فلسفة الاستثمار في شركة مساكن نحو نهج أكثر تركيزاً على المستوى الإقليمي، مع تعزيز الحضور في السوق الكويتي ودول مجلس التعاون الخليجي بشكل أوسع. ويعكس هذا التحول رغبة الشركة في التركيز على الأسواق التي تمتلك فيها معرفة أعمق وعلاقات أقوى وخبرة تشغيلية أكثر رسوخاً، مما يتيح لها إشرافاً أقرب على أصولها واستغلالاً أدق لفرص النمو في المنطقة. كما يأتي هذا التوجه الإقليمي في إطار إعادة تموضع أشمل للشركة نحو الأسواق التي تعرفها جيداً، وحيث تستطيع أن تلعب دوراً أكثر فاعلية وحضوراً في خلق القيمة.

تهدف الشركة من خلال زيادة رأس المال إلى تحقيق الأغراض التالية:

1. معالجة تجاوز خسائر الشركة المتراكمة نسبة 75% من رأس المال، امتثالاً لأحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال في هذا الخصوص.
2. معالجة أسباب وقف تداول أسهم الشركة واستيفاء المتطلبات اللازمة للسعي نحو استئناف تداولها، وفقاً للقواعد والإجراءات المقررة لدى الجهات المختصة.
3. سداد جزء من مديونية الشركة القائمة.
4. إعادة تمويل جزء من الالتزامات القائمة من خلال الأصول غير المرهونة لدى الشركة.
5. تدير السيولة اللازمة لاستمرارية النشاط التشغيلي للشركة.

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

الربحية (الخسارة) قصيرة الأجل

تبلغ ربحية (خسارة) السهم المتوقعة للفترة المكونة من الإثني عشر شهراً المنتهية في 31 ديسمبر 2026 (13.64) فلس تقريباً للسهم الواحد، وقد تم احتساب ربحية (خسارة) السهم بناءً على عدد الأسهم القائمة قبل زيادة رأس المال، بإجمالي صافي ربح (خسارة) قدره (150,000) دينار كويتي.

إدارة المخاطر

تتم إدارة المخاطر المتأصلة في أنشطة الشركة بطريقة منظمة ومنهجية من خلال تطبيق سياسة لإدارة المخاطر. يقوم مجلس إدارة الشركة بالإشراف على أنشطة إدارة المخاطر وذلك بدعم من لجنة إدارة المخاطر ولجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة. وتتضمن إدارة المخاطر دراسة وتحليل جميع أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة من أجل قياس المخاطر المحتملة. بالإضافة إلى تطوير خطة لتخفيض آثار هذه المخاطر لمساعدة الشركة وشركائها التابعة على تحقيق أهدافهم ومواصلة أعمالهم بنجاح. تعد إدارة المخاطر من الأنشطة المستمرة، والتي يقوم بها كل من مجلس الإدارة ولجنة المخاطر ولجنة التدقيق مع الإدارة التنفيذية والموظفين. وتعتمد المنهجية المتبعة في إدارة المخاطر على وضع مجموعة من الخطوات تتضمن تحديد وتحليل وتقييم والاستجابة إلى ومتابعة مصادر الخطر والأحداث التي قد يكون لها تأثير سلبي على الشركة المصدرة الأمر الذي يحقق بنجاح أهداف الشركة ويجنبها أي أحداث غير متوقعة. وفيما يلي ملخص لأهم النقاط المتعلقة بإدارة المخاطر:

- 1- تحديد مختلف المصادر التي قد تزيد من المخاطر.
- 2- وضع أساليب وأدوات تقييم/قياس المخاطر لتقييم المخاطر التي تتعرض لها الشركة.
- 3- وضع وتوثيق وصياغة المعايير والسياسات والإجراءات والطرق المنظمة لتقييم المخاطر ورقابتها.
- 4- إعداد سجلات المخاطر والاحتفاظ بها لكل نشاط من أنشطة الأعمال والتأكد من تحديد وتصنيف وإسناد المخاطر إلى مواقع المسؤولية.
- 5- إجراء مراجعات مستمرة لعمليات مراقبة المخاطر واقتراح تحسينات للنظم وتدقيق المعلومات.
- 6- وضع تقارير إدارة المخاطر للاستخدام الداخلي للإدارة.
- 7- إجراء مراجعات وتحديثات دورية لسياسة المخاطر للشركة.
- 8- أن تقوم الشركة بوضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر، وذلك كي تكون قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة.
- 9- يتعين على الشركة تطوير نظم التقارير الدورية، حيث إنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها.
- 10- أن يتمتع القائمون على إدارة / مكتب / وحدة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيةهم المباشرة لمجلس الإدارة، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلاحيات مالية.
- 11- يجب أن يتوافر لإدارة / مكتب / وحدة المخاطر الكوادر البشرية المؤهلة والتي تتمتع بالكفاءات المهنية والقدرات الفنية.
- 12- مراجعة الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة، وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.

وظائف الأعمال والدعم

- 1- وضع سياسات وإجراءات وحدة الأعمال ذات الصلة لعمليات المخاطر.
- 2- مساعدة وحدة إدارة المخاطر في وضع مؤشرات المخاطر الرئيسية الخاصة بالإدارة.
- 3- الحصول على معلومات إدارة المخاطر (مؤشرات المخاطر الرئيسية، ونتائج التقييم الذاتي للمخاطر، والملاحظات، والإجراءات، وخطط الحد من المخاطر الخ).
- 4- إجراء أعمال التقييم الذاتي للمخاطر، بالتشاور مع وحدة إدارة المخاطر، استناداً إلى المنهجية التي تسري على مستوى الشركة.
- 5- التأكد من الالتزام بوحدة الأعمال الخاصة وكذلك السياسات والإجراءات على مستوى الشركة.
- 6- تقديم تقارير دورية حول مؤشرات المخاطر الرئيسية لوحدة إدارة المخاطر.
- 7- تقديم كافة المعلومات ذات الصلة المطلوبة من قبل وحدة إدارة المخاطر لإجراء أنشطة إدارة المخاطر.

إدارة التدقيق الداخلي

- 1- مراجعة إطار عمل إدارة المخاطر مع التحقق من مدى شموليته وكفائته.
- 2- التنسيق سواء داخلياً أو مع المستشارين الخارجيين من أجل إجراء مراجعة مستقلة لأساليب تقييم المخاطر وإطار عمل الرقابة والإبلاغ، وذلك بغرض تقييم مدى كفاية وفعالية الإجراءات الموضوعية.
- 3- مراجعة وإبداء الملاحظات بشأن مدى شمولية وكفاية تصميم الضوابط الرقابية الداخلية الموضوعية لرقابة والتقليل من المخاطر.

تقييم المخاطر

يعد تقييم المخاطر أحد المكونات الهامة بالنظام الفعال لإدارة المخاطر.

- يسمح التقييم السليم للمخاطر بفهم الشركة بشكل أفضل لحجم المخاطر وتوزيع موارد وإستراتيجيات إدارة المخاطر بشكل أكثر فاعلية.
- عند تقييم المخاطر تقوم الشركة بتقييم الإجراءات بما في ذلك عملياتها مقابل مجموعة من التهديدات والمخاطر المحتملة وأخذ أثرها بالاعتبار.

- ستقوم الشركة باستخدام مصفوفة رقابة المخاطر كأداة لتحديد المخاطر الكامنة والضوابط الرقابية في أنشطة أعمالها.
- سوف تكون إجراءات التقييم استشارية بطبيعتها وسوف تركز على التقييم النوعي لوضع الضوابط الرقابية الداخلية في الشركة.
- يتضمن تقييم المخاطر والضوابط الرقابية من خلال مصفوفة رقابة المخاطر ما يلي :
 - تخطيط كافة العمليات والعمليات الفرعية للإدارات ذات الصلة في الشركة.
 - تحديد المخاطر المحتملة لكل عملية فرعية.
 - تحديد الضوابط الرقابية الحالية لتخفيف/إدارة المخاطر.
 - تم إدراج الشكل الذي سيتم إتباعه لغرض تقييم المخاطر من خلال مصفوفة رقابة المخاطر في الملحق 2. ستقوم وحدة إدارة المخاطر بتنفيذ إجراء مصفوفة رقابة المخاطر بحيث يشمل كافة الإدارات بشركة المساكن.
 - سيتم تجميع نتائج إجراء مصفوفة رقابة المخاطر لكل إدارة في تقرير مصفوفة إدارة المخاطر الذي ستم مراجعته من قبل مدير الإدارة المعنية التي تم تنفيذ إجراء مصفوفة رقابة المخاطر بها.

التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة

- سوف يشمل التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة كافة الإدارات بشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري . وستقوم وحدة إدارة المخاطر بوضع خطة التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة على مستوى الشركة.
- سيتم تنفيذ التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة الأولية لمختلف وحدات الأعمال والدعم من قبل وحدة إدارة المخاطر، وسيتم إجراء مراجعات لاحقة من قبل وحدات الأعمال بصورة سنوية. وقد تم إدراج مصفوفة التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة في الملحق 3.
- يعد إجراء التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة موضوعيا نظرا إلى أن مسؤولي الإجراء وفريق العمل يستندون في تقييم المخاطر على خبراتهم ومعرفتهم بالمخاطر والضوابط الرقابية. لذا سيتم تنفيذ إجراء التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة في ورشة عمل بحيث يكون لدى كل شخص مشارك في هذا الإجراء الفرصة في المساهمة برأي حول احتمالية وتأثير المخاطر التي تم التحقق منها.
- قبل تطوير مصفوفة رقابة المخاطر وورش عمل التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة، ستقوم وحدة إدارة المخاطر بإجراء دورات توعية بالمخاطر للموظفين بإدارات الأعمال المعنية.
- يتضمن تقييم المخاطر والضوابط الرقابية من خلال التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة ما يلي :
 - سيتم استخدام مصفوفة رقابة المخاطر الخاصة بالإدارة للحصول على قائمة المخاطر والضوابط الرقابية لكافة الإجراءات الفرعية بالإدارة المعنية.
 - إجراء ورشة عمل للتقييم الذاتي للمخاطر والرقابة من أجل تقييم احتمالية وأثر المخاطر المحددة لتحديد تصنيف المخاطر وكذلك تقييم تصميم وأداء الضوابط الرقابية الحالية لتحديد التصنيف الرقابي.
 - استنادا إلى تصنيف المخاطر والرقابة، يتم تحديد تصنيف المخاطر المتبقية.
 - جمع تصنيفات المخاطر المتبقية لتحديد تصنيف المخاطر المتبقية على مستوى الإجراء والإدارة/القسم.
 - وضع خطط أعمال لتقليل المخاطر المتبقية.
 - تحديد الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ خطط الأعمال مع الجداول الزمنية المتفق عليها.

منهجية التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة

- ستقوم وحدة إدارة المخاطر بوضع مصفوفة رقابة المخاطر من خلال تحديد المخاطر الكامنة والضوابط الرقابية الحالية لكافة الإجراءات الرئيسية لكل إدارة بشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري.

المخاطر الكامنة

- يتعين توضيح المخاطر الكامنة الرئيسية مثل أحداث المخاطر المحتملة التي تعد جزءا من النشاط/الوظيفة ذات الصلة والتي قد تنال من الأهداف للإدارة. على سبيل المثال، إذا كان أحد أهداف إدارة تكنولوجيا المعلومات هو التأكد من وجود شبكة/نظام لتسيير الأعمال/العمليات، فإن إدارة المخاطر الكامنة قد تعجز عن تقديم هذه الخدمات نظرا لقلّة الموارد أو التخطيط الخ.

- سيتم تحديد المخاطر الكامنة من خلال إجراء يتضمن فهم أهداف الأعمال والمنتجات والعمليات والإجراءات الفرعية ذات الصلة. سوف تمثل إجراءات التشغيل القياسية نقطة البداية، ومع ذلك ستتم مراعاة الإجراءات الفعلية المتبعة والخبرة في الخسارة وبيانات الخسارة الخارجية وتقارير التدقيق والهيكل التنظيمية ومخططات الإجراءات.

الضوابط الرقابية ذات الصلة

- الضوابط الرقابية هي الأنشطة المتعلقة بتقليل أثر أو احتمالية أحداث المخاطر كما هو مبين أعلاه. تمتلك الرقابة بطبيعتها الصلاحية أو القدرة على الإدارة أو التوجيه. قد تكون الضوابط الرقابية صارمة (أي التفويض، والمطابقة، ومراجعة الإدارة، الخ) أو سلسلة (أي الاتصالات الداخلية، والمهارات والكفاءة، ورقابة الإدارة وغيرها) وقد تكون وقائية أو كشفية.
- سيتم تصنيف الضوابط الرقابية ذات الصلة على أنها وقائية أو كشفية أو كلاهما. يخضع التصنيف إلى طبيعة الرقابة. (قبل و/أو بعد) سوف تتضمن مصفوفة رقابة المخاطر أيضا ما إذا كانت الرقابة يدوية أو تتم من خلال نظام.

تصنيفات المخاطر الكامنة

- يتضمن تصنيف/تقييم المخاطر تقييم الأثر (الأثر المتعلق بالخسارة المالية) والاحتمالية (تكرار وقوع الحدث). يستند تقييم أثر واحتمالية المخاطر إلى خبرة و/أو رأي المشاركين في اجتماع التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة في ورشة عمل التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة التي تم عقدها للإدارة المعنية وسوف تتضمن معطيات من التدقيق الداخلي (كلما كان ذلك ممكناً).

قواعد الحوكمة

تشكيل مجلس الإدارة:

يتولى إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عامة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أشخاص تنتخبهم الجمعية العامة بالتصويت السري، وتستمر عضوية المجلس لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد. والمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة المجموعة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة المجموعة وفقاً لأغراضها، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو قرارات الجمعية العامة.

لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره نصف عدد الأعضاء على ألا يقل عدد الحاضرين عن ثلاثة أعضاء. يجتمع مجلس الإدارة ست مرات كل سنة على الأقل، ويجوز الاتفاق على المزيد من الاجتماعات. ويكون اجتماع المجلس صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه وتصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين. فيما يلي أسماء أعضاء مجلس الإدارة للشركة ونسبة المساهمة كما في تاريخ هذه النشرة:

اللجان المنتخبة من مجلس الإدارة

في إطار الدور الذي يقوم به مجلس الإدارة فيما يتعلق بالإشراف والتخطيط الاستراتيجي والحوكمة وإدارة المخاطر والضوابط الرقابية للشركة، تم تشكيل اللجان المنتخبة عن المجلس للقيام بأعمالها بكفاءة وفعالية ولغرض تمكين المجلس من تأدية مهامه بشكل فعال. حيث تم تشكيل هذه اللجان وفقاً للوائح الداخلية وقواعد الحوكمة وقرارات المجلس التي حددت رئيس كل لجنة وأعضائها ومدتها. وفيما يلي نبذة مختصرة عن كل لجنة من اللجان المتخصصة:

أولاً: لجنة التدقيق:

أعضاء لجنة التدقيق

الاسم	الصفة في اللجنة
السيد / فواز ناصر عبد الله الشطي	رئيس لجنة التدقيق
السيد / جاسم فارس محمد الوقيان	عضو لجنة التدقيق
السيد / راكان عادل علي البحر	عضو لجنة التدقيق

ثانياً: لجنة إدارة المخاطر:

أعضاء لجنة المخاطر

الاسم	الصفة في اللجنة
السيد / جاسم فارس محمد الوقيان	رئيس لجنة إدارة المخاطر
السيد / فواز ناصر عبد الله الشطي	عضو لجنة إدارة المخاطر
السيد / عادل حمد احمد الرومي	عضو لجنة إدارة المخاطر

ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت:

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	الصفة في اللجنة
المهندس / أحمد غسان احمد الخالد	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
السيد / عادل حمد احمد الرومي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
السيد / راكان عادل علي البحر	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

إدارة الشركة

مجلس الإدارة:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)
المهندس/ أحمد غسان أحمد الخالد	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي
السيد/ عادل حمد أحمد الرومي	نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي
السيد/ راكان عادل علي البحر	عضو مجلس الإدارة - مستقل
السيد/ فواز ناصر عبدالله الشطي	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي
السيد/ جاسم فارس محمد الوقيان	عضو مجلس الإدارة - مستقل

● المهندس/ أحمد غسان أحمد الخالد

رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي

تاريخ الانتخاب/ التعيين: 01/06/2025

يحمل المهندس أحمد درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة جورج واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة الماجستير في الإدارة الهندسية من الجامعة ذاتها، بالإضافة إلى درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية نندربيرد للإدارة العالمية بولاية أريزونا. ويتمتع بخبرة تتجاوز 15 عاماً في قطاع الإنشاءات والتطوير العقاري وإدارة المشاريع، حيث شغل عدداً من المناصب القيادية والتنفيذية، واكتسب خبرات واسعة في تخطيط وتنفيذ المشاريع الهندسية وإدارة العمليات وتطوير الأعمال على المستويين المحلي والإقليمي.

● السيد/ عادل حمد أحمد الرومي

نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي

تاريخ الانتخاب/ التعيين: 01/06/2025

يحمل السيد عادل بكالوريوس في المالية والمصرفية من جامعة الكويت، (1987)، ودرجة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية من الجامعة الخليجية، البحرين (2007). ويتمتع بخبرة واسعة في القطاع المالي والمصرفي وإدارة الأعمال، حيث شغل عدداً من المناصب القيادية والتنفيذية، من أبرزها منصب مدير التسويق وتطوير الأعمال - قسم الشركات في بيت التمويل الكويتي (2010 إلى 2015)، ومنصب مساعد المدير التنفيذي في شركة الدار الوطنية العقارية، الشركة التابعة لشركة الدار للاستثمار (2008 إلى 2010).

● السيد/ راكان عادل علي البحر

عضو مجلس الإدارة - مستقل

تاريخ الانتخاب/ التعيين: 01/06/2025

يحمل السيد راكان درجة البكالوريوس في الإدارة الدولية (International Management) من جامعة Pepperdine University، ويتمتع بخبرة مهنية تزيد عن 15 عاماً في قطاعي الاستثمار والعقار. وقد أمضى جزءاً كبيراً من مسيرته المهنية في شركة حياة للاستثمار خلال الفترة من 2009 إلى 2023، حيث اكتسب خبرات واسعة في مجالات الاستثمار وإدارة الأصول والتطوير العقاري.

● السيد/ فواز ناصر عبدالله الشطي

عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي

تاريخ الانتخاب/ التعيين: 01/06/2025

يحمل السيد فواز بكالوريوس في القانون من جامعة London Metropolitan University في المملكة المتحدة (2006). ويتمتع بخبرة تتجاوز 18 عاماً في مجال القانون والأسواق المالية والقوانين التجارية، وإعادة الهيكلة والاندماجات والاستحواذات والصفقات العابرة للحدود والاستشارات القانونية للشركات، حيث شغل عدداً من المناصب القيادية في مجالس إدارات شركات محلية وإقليمية وصناديق استثمارية، من أبرزها منصب رئيس مجلس إدارة شركة المشاع العقارية الإسلامية.

● السيد/ جاسم فارس محمد الوقيان

عضو مجلس الإدارة - مستقل

تاريخ الانتخاب/ التعيين: 01/06/2025

يحمل السيد جاسم درجة البكالوريوس في التجارة تخصص تنظيم أفراد من جامعة الكويت. ويتمتع بخبرة مهنية تمتد لأكثر من 25 عاماً، حيث عمل في وزارة المالية لمدة عام، ثم في شركة وفترة العقارية لمدة 10 سنوات، قبل أن يتجه إلى العمل الحر في قطاعي التجارة والعقار لأكثر من 15 عاماً، مكتسباً خبرات واسعة في الأنشطة التجارية والاستثمارية والعقارية.

ملكية و مناصب أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	اسهم الملكية	النوع	منصب	عضويه مجالس ادارات اخرى
المهندس/ أحمد غسان احمد الخالد	رئيس مجلس الادارة - غير تنفيذي	11	مباشر		
السيد/ عادل حمد احمد الرومي	نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي	11	مباشر	رئيس تنفيذي - شركة المساكن الدولي للتطوير العقاري	لا يوجد
السيد/ راكان عادل علي البحر	عضو مجلس الإدارة - مستقل	11	مباشر	نائب مدير عام - مجموعه شركات عبد الرحمن محمد البحر واولاده	عضو مجلس اداره اتحاد شركات ووكلاء الملاحة الكويتية
السيد/ فواز ناصر عبدالله الشطي	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	1	غير مباشر - محفظة البنك الوطني	مدير تنفيذي - بنك وربه	لا يوجد
السيد/ جاسم فارس محمد الوقيان	عضو مجلس الإدارة - مستقل	11	مباشر		

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

مكافأة مجلس الإدارة	*عام 2024 (دينار كويتي)	*عام 2025 (دينار كويتي)	**عام 2026 (دينار كويتي)
-	-	-	-

*بناءً على البيانات المالية المدققة للسنتين المنتهيتين في 2024 و 2025، لم تقم الشركة بتوزيع أي مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.

**بناءً على التوقعات الخاصة بالإدارة، لا تتوقع الشركة توزيع أي مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية 2026.

الموافقة على البيانات المالية

تمت الموافقة على البيانات المالية المدققة للأعوام 2023 و 2024 و 2025 من قبل اجتماعات الجمعية العمومية العادية للشركة في 29 مايو 2024 و 01 يونيو 2025 و 24 مارس 2026 على التوالي. وقد تم تكليف مجلس الإدارة بتقديم النتائج المالية للشركة وفقاً لقانون الشركات رقم 1/2016 وتعديلاته اللاحقة وقد وافق مجلس الإدارة على القيام بتلك المسئولية.

وصفاً موجزاً للتعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة المصدرة وأطراف أخرى ذات علاقة مثل المساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة حصصاً رئيسية أو بامكانهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة المصدرة. فيما يلي بيان المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة:

دينار كويتي	مستحق من - أطراف ذات علاقة (كما في 30 يونيو 2026)
54,198	أسيكو العقارية
123,274	أيه أي بي سي (AIPC)
283	مساكن يوناتيد (السعودية)
57,428	أسيكو للخدمات اللوجستية
45,926	مصنع أسيكو للإسمنت
85,335	أسيكو الصناعية
366,444	الإجمالي
(33,542)	مخصص اطراف ذات صلة
332,902	الرصيد

دينار كويتي	مستحق إلى - أطراف ذات علاقة (كما في 30 يونيو 2026)
110,371	أسيكو للمقاولات
1,008,709	أسيكو الصناعية
243,082	المساكن المتحدة
312	مساكن خبران
1,362,474	الإجمالي

عقود مبرمة مع الشركة المصدرة وحصل عن طريقها أي عضو مجلس إدارة على ربح شخصي

لا يوجد أي عقود مبرمة بين الشركة المصدرة وأعضاء مجلس الإدارة قد تحقق ربحاً شخصياً لأي من أعضاء مجلس الإدارة، وإن وجدت فهي في السياق العادي للأعمال.

الإدارة التنفيذية

يشرف على إدارة الشركة فريق إداري مسؤول عن الإشراف اليومي والمراقبة لأعمال الشركة وخاصة فيما يتعلق بضمان الالتزام والتحكم بالمخاطر واستقلالية الوظائف. كما تقوم الإدارة التنفيذية وكبار المديرين بأداء مهام عديدة منها مراجعة وبحث أي خطط أو مقترحات لمجلس الإدارة، تنفيذ كافة سياسات وأنظمة الشركة الداخلية والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة، إعداد تقارير دورية (مالية وغير مالية)، إعداد أنظمة تدقيق داخلي وإدارة المخاطر والتأكد من كفاءتها وكفايتها.

الاسم	تصنيف العضو
السيد /عادل حمد احمد الرومي	رئيس التنفيذي
السيد / محمد محمود يوسف	مدير مالي

• السيد /عادل حمد احمد الرومي

رئيس التنفيذي

يحمل السيد عادل الرومي درجة البكالوريوس في المالية المصرفية من جامعة الكويت (1987)، ودرجة الماجستير في العلوم المصرفية من جامعة الخليجية في البحرين (2007). ويتمتع بخبرة واسعة في القطاع المصرفي والمالي، حيث شغل منصب مساعد المدير التنفيذي في شركة الدار الوطنية، التابعة لشركة دار الاستثمار، خلال الفترة من 2008 إلى 2010، كما شغل منصب مدير التسويق وتطوير الأعمال بقسم الشركات في بيت التمويل الكويتي خلال الفترة من 2010 إلى 2015، واكتسب خلال مسيرته المهنية خبرات متنوعة في التسويق المصرفي وتطوير الأعمال وإدارة العمليات التنفيذية على المستوى المحلي.

• السيد / محمد محمود يوسف

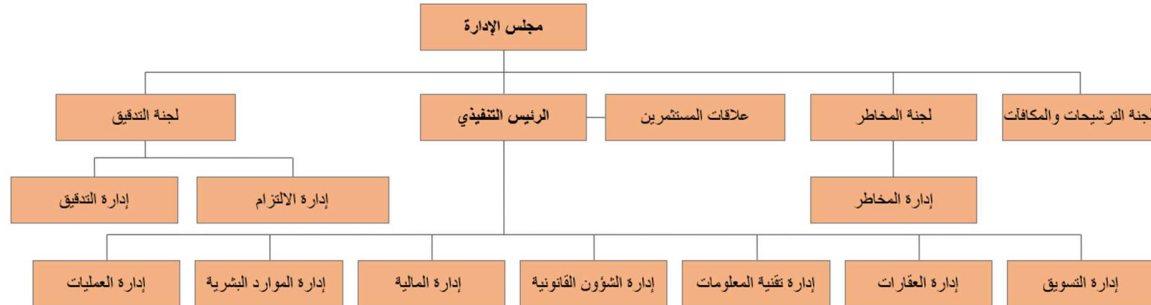
مدير مالي

يحمل السيد محمد يوسف درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة القاهرة (1996)، وشهادة برنامج أساسيات الاستثمار والتمويل العقاري الإسلامي من معهد الدراسات المصرفية بالكويت (2008)، بالإضافة إلى شهادة المحاسب المالي المعتمد من معهد مستشاري الأعمال المعتمدين في الولايات المتحدة الأمريكية (2018). ويتمتع بخبرة تتجاوز 20 عاماً في المجالين المالي والمحاسبي، حيث عمل محاسباً في شركة سكاي لايت للمقاولات في مصر خلال الفترة من 2000 إلى 2004، ثم محاسباً في شركة صناعات الخرسانة الخلوية في الكويت خلال الفترة من 2004 إلى 2007، قبل أن يتقلد منصب رئيس الحسابات في شركة أسيكو لوجستيك بالكويت خلال الفترة من 2007 إلى 2010، ثم منصب المدير المالي في شركة أسيكو الكويت خلال الفترة من 2010 إلى 2019. ويشغل حالياً منصب المدير المالي في شركة المساكن الدولية منذ عام 2020 وحتى تاريخه.

العلاقات الأسرية بين أعضاء مجلس الإدارة

يوجد صلة قرابة من الدرجة الرابعة بين العضو المهندس/ أحمد الخالد والعضو السيد/ جاسم الوقيان، حيث إنهما أبناء خالة. ولا توجد أي علاقات أسرية أخرى بين باقي أعضاء مجلس الإدارة.

الهيكل التنظيمي للشركة



رأس مال الشركة وهيكل التمويل

فيما يلي بيان بهيكل رأس المال الخاص بالشركة الافتراضي قبل وبعد زيادة رأس المال كما في 30 يونيو 2026:

حقوق الملكية	رأس المال قبل الزيادة*	رأس المال بعد خفض رأس المال*	رأس المال بعد الزيادة**
رأس المال	10,000,000	1,100,000	4,000,000
احتياطي إجباري	94,687	94,687	94,687
احتياطي إختياري	-	-	-
أسهم خزانة	(94,687)	(94,687)	(94,687)
احتياطي أسهم خزانة	71,610	71,610	71,610
احتياطي القيمة العادلة	(191,284)	(191,284)	(191,284)
احتياطي ترجمة عملات أجنبية	(114,119)	(114,119)	(114,119)
خسائر متراكمة	(11,166,125)	(2,266,125)	(2,266,125)
مجموع حقوق الملكية (العجز)	(1,399,918)	(1,399,918)	1,500,082
المطلوبات غير متداولة			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	32,192	32,192	32,192
إلتزام مقابل إيجار تمويلي	-	-	-
	32,192	32,192	
المطلوبات المتداولة			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	1,683,860	1,683,860	1,683,860
دائنو مرابحة (المتداولة / المستحقة)	2,060,112	2,060,112	2,060,112
مستحق إلى أطراف ذات صلة	1,392,936	1,392,936	1,392,936
	5,136,908	5,136,908	5,136,908
مجموع المطلوبات	5,169,100	5,169,100	5,169,100
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	3,769,182	3,769,182	6,669,182

*تم تخفيض رأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2026، وذلك بهدف إطفاء الخسائر المتراكمة.

**تم زيادة رأس مال الشركة بموجب قرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2026، وذلك بهدف دعم أنشطة الشركة التشغيلية العامة.

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تأكيد رأس المال المدفوع

تؤكد الشركة كما في 31 يوليو 2026 بأن رأس مال الشركة المدفوع يبلغ 1.1 مليون دينار كويتي موزع على 11,000,000 سهم بقيمة إسمية لكل سهم قدرها 100 فلس.

عدد وتفاصيل أي عمليات إصدار لأوراق مالية:

لم تقم الشركة بإصدار أي أوراق مالية خلال السنوات العشر الماضية. ويوضح الجدول التالي تخفيض رأس المال الذي تم بناء على قرار الجمعية العمومية بتاريخ 14 يوليو 2026:

السنة	نوع المعاملة	الأسهم قبل الحركة	القيمة الخاصة بالحركة	إجمالي رأس المال المصدر
2026	تخفيض رأس المال	100,000,000	خفض عدد أسهم 89,000,000	1,100,000 دينار كويتي

معلومات مالية مختارة

تم استخلاص المعلومات التالية من البيانات المالية السنوية للشركة، بالإضافة إلى البيانات المالية للفترات المرحلية ويجب أن تقرأ مع القوائم المالية الخاصة بالفترات المالية التي تضمنتها والإيضاحات المكملة المرفقة بالقوائم المالية:

المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	كما في 31 ديسمبر	كما في 30 يونيو	
2023	2024	2025	2026
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
5,932,240	3,126,000	3,175,000	3,175,000
عقارات استثمارية			
12,431,906	7,699,606	-	-
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع			
18,364,146	10,825,606	3,175,000	3,175,000
موجودات متداولة			
14,220	374,622	170,918	144,090
نقد في الصندوق ولدى البنوك			
176,485	106,235	119,563	103,941
مدفون وأرصدة مدينة أخرى			
201,721	208,987	296,761	332,902
مستحق من أطراف ذات صلة			
286,329	213,621	6,655	15,803
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
314	422	285	243
ممتلكات ومعدات			
679,069	903,887	594,182	596,979
مجموع الموجودات	11,729,493	3,769,182	3,771,979
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
رأس المال			
954,090	94,687	94,687	94,687
احتياطي إجباري			
950,536	-	-	-
احتياطي إختياري			
(94,687)	(94,687)	(94,687)	(94,687)
أسهم خزانة			
71,610	71,610	71,610	71,610
احتياطي أسهم خزانة			
(242,371)	(315,079)	(191,284)	(182,135)
احتياطي القيمة العادلة			
(31,202)	(86,583)	(114,119)	(81,781)
احتياطي ترجمة عملات أجنبية			
(6,509,473)	(6,290,666)	(11,166,125)	(11,204,765)
خسائر متراكمة			
مجموع حقوق الملكية (العجز)	3,379,282	(1,399,918)	(1,397,071)
المطلوبات			
المطلوبات غير متداولة			
16,851	22,669	32,192	34,117
مخصص مكافأة نهاية الخدمة			
716,918	598,676	-	-
التزام مقابل إيجار تمويلي			
733,769	621,345	32,192	34,117
مجموع المطلوبات غير المتداولة			
المطلوبات المتداولة			
2,868,640	1,235,550	1,683,860	1,728,406
دائنون وأرصدة دائنة أخرى			
8,935,327	5,086,468	2,060,112	2,044,053
دائنو مرابحة (المتداولة / المستحقة)			
1,406,976	1,406,848	1,392,936	1,362,474
مستحق إلى أطراف ذات صلة			
13,210,943	7,728,866	5,136,908	5,134,933
مجموع المطلوبات المتداولة			
13,944,712	8,350,211	5,169,100	5,169,050
مجموع المطلوبات			
19,043,215	11,729,493	3,769,182	3,771,979
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات			

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.		كما في 31 ديسمبر		كما في 30 يونيو	
		2024	2023	2025	2026
صافي إيرادات إيجارات		171,983	208,274	188,751	95,435
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية		(32,000)	88,881	49,000	-
خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع		(650,000)	-	-	-
مصاريف تمويلية		(491,005)	(524,432)	(360,386)	(73,776)
صافي مخصصات لم يعد لها ضرورة (محملة)		4,421	(17,200)	-	-
مخصص غرامات		-	(619,697)	-	-
إيرادات عوائد		36	3,779	1,113	-
مصاريف عمومية وإدارية		(175,433)	(138,087)	(174,356)	(60,299)
خسارة السنة من العمليات المستمرة		(1,171,998)	(998,482)	(295,878)	(38,640)
خسارة السنة من العمليات غير المستمرة		(419,134)	(18,954)	(4,679,805)	-
إجمالي خسارة السنة		(1,591,132)	(1,017,436)	(4,975,683)	(38,640)

المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.		كما في 31 ديسمبر		كما في 30 يونيو	
		2024	2023	2025	2026
الأنشطة التشغيلية					
خسارة السنة					
تسويات غير نقدية لمطالبة خسارة السنة مع صافي التدفقات النقدية:					
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية					
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع					
خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع					
خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع					
رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة					
استهلاك					
مخصص غرامات					
مخصص مكافأة نهاية الخدمة					
مصاريف تمويلية					
إيرادات عوائد					
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية					
التغير في المدينين والأرصدة المدينة الأخرى					
التغير في المستحق من أطراف ذات صلة					
التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى					
التغير في المستحق إلى أطراف ذات صلة					
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية					
الأنشطة الاستثمارية					
المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر					
المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع					
إضافات علي عقارات استثمارية					
إيرادات عوائد مستلمة					
فوائد مرسلة على عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة					
المدفوع لأضافات على ممتلكات ومعدات					
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية					
الأنشطة التمويلية					
صافي الحركة على نقد محتجز ونقد معادل					
صافي الحركة على دائنو مرابحة					
صافي الحركة على التزام مقابل تأجير تمويلي					
مصاريف تمويلية مدفوعة					
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية					
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل					
أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية					
النقد الناتج عن إلغاء الاعتراف بشركة تابعة					
نقد ونقد معادل في بداية السنة					
نقد ونقد معادل في نهاية السنة					

القضايا المؤثرة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ليست طرفاً في أي دعاوى أو إجراءات قضائية أو تحكيمية، سواء كانت منظورة أو موقوفة أو مزعم اتخاذها من الشركة أو ضدها، يكون من شأنها إحداث تأثير جوهري على الوضع المالي للشركة

العقود الرئيسية

لم تدخل الشركة في أي من العقود الرئيسية خارج النشاط الاعتيادي لها خلال السنتين السابقتين على تاريخ تقديم طلب اعتماد هذه النشرة. كما 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.

توزيع الأرباح من قبل الشركة

لم تقم الشركة بتوزيع أي أرباح نقدية على مساهميها خلال السنوات الخمس الماضية، ويعود قرار التوزيع في المستقبل إلى الجمعية العامة بناءً على توصية مجلس الإدارة.

عوامل المخاطر

يجب على المستثمرين المحتملين النظر بعناية في جميع المعلومات بما في ذلك عوامل الخطر التالية ودراساتهم قبل اتخاذ قرار الاستثمار. يُنصح المستثمرون المحتملون بالقيام بتقييم مستقل والتشاور مع مستشاريهم المحترفين قبل الشروع في اتخاذ قرار الاستثمار. لم يتم تقديم أي تعهد أو ضمان أو اقرار بأن المخاطر الموضحة على النحو التالي نهائية أو شاملة. قد يكون لعوامل المخاطر هذه أو غيرها من العوامل غير المذكورة هنا تأثير سلبي جوهري على قيمة أو سعر تداول أسهم الشركة، وعمليات الشركة، وقد يخسر المستثمرون جزءاً من استثماراتهم أو كلها.

المخاطر المتعلقة بالشركة :

مخاطر التسهيلات الائتمانية مع البنوك الأجنبية

تحتفظ الشركة بتسهيلات ائتمانية قائمة مع بنوك أجنبية، وعلى الرغم من قيام الشركة بسداد أجزاء كبيرة من مديونياتها لا يمكن تقديم أي ضمان بشأن الشروط التي قد يتم بموجبها تعديل هذه التسهيلات أو إعادة التفاوض عليها أو تجديدها في المستقبل، بما في ذلك معدلات التمويل، وأجال السداد، ومتطلبات الضمانات. وتعتمد هذه النتائج بشكل جوهري على عوامل خارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الائتمانية الداخلية للجهات المقرضة وتقييمها للجدارة الائتمانية للشركة ومخاطر الدولة. وتتفاقم هذه المخاطر بوجود عوامل غير معلومة حالياً للشركة قد تؤثر على قرارات الجهات المقرضة، بما في ذلك احتمال تشديد الشروط الائتمانية، أو طلب ضمانات إضافية، أو تقليص آجال السداد، أو حتى عدم الرغبة في الاستمرار في العلاقة التمويلية على الإطلاق. وقد يؤدي أي من هذه النتائج أيضاً إلى تفاقم مديونية الشركة القائمة، وقد يكون له تأثير سلبي جوهري على السيولة والمركز المالي ونتائج العمليات والأفاق المستقبلية للشركة.

المخاطر الجيوسياسية

تعمل الشركة في منطقة شهدت، في الفترات الأخيرة، درجة من التقلبات الجيوسياسية، ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن البيئة السياسية والأمنية الحالية في المنطقة ستظل مستقرة في المستقبل. وقد تتأثر أعمال الشركة ونتائجها المالية سلباً بعوامل خارجة عن سيطرتها، بما في ذلك النزاعات الإقليمية، والتوترات السياسية أو الدبلوماسية بين الدول، وفرض العقوبات الاقتصادية أو التجارية، والتغيرات في السياسات الحكومية أو التنظيمية. وتتفاقم هذه المخاطر في ظل عدم القدرة على التنبؤ بمآلات هذه الأحداث أو مدى تأثيرها على الأسواق المالية والائتمانية، وعلى ثقة المستثمرين والجهات المقرضة. وقد يؤدي تصاعد أي من هذه المخاطر إلى تعطيل الأنشطة التشغيلية للشركة أو إلى إعاقة وصولها إلى التمويل أو الأسواق، وقد يكون له تأثير سلبي جوهري على السيولة والمركز المالي ونتائج العمليات والأفاق المستقبلية للشركة.

ولم تكن دولة الكويت بمنأى عن تداعيات حالة عدم الاستقرار الجيوسياسي التي تشهدها المنطقة، وليس هناك ما يضمن عدم تجدد هذه التداعيات أو تصاعدها في المستقبل. وقد يؤدي أي تصعيد إقليمي إلى التأثير سلباً على ثقة المستثمرين والجهات المقرضة في السوق الكويتي بشكل عام، وعلى الطلب على العقارات، وعلى توفر التمويل وتكلفته. وباعتبار أن الشركة تعمل بشكل أساسي في السوق العقاري الكويتي، فإن أي تصعيد من هذا القبيل قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية ومركزها المالي وأفاقها المستقبلية.

مخاطر سوق العقارات في الكويت ودول الخليج

تتأثر أعمال الشركة بشكل جوهري بأداء القطاع العقاري في الكويت ومنطقة الخليج بشكل عام، ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الظروف السوقية الحالية ستستمر على أساس إيجابي. وقد شهدت القيم العقارية وعوائد التأجير ومستويات الطلب في المنطقة تاريخياً درجة من التقلب الدوري، نتيجة لعوامل خارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك الأوضاع الاقتصادية، والتغيرات في العرض والطلب، والتطورات التنظيمية التي تؤثر على القطاع. وقد يكون لأي تراجع في سوق العقارات في الكويت أو دول الخليج تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وأفاقها المستقبلية.

تداول الأسهم والمخاطر المتعلقة بإعادة هيكلة رأس المال

في تاريخ 14 أغسطس 2025، تم تعليق تداول أسهم الشركة في بورصة الكويت نتيجة لتجاوز الخسائر المتراكمة للشركة نسبة 75% من رأس المال المدفوع، وذلك وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. وبتاريخ 14 يوليو 2026 قررت الجمعية العمومية خفض رأس المال المصدر والمدفوع من 10 مليون دينار كويتي إلى 1.1 مليون دينار كويتي وذلك لإطفاء الخسائر المتراكمة وبعد موافقة مجلس الإدارة على خطة إعادة الهيكلة، من المتوقع أن تستأنف الشركة تداول أسهمها في بورصة الكويت بعد استكمال إعادة هيكلة رأس المال. إلا أنه ليس هناك ضمان بأن هيئة أسواق المال ستعتبر خطة إعادة الهيكلة، بصيغتها النهائية، مستوفية لكافة متطلباتها أو معالجة للمخالفات التي تم رصدها. وفي حال قررت الهيئة أن خطة إعادة الهيكلة لا تلي توقعاتها، فقد تحتاج الشركة إلى ضخ رأس مال إضافي من قبل المساهمين كشرط لاستئناف التداول الفعلي، وقد يؤدي ذلك إلى تخفيف إضافي في نسب ملكية المساهمين الحاليين وتأخير في استئناف التداول. كما قد تقرر هيئة أسواق المال، بدلاً من ذلك، إلغاء إدراج الشركة، وفي هذه الحالة لا تضمن الشركة لأي من المساهمين وجود أي سوق ثانوي فعال للأسهم الحالية أو الأسهم المطروحة للزيادة. الأمر الذي قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على المساهمين والوضع المالي للشركة.

الاعتماد على الموظفين الأساسيين

يمثل فريق عمل الشركة الذي يتميز بالمهارة والموهبة مع قدر كبير من الخبرة العقارية دورًا هامًا في تطوير الثقافة وقيادة الشركة. لقد أولت شركة المساكن اهتمامًا كبيرًا بتطوير وتدريب وتوظيف فريق عمل قادر على تحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها. قد يكون للتغيير في الفريق بسبب فقدان أي عنصر من الموظفين المستقبليين تأثيرًا سلبيًا جوهريًا على أداء الشركة. عوامل الحد من تلك المخاطرة: وضعت شركة المساكن خططًا متميزة لتطوير الموظفين والاحتفاظ بهم، مما أدى إلى امتداد فترة خدمة موظفيها الرئيسيين.

تقلبات صرف العملات الأجنبية

تتعرض شركة المساكن لمخاطر التعامل بالعملات الأجنبية إلى الحد الذي يوجد فيه عدم تطابق بين العملات التي يتم بها تصنيف الذمم المدينة، والمديونيات، وهذا قد يكون له آثارًا سلبية على عمل الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

المخاطر التشغيلية (الاحتيال والأخطاء والضوابط الداخلية)

يمكن أن تنجم المخاطر والخسائر التشغيلية في الشركة عن الاحتيال أو الأخطاء من قبل الموظفين أو عدم توثيق المعاملات بشكل صحيح أو الحصول على التفويض الداخلي المناسب أو عدم الامتثال للمتطلبات التنظيمية، أو قواعد سلوكيات العمل، أو عطل الأنظمة والمعدات، أو الكوارث الطبيعية، أو فشل الأنظمة الخارجية (على سبيل المثال، أنظمة النظراء أو المتعهدين) التي قد يكون لها تأثير على أداء الشركة.

المخاطر المرتبطة بعدم قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجية النمو في المستقبل

تقوم الشركة باستمرار بتقييم استراتيجية النمو الخاصة بها من أجل تلبية أهدافها التوسعية، بما في ذلك الأهداف المتعلقة بالتوسع الإقليمي، وتأمين عقود جديدة، والاستثمارات في القطاعات التأخرية. ومع ذلك، هناك خطر حدوث بعض الأحداث غير المتوقعة التي قد تعوق قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها. سيكون للفشل في تنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بها أو إدارة عملية التوسع بالطريقة المطلوبة تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة، ووضعها المالي، ونتائج العمليات والتوقعات.

استنتاج متحفظ من مراقب حسابات الشركة على المعلومات المالية المرحلية

تضمن تقرير الفحص المستقل لمراقب الحسابات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة استنتاجاً متحفظاً. فلم يتمكن مراقب الحسابات من الحصول على مصادقات بنكية بشأن بعض الأرصدة البنكية ودائنو المراجعة كما في تاريخ التقرير ذي الصلة، وبالتالي لم يتمكن من تحديد ما قد ينشأ عن ذلك من التزامات محتملة أو رهونات مرتبطة بتلك الأرصدة. ونتيجة لذلك، لم يتمكن مراقب الحسابات من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة فيما يتعلق بتلك الأرصدة. ولا يوجد ما يضمن أنه، عند الحصول على تلك المصادقات، لن تكون هناك حاجة لإجراء تعديلات — قد تكون جوهرياً — الأمر الذي قد يؤثر سلباً على المركز المالي للشركة كما هو مُفصّل عنه.

المخاطر المتعلقة بالقطاع والأسواق التي تعمل فيها الشركة:

تغيير القوانين الضريبية

قد تؤثر التغييرات في القوانين الضريبية أو الممارسات الضريبية في أي من البلدان التي تمارس فيها شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري أعمالها، إضافة إلى التغييرات في معدل الضريبة الفعلي للشركة خلال أي سنة مالية لأسباب أخرى، بما في ذلك التغييرات في تفسير القوانين من قبل مسؤولي الضرائب المحليين، سلباً على المركز المالي للشركة.

المخاطر المتعلقة بالاكتتاب:

توزيعات الأرباح المستقبلية

يعتمد توزيع الأرباح النقدية أو الأسهم من قبل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري على عدة عوامل، بما في ذلك النتائج التشغيلية المستقبلية والأرباح والمركز المالي ومتطلبات رأس المال وخطة التوسع ومتطلبات الاحتياطي القانوني ومقدار الاحتياطيات القابلة للتوزيع والالتزام المتاح للشركة والظروف الاقتصادية العامة وغيرها من العوامل الهامة قد تأخذ بالحسبان من قبل أعضاء مجلس الإدارة من وقت لآخر.

السيطرة من قبل المساهمين

قد يمتلك أحد المساهمين أو مجموعة مرتبطة من المساهمين في شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري نسبة ملكية جوهرياً من أسهم الشركة، وبناءً عليه، من المحتمل أن تمتلك الجهة المسيطرة القوة التصويتية الكافية ليكون لها تأثير حاسم على الأمور التي تتطلب قراراً من الجمعية العامة العادية أو الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في

الشركة، بما في ذلك التعديلات على النظام الأساسي، أو الموافقة على عمليات الاستحواذ، أو التصرفات المؤثرة، أو إعادة شراء الأسهم، أو شراء الأسهم العادية أو أسهم الخزينة، أو زيادة رأس المال.

إصدار جديد للأسهم في المستقبل

حالياً لا تعتزم شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري إصدار أسهم إضافية جديدة مباشرة بعد عملية الاكتتاب. إلا أنه في حال أصدرت الشركة أسهماً في المستقبل، فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض نسبة ملكية المساهم في شركة المساكن في حال لم يكتتب هذا المساهم في حق الأولوية في الأسهم الجديدة الإضافية، (وبالتالي، قد يكون هناك تأثير على الاستثمار الذي يقوم به المساهم).

العائد على رأس المال عند تصفية الشركة

في حال تصفية الشركة، يجب أن يكون العائد على رأس المال معادلاً لصافي عائدات التصفية مقسوماً على عدد الأسهم دون تمييز بين أسهم الشركة (وذلك على فرض عدم إصدار الأسهم الممتازة في المستقبل) في توزيع العوائد الناتجة عن تصفية الموجودات وتسوية جميع ديون والتزامات الشركة. ويجب أن يكون لكل سهم حصة متناسبة من عائدات التصفية وفقاً لعدد الأسهم المصدرة والقائمة في ذلك الوقت ومبلغ رأس المال المدفوع للشركة.

قد تفرض الكويت ضريبة الدخل على الشركات الكويتية والشركات الأخرى وضرائب القيمة المضافة

لا تخضع الشركة حالياً لنظام ضريبة الشركات على أرباحها داخل الكويت. إلا أن وزارة المالية الكويتية قد أصدرت بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢٤ مسودة قانون ضريبة أرباح الأعمال لتطبيق ضريبة الشركات بنسبة ١٥ في المائة على الأرباح السنوية للكيانات الكويتية التي يتجاوز إيرادها ١.٥ مليون دينار كويتي («ضريبة الدخل على الشركات المقترحة»). بما في ذلك الشركات والصناديق والشراكات الفردية والصناديق الاستثمارية والشركات المماثلة المنشأة بموجب قوانين دولة أجنبية والأفراد أو المؤسسات أو التجار الفرديين (بخلاف الشركات المسجلة) الذين يمارسون نشاطاً تجارياً في الكويت، وقد ينطبق ذلك على الشركة للسنوات المالية المقبلة. وحتى تاريخ نشرة الاكتتاب هذه، فإن ضريبة الدخل على الشركات المقترحة لا تمتلك قوة القانون إلا بعد أن يوافق عليها مجلس الأمة الكويتي ويوقعها الأمير ويتم نشرها في الجريدة الرسمية. وليس من المؤكد حالياً ما إذا كان سيتم إدراج ضريبة الدخل على الشركات المقترحة في القانون بالشكل المقترح، أو على الإطلاق.

كما أصدرت الكويت بموجب المرسوم بقانون رقم ١٥٧ لسنة ٢٠٢٤ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٥، ضريبة تكميلية محلية دنيا بنسبة فعالة قدرها ١٥ في المائة، تُطبق على مجموعات الشركات متعددة الجنسيات العاملة في الكويت التي يبلغ إيرادها الموحد ٧٥٠ مليون يورو أو أكثر، وذلك عن السنوات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٥ فما بعد. وفي حال أصبحت الشركة أو أي كيان تابع لها جزءاً من مجموعة تدخل ضمن نطاق هذه الضريبة، فقد تخضع لأحكامها.

أما إذا فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة (سواء في شكل ضريبة الدخل على الشركات المقترحة، أو الضريبة التكميلية المحلية الدنيا، أو غير ذلك)، أو أدخلت أي تغييرات أخرى في قوانين الضرائب والتي قد تجعل من ممارسة الأعمال التجارية في الكويت أمراً أقل جاذبية، فقد يكون لذلك تأثيراً سلبياً جوهرياً على أعمال الشركة ونتائج العمليات والتدفقات النقدية والوضع المالي.

تنص ضريبة الدخل على الشركات المقترحة أيضاً على فرض الضرائب المقتطعة («Withholding Tax» أو «WHT») على المدفوعات للكيانات غير المقيمة. كما تنص ضريبة الدخل على الشركات المقترحة حالياً على أن الضرائب المقتطعة على حقوق الملكية والفوائد والرسوم الفنية تبلغ نسبتها ١٠ في المائة، أما أقساط التأمين فتبلغ ٥ في المائة، ولكن ليس على توزيعات الأرباح.

هذا، ولم تُطبق دول مجلس التعاون الخليجي حتى تاريخ نشرة الاكتتاب هذه ضريبة القيمة المضافة («Value Added Tax» أو «VAT») في كل من الكويت وقطر، فيما طبقها المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والبحرين وسلطنة عمان. وتبقى الكويت ملتزمة باتفاقية إطار عمل ضريبة القيمة المضافة الموحدة لدول مجلس التعاون الخليجي («إطار عمل ضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون الخليجي») التي وقعت عليها منذ عام ٢٠١٧، دون أن يصدر حتى الآن تشريع محلي نافذ أو تاريخ رسمي معلن لتطبيقها في الكويت. إن التعامل مع ضريبة القيمة المضافة للخدمات المالية يتسم بالغموض حالياً، ومن المحتمل أن يكون لتطبيق ضريبة القيمة المضافة في دول مجلس التعاون الخليجي، في حال تطبيقها في الكويت مستقبلاً، تأثيراً سلبياً جوهرياً على أعمال الشركة ونتائج العمليات والتدفقات النقدية والوضع المالي.

الإفلاس بموجب القانون الكويتي

تتساوى كافة المطالبات أو الحقوق التي يطالب بها المساهمين الجدد في الأسهم المزمع إصدارها أو من ينوب عنهم في المرتبة ودون أي تمييز مع الأسهم القائمة للشركة. وفي حالة صدور الحكم بإفلاس الشركة المصدرة، فإن أحكام الإفلاس المنصوص عليها في قانون الإفلاس رقم 71 لسنة 2020 وأحكام التنفيذ على أصول الشركة، قد يؤثر تأثيراً سلبياً على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها تجاه المساهمين أو رد أموال حملة الأسهم في حالة الإفلاس، وتصنف أي مطالبات لمساهمي الشركة بدرجة أقل في المرتبة للمطالبات ذات الأولوية طبقاً للقانون لصالح الدولة والجهات الحكومية والضريبة والعمالية والدائنين المرتبطين وغيرها من جميع دائني الشركة المصدرة.

كما أن الحصول على حكم إفلاس نهائي في الكويت قد يستغرق عدة سنوات. لذلك، لا يوجد ثمة تأكيد بأن المساهمين سوف يحصلون على كامل قيمة مطالباتهم أو الحصول عليها على الإطلاق في حالة إفلاس الشركة المصدرة.

ففي حالة الإفلاس، يتم تصنيف أي مطالبات من مساهمي الشركة بموجب القانون لصالح الدولة والحكومة وإدارات الضرائب والعمل والدائنين المرتبطين وجميع دائني الشركة.

القوة القاهرة

قد تحدث تغيرات غير متوقعة تعيق وفاء الشركة بالتزاماتها فيما يتعلق بالعمليات الحالية والمخطط لها في المستقبل. حيث تشمل حالات القوة القاهرة، على سبيل المثال، وقوع الحوادث، أو اندلاع الحروب، أو الثورات، أو أعمال الشغب، أو العصيان المدني أو الأحداث القضائية أو حالات القضاء والقدر أو الكوارث الطبيعية أو الإضرابات أو النزاعات العمالية. وليس هناك ما يضمن استمرار الأداء المالي للشركة في المستقبل.

اتسم الأداء المالي للشركة منذ إنشائها بالقوة نظراً للأوضاع الاقتصادية القوية في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي خلال تلك الفترة على خلفية الاستقرار السياسي النسبي والارتفاع المستمر في أسعار النفط. ولا يمكن أن يكون هناك ضمان لاستمرار الأداء المالي للشركة في المستقبل، أو استمرار نمو واستقرار الأسواق التي تعمل فيها الشركة وتستثمر فيها. وعلى ضوء العلاقات المتداخلة بين الأسواق المالية العالمية، يجب أن يعي المستثمرون أن نشاط الشركة وأدائها المالي يمكن أن يتأثر سلباً بالتطورات السياسية والاقتصادية والتطورات الأخرى ذات الصلة داخل وخارج منطقة دول مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط. ففي حالة عدم قدرة الشركة على تقديم عوائد استثمار مرضية أو مناسبة على أساس مستمر، فقد يقرر العملاء الحاليون تقليل أو تصفية استثماراتهم.

وتواصل الشركة تطوير أنظمتها استجابة للنمو المتوقع وزيادة الدقة والتخصص في إدارة موجوداتها واستثماراتها المختلفة. في حين تعتقد الشركة أنها تمتلك الضوابط المالية والإدارية المناسبة لمواجهة حالات سوء الإدارة، أو النصب، أو الاحتيال أو الفشل في الوفاء بالمسؤوليات التشغيلية للشركة أو الدعاية السلبية الناشئة عن تلك الأعمال أو اتهام من أي طرف آخر لها، والتي من الممكن أن تؤثر سلباً على قدرة الشركة على المحافظة على الدخل أو زيادته من المحفظة الائتمانية والاستثمارات المختلفة.

ينطوي الاستثمار في الأوراق المالية بشكل عام والاستثمار في الأوراق المالية في الأسواق الناشئة بشكل خاص على درجة عالية من المخاطر.

يجب أن يدرك المستثمرون في الأسواق الناشئة مثل دولة الكويت، أن هذه الأسواق معرضة لدرجة كبيرة من المخاطر مقارنة مع أسواق الدول المتقدمة، هذا بالإضافة إلى التقلبات العالية والسيولة المحدودة والتغيرات في البيئة السياسية والاقتصادية غيرها من العوامل المؤثرة. علاوة على ذلك، فإن أسواق المال في الدول الناشئة قد تتأثر سلباً بالأحداث الواقعة في أماكن أخرى لا سيما في الأسواق الناشئة.

يعد إقتصاد دولة الكويت قائم بشكل رئيسي على عوائد الصادرات النفطية وبالتالي فهو معرض لتقلب أسعار النفط. هذا وقد شهد الإقتصاد الوطني للكويت توسعاً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى الارتفاع التاريخي لأسعار النفط. ومن المرجح أن يكون هناك تأثيراً سلبياً على أعمال الشركة وشركاتها التابعة والوضع المالي أو نتائج عمليات الشركة في حال التغيير السليبي في اقتصادات هذه البلدان أو الاضطرابات السياسية في المنطقة.

علاوة على ذلك، وعلى الرغم من اختلاف الظروف الاقتصادية في كل دولة في منطقة الشرق الأوسط، فإن ردود فعل المستثمرين إزاء التطورات في بلد ما قد تؤثر على أسعار الأوراق المالية للشركات في بلدان أخرى في منطقة الشرق الأوسط، بما في ذلك الكويت.

وتشمل المخاطر المحددة في الكويت والتي يمكن أن يكون لها تأثيراً سلبياً جوهرياً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج العمليات والتوقعات، ما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

- عدم الاستقرار السياسي أو الاقتصادي أو الاجتماعي.
- الحروب الخارجية أو الاشتباكات المدنية أو غيرها من الأعمال العدائية أو الصراعات.
- الاضطرابات أو العنف الداخلي
- الزيادة في التضخم وتكلفة المعيشة.
- التغير في الأنظمة والقوانين الضريبية، بما في ذلك فرض الضرائب في البلدان المعفاة من الضرائب أو زيادة الضرائب في البلدان ذات الضرائب المنخفضة.
- التدخلات الحكومية والنزعة الحمائية.
- التغيرات السلبية المحتملة في القوانين والممارسات التنظيمية، بما في ذلك الهياكل القانونية وقوانين الضرائب؛
- صعوبات في التوظيف وإدارة العمليات؛
- الأنظمة القانونية التي قد تجعل من الصعب على الشركة إنفاذ حقوق الملكية الفكرية والحقوق التعاقدية الخاصة بها؛
- القيود المفروضة على الحق في تحويل أو إعادة العملة أو استيراد / تصدير الموجودات؛
- زيادة مخاطر الأرصد المدينة غير القابلة للتحويل ودورات التحصيل الطويلة.

• تقلبات سعر الصرف.

بناءً عليه، يجب على المستثمرين المحتملين توخي الحذر بشكل خاص في تقييم المخاطر التي ينطوي عليها الأمر ويجب أن يقرروا بأنفسهم ما إذا كان الاكتتاب في الأسهم مناسباً من عدمه في ظل تلك المخاطر.

وبشكل عام، فإن الاستثمار في الأسواق الناشئة يكون مناسباً فقط للمستثمرين المتمرسين الذين يقدرّون تمامًا أهمية المخاطر التي تنطوي عليها تلك الأسواق.

لا تهدف عوامل المخاطر السابقة إلى أن تكون شرحاً كاملاً للمخاطر التي ينطوي عليها هذا الاكتتاب عام. ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة نشرة الاكتتاب بالكامل بما في ذلك جميع المرفقات ويجب عليهم استشارة مستشاريهم المحترفين قبل أن يقرروا الاستثمار في الشركة.

الضرائب

فيما يلي نبذة عامة عن بعض الاعتبارات الضريبية المطبقة في دولة الكويت والمتعلقة بأسهم الطرح، ولا يقصد من هذه النبذة أن تمثل تحليلاً شاملاً لكافة الاعتبارات أو الآثار الضريبية التي قد تترتب على الاكتتاب في أسهم الطرح أو تملكها أو التصرف فيها، سواء في دولة الكويت أو في أي دولة أخرى.

وعلى المستثمرين المحتملين الرجوع إلى مستشاريهم الضريبيين والقانونيين للوقوف على الآثار والنتائج الضريبية التي قد تترتب عليهم وفقاً لظروف كل منهم، فيما يتعلق بالإكتتاب في أسهم الطرح أو حقوق الأولوية، أو استلام توزيعات الأرباح أو أية مبالغ أخرى متعلقة بها.

ويستند هذا البيان إلى القوانين واللوائح والقرارات ذات الصلة السارية في دولة الكويت في تاريخ هذه النشرة، ومن ثم فإنه يخضع لأي تعديل قد يطرأ عليها أو على تفسيرها أو تطبيقها بعد ذلك التاريخ.

ضريبة الدخل

وفقاً لأحكام مرسوم ضريبة الدخل رقم (3) لسنة 1955، المعدل بالقانون رقم (2) لسنة 2008، ولائحته التنفيذية والقرارات والتعاميم ذات الصلة، تفرض ضريبة الدخل بنسبة 15% على صافي الدخل الخاضع للضريبة الذي تحققه الشركات الأجنبية التي تمارس أعمالاً أو نشاطاً في دولة الكويت، وذلك وفقاً للأحكام والضوابط المقررة قانوناً.

ولا تطبق ضريبة الدخل في دولة الكويت على دخل الأفراد أو الأرباح الرأسمالية التي يحققها الأفراد.

ومع ذلك، فقد تختلف المعاملة الضريبية للمستثمر بحسب صفته وجنسيته ومحل إقامته الضريبية والقوانين واجبة التطبيق عليه، ولذلك يتعين على المستثمر الرجوع إلى مستشاره الضريبي لتحديد المعاملة الضريبية الخاصة به.

إسهام الشركة المصدرة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي

وفقاً للمرسوم الأميري المؤرخ في 12 ديسمبر 1976 وتعديلاته، تلتزم الشركة المصدرة، كغيرها من الشركات المساهمة الكويتية الخاضعة لأحكامه، بسداد مساهمة سنوية بمقدار 1 % واحد بالمائة (من صافي أرباحها السنوية، وذلك وفقاً لأسس الاحتساب المقررة لمساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

الزكاة

تلتزم الشركة المصدرة بسداد نسبة 1 % واحد بالمائة من صافي أرباحها كزكاة، طبقاً لأحكام القانون رقم (46) لسنة 2006 بشأن الزكاة ومساهمة الشركات العامة والمقفلة في ميزانية الدولة والقرار الوزاري رقم (58) لسنة 2007 وتعديلاتهما .

ضريبة دعم برنامج العمالة الوطنية

تلتزم الشركة المصدرة، باعتبارها شركة مدرجة في بورصة الكويت، بسداد نسبة 2.5 % (اثنين ونصف بالمائة) من صافي أرباحها لبرنامج دعم العمالة الوطنية طبقاً للقانون رقم (19) لسنة 2000.

الإعفاء الضريبي في قانون هيئة أسواق المال

وبالرغم مما تقدم، فقد نص القانون رقم (22) لسنة 2015 المعدل للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية، بموجب المادة (150) مكرراً، على إعفاء عوائد الأوراق المالية والسندات وصكوك التمويل وكافة الأوراق المالية الأخرى المماثلة، أيّاً كانت الجهة المصدرة لها، من الضرائب .

وعليه، يتعين التمييز بين الالتزامات المالية والضريبية التي تقع على الشركة المصدرة ذاتها، ومن بينها الزكاة ودعم العمالة الوطنية ومساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بحسب الأحوال، وبين المعاملة الضريبية للعوائد الناتجة عن الأوراق المالية بالنسبة إلى حاملها.

رسم الطابع

وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الكويت، لا يستحق على المكتتبين أو المساهمين سداد رسوم طابع أو رسوم تسجيل أو رسوم مماثلة في دولة الكويت فيما يتعلق بإصدار أسهم الطرح.

ضرائب أخرى

باستثناء ما تمت الإشارة إليه أعلاه، يتم سداد المبالغ المتعلقة الأسهم دون استقطاع أو خصم أو حجز بسبب أية ضرائب أو رسوم حالية أو رسوم حكومية من أي نوع تفرضها أو تحصلها دولة الكويت أو تفرض أو تحصل نيابة عنها، وذلك وفقاً للقوانين المعمول بها.

ولا يستحق على حاملي الأسهم سداد رسوم طابع أو رسوم تسجيل أو رسوم مماثلة في دولة الكويت فيما يتعلق بإصدار أو تحويل أسهم الطرح.

وقد يخضع المستثمر، بحسب جنسيته أو محل إقامته أو موطنه الضريبي، لضرائب أو التزامات في دولة أخرى فيما يتعلق بتملك أسهم الطرح أو حقوق الأولوية أو التصرف فيها أو الحصول على توزيعات الأرباح المتعلقة بها، ولذلك يتعين على كل مستثمر الرجوع إلى مستشاره الضريبي بشأن الآثار الضريبية التي تنطبق على حالته الخاصة.

معلومات عن الشركة وإدارتها

تأسست شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس تحت رقم 7137/جلد 1 بتاريخ 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة، وكان آخرها التعديل الموثق في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. كما أن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. وقد تم إدراج أسهم الشركة في بورصة الكويت. تخضع لأحكام قانون الشركات الكويتي رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتخضع لرقابة وزارة التجارة والصناعة في دولة الكويت طبقاً لأحكام القانون المذكور، كما تخضع الشركة المصدرة لرقابة هيئة أسواق المال، وبورصة الكويت بوصفها شركة مدرجة طبقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما.

موجز الأحكام التي ينص عليها النظام الأساسي للمصدر:

أغراض الشركة وفقاً للنظام الأساسي

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة.
- استثمارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة مطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزايدات في غير المحلات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات محافظ متخصصة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الPPP.

تغيير الوضع المالي :

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة، لم يحدث أي تغيير سلمي مؤثر في الوضع المالي للشركة منذ 30 يونيو 2026 وهو تاريخ آخر بيانات مالية مراجعة (غير مدققة).

مدقق الحسابات:

- تم تدقيق البيانات المالية للسنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2024 من خلال مكتب آر إس إم البازع وشركاه.
- عينت الشركة مكتب بي دي أو النصف وشركاه كمدقق لحسابات الشركة اعتباراً من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وتم تدقيق البيانات المالية لتلك السنة من خلال مكتب بي دي أو النصف وشركاه، كما تم فحص البيانات المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026 من خلال مكتب بي دي أو النصف وشركاه الكويت.

قرار الجمعية العمومية العادية ومجلس الإدارة بالموافقات على الإصدار:

سيتم إصدار أسهم رأس المال بموجب 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، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية.

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

وقد تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به بموجب قرار الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الصادر بتاريخ 14 يوليو 2026، وتمت الموافقة على زيادة رأس المال وإصدار الأسهم بموجب قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتاريخ 14 يوليو 2026.

الموافقات الرسمية:

وافقت هيئة أسواق المال في دولة الكويت على زيادة رأس المال وإصدار الأسهم بموجب قرار الهيئة الصادر كما وافقت هيئة أسواق المال على نشرة الاكتتاب بتاريخ 15 سبتمبر 2026.

التسوية والمقاصة:

يتم قبول تسوية المعاملات التي تتم على أسهم الشركة المصدرة والمقاصة بشأن أسهم رأس المال من خلال الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك. (مقفلة).

إدارة الشركة المصدرة:

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أشخاص تنتخبهم الجمعية العامة بالتصويت السري، ويجوز لكل مساهم سواء كان شخصاً أو اعتبارياً تعيين ممثلين له في مجلس إدارة الشركة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها، ويستنزل عدد أعضاء مجلس الإدارة المعينين بهذه الطريقة من مجموع أعضاء مجلس الإدارة الذين يتم انتخابهم، ولا يجوز للمساهمين الذين لهم ممثلون في مجلس الإدارة بهذه الطريقة الاشتراك مع المساهمين الآخرين في انتخاب باقي أعضاء مجلس الإدارة إلا في حدود ما زاد عن النسبة المستخدمة في تعيين ممثلهم في مجلس الإدارة. ويجوز لمجموعة من المساهمين أن يتحالفا فيما بينهم لتعيين ممثل أو أكثر عنهم في مجلس الإدارة، وذلك بنسبة ملكيتهم مجتمعة، ويكون لهؤلاء الممثلين ما للأعضاء المنتخبين من الحقوق والواجبات.

لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو النظام الأساسي أو قرارات الجمعية العامة.

ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة في علاقتها مع الغير وأمام القضاء إلى جانب الاختصاصات الأخرى التي يبينها عقد الشركة، وعليه تنفيذ قرارات المجلس وأن يتقيد بتوصياته، ويحل نائب الرئيس محل الرئيس عند غيابه أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

بيان أي عوامل استثنائية ذات أثر جوهري على أنشطة المصدر الرئيسية:

باستثناء ما ورد في بند عوامل المخاطر، لا توجد أي عوامل استثنائية ذات أثر جوهري على الأنشطة الرئيسية للشركة المصدرة.

رأس مال الشركة المصدرة

كما في 31 يوليو 2026، بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة 1,100,000 دينار كويتي (مليون ومائة ألف دينار كويتي)، مقسماً على 11,000,000 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس كويتي للسهم الواحد.

عقد التأسيس والنظام الأساسي



وزارة العدل

إدارة التوثيق

سجل مكتب توثيق العقود والشركات

١	جلد	٧	١	٣	٧
---	-----	---	---	---	---

(كاتب العدل)

شركة مجموعة سعود التجارية

تحويل الكيان القانوني للشركة

من ذات مسئولية محدوده

إلى شركة مساهمة كويتية مغلقة

النظام الأساسي

الأصل الأول في تأسيس الشركة

عناصر تأسيس الشركة

هامش

مادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية وهذا النظام الأساسي بين مالكي الأسهم المبينة أحكامها فيما بعد شركة مساهمة كويتية مغلقة تسمى شركة المساكن الدوليـه للتطوير العقاري شركة مساهمة كويتية مغلقة .

مادة (٢)

مركز الشركة الرئيسي ومقرها القانوني في دولة الكويت ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات أو مكاتب أو مراكز عمليات أو تعيين ممثلين في الكويت أو الخارج.

مادة (٣)

مدة هذه الشركة غير محددة وتبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ونشر المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية.

مادة (٤)

الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلي : --

١- تملك وتبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير ، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .

٢- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج .

٣- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاوّل تقديم هذه الخدمة .

٤- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .

٥- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .

٦- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام " البناء والتشغيل والتحويل " (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) .

٧- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها .



وزارة العدل

إدارة التوثيق

ب- رأس المال

مادة (٥)

حدد رأس مال الشركة بمبلغ : ١,٠٠٠,٠٠٠ د.ك (مليون دينار كويتي) موزع على ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (عشرة ملايين سهم) قيمة كل سهم ١٠٠ فلس (مائة فلس) وجميع الاسهم نقدية.

ماد (٦)

أسهم الشركة إسمية ويجوز لغير التوثيقين تملكها وفقاً لأحكام القانون والقرارات الوزارية المنظمة لذلك.

مادة (٧)

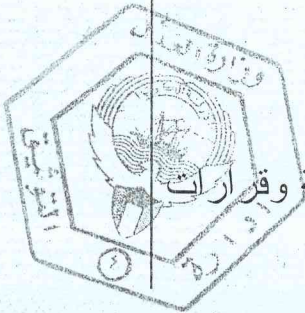
أكتب المؤسسون الموقعون على عقد التأسيس في كامل رأس مال الشركة بأسهم يبلغ عددها ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (عشرة ملايين سهم) قيمتها ١,٠٠٠,٠٠٠ د.ك (مليون دينار كويتي) موزعة فيما بينهم كل بنسبة اكتابه المبينة في عقد التأسيس .
وقد تم دفع ١,٠٠٠,٠٠٠ د.ك مليون دينار كويتي من القيمة الاسمية للاسهم التي اكتبوا بها لدى بنك الكويت الوطني وذلك بموجب شهادة البنك المرفقة المؤرخة ٢٠٠٦/ ١٠ / ٤ .

مادة (٨)

يسلم مجلس الإدارة لكل مساهم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إعلان قيام الشركة نهائياً شهادات أسهم يثبت فيها مقدار الاسهم المكتتب بها والمبالغ المدفوعة .

مادة (٩)

يترتب حتماً على ملكية السهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة وقرارات جمعيتها العامة.



مادة (١٠)

كل سهم يحول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز في ملكية موجودات الشركة وفي الأرباح المقتسمة على الوجه المبين فيما بعد.

مادة (١١)

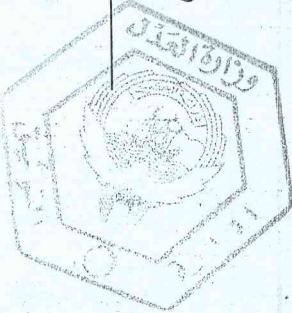
لما كانت الأسهم اسمية فإن آخر مالك لها مقيد اسمه في سجل الشركة يتكون هو وحده صاحب الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت في الأرباح أو نصيباً في ملكية موجودات الشركة.

مادة (١٢)

لا يجوز زيادة رأس المال إلا إذا كانت أقساط الأسهم قد دفعت كاملة ولا يجوز إصدار الأسهم الجديدة بأقل من قيمتها الاسمية ، وإذا صدرت بقيمة أعلى خصصت الزيادة أولاً لوفاء مصروفات الإصدار ثم للاحتياطي أو لاستهلاك الأسهم. ولكل مساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر دعوة المساهمين لذلك ويجوز تنازل المساهمين مقدماً عن حقهم في الأولوية أو تقييد هذا الحق بأي قيد ويجوز التنازل لاستحداث نظام خيار شراء الأسهم للموظفين .

مادة (١٣)

بغرض المحافظة على الموظفين الأكفاء للعمل بالشركة وتعزيز ولائهم لها ، فإن لمجلس الإدارة الحق في استحداث نظام يسمى " خيار شراء الأسهم للموظفين " وذلك وفقاً للشروط التي نص عليها القرار الوزاري رقم (٣٣٧) لسنة ٢٠٠٤ :-





وزارة العدل

إدارة التوثيق

- ١- لمقابلة التزامات الشركة بموجب نظام " خيار الأسهم للموظفين " يجوز زيادة رأس مال الشركة على أن لا تتجاوز إجمالي الزيادات التي تتم لرأس المال المدفوع عن ١٠% خلال فترة أقصاها عشرة سنوات مازة بداية تطبيق البرنامج .
- ٢- أن يتضمن تقرير مجلس الإدارة السنوي إلى المساهمين المستويات الوظيفية المستفادة من البرنامج وكمية الأسهم المخصصة لكل مستوى وظيفي .
- ٣- يعرض النظام خيار شراء الأسهم للموظفين وبرنامجهم إلى الجمعية العامة للموافقة عليه.

الفصل الثاني

في إدارة الشركة

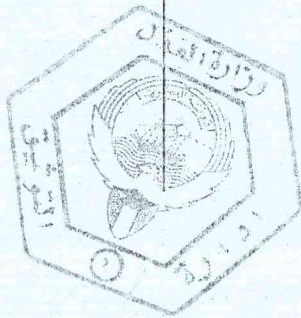
أ- مجلس الإدارة

مادة (١٤)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٧) ممثلة أعضاء تعين منهم الجهة أو الجهات التي يجوز لها انتداب ممثلين عنها في مجلس الإدارة بنسبه ما تملكه من أسهم في الشركة وتنتخب الجمعية العامة الأعضاء الباقين بالتصويت السري .

مادة (١٥)

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.



مادة (١٦)

يشترط في عضو مجلس الإدارة ألا يكون محكوماً عليه في جريمة بخلة بالشرف ، وأن يكون مالكاً لعدد من أسهم الشركة لا يقل عن ١ بالمائة من رأس مال الشركة على أن يكفي أن يكون العضو مالكا لعدد من الأسهم تعادل قيمتها الأسمية سبعة آلاف وخمسمائة دينار كويتي وهذا كله ما لم ينص نظام الشركة على قدر آخر ويخصص هذا القدر من الأسهم لضمان إدارة العضو ويجب إيداعها خلال شهر من تاريخ تعيين أحد البنوك المعتمدة ، ويستمر إيداعها مع عدم قابليتها للتداول إلى أن تنتهي مدة العضوية ويصدق على ميزانية آخر سنة مالية قام فيها العضو بأعماله ، وإذا لم يقدم العضو الضمان على الوجه المذكور بطلت عضويته .

مادة (١٧)

لا يجوز أن يكون لرئيس مجلس الإدارة أو لأحد أعضاء هذا المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والصفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها إلا إذا كان بترخيص من الجمعية العامة ، ولا يجوز لأي من هؤلاء أن يشترك في إدارة شركة مشابهة أو منافسة لشركتهم ، ولا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضائه - ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري - أن يستغل المعلومات التي وصلت إليه بحكم منصبه على فائدة لنفسه أو لغيره ، كما لا يجوز له بيع أو شراء أسهم الشركة طيلة مدة عضويته في مجلس الإدارة .

مادة (١٨)

إذا شغل مركز عضو في مجلس الإدارة خلفه من كان حائزاً لأكثر الأصوات من المساهمين الذين لم يفوزوا بعضوية مجلس الإدارة في آخر انتخاب .
أما إذا بلغت المراكز الشاغرة ربع المراكز الأصلية أو لم يوجد من يتوافر به الشروط فإنه يتعين على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة لتجتمع في ميعاد شهرين من تاريخ شغل آخر مركز لتتخبط من يملأ المراكز الشاغرة وفي جميع هذه الأحوال يكمل العضو الجديد مدة سلفه فقط .

مادة (١٩)

ينتخب مجلس الإدارة بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة ثلاث سنوات على أن لا يزيد على مدة عضويتهم بمجلس الإدارة ، ورئيس مجلس الإدارة هو الذي يمثل الشركة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ، ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه أو قيام مانع به .



وزارة العدل إدارة التوثيق

مادة (٢٠)

يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً للإدارة أو أكثر ويحدد المجلس صلاحيتهم ومكافآتهم ويجوز لمجلس الإدارة أن يعين مديراً عاماً للشركة ويحدد اختصاصاته ومكافآته.

مادة (٢١)

يملك حق التوقيع عن الشركة على أفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه وأعضاء مجلس الإدارة المنتدبين بحسب الصلاحيات المحددة لهم من مجلس الإدارة، أو أي عضو آخر يفوضه مجلس الإدارة لهذا الغرض.

مادة (٢٢)

يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة، بناءً على دعوة من رئيسه ويجتمع أيضاً إذا طلب إليه ذلك اثنان من أعضائه على الأقل ويكون اجتماع المجلس صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه ولا يجوز الحضور بالوكالة في اجتماعات المجلس أو التمرير.

مادة (٢٣)

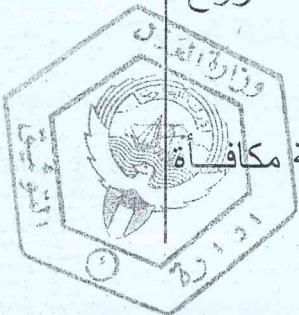
تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين، فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس، ويعد سجل خاص تثبت فيه محاضر جلسات المجلس، ويوقعه الرئيس ويجوز للعضو المعارض أن يطلب تسجيل رأيه.

مادة (٢٤)

إذا تخلف أحد أعضاء المجلس عن الحضور ثلاث جلسات متتالية بدون عذر مشروع، جاز اعتباره مستقلاً بقرار من مجلس الإدارة.

مادة (٢٥)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الشركات التجارية تحدد الجمعية العامة العادية مكافأة أعضاء مجلس الإدارة.



مادة (٢٦)

لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة، ولا يجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها أو إعطاء الكفالات أية عقد القروض إلا بعد موافقة الجمعية العامة .

مادة (٢٧)

لا يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بأي التزام شخصي فيما يتعلق بتعهدات الشركة بسبب قيامهم مهام وظائفهم ضمن حدود وكالاتهم.

مادة (٢٨)

رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولون عن أعمالهم تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة استعمال السلطة وعن كل مخالفة لأحكام القانون أو لهذا النظام وعن الخطأ في الإدارة ولا يحول دون إقامة دعوى المسؤولية اقتراع من الجمعية العامة بإبراء ذمة مجلس الإدارة.

ب- الجمعية العامة

مادة (٢٩)

تتعدد الجمعية العامة للمساهمين مرة على الأقل في السنة في المكان والزمان اللذين يعينهما نظام الشركة .

ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية كلما رأى ذلك ، ويتعين على المجلس أن يدعوها كلما طلب إليه ذلك عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن عشر رأس المال .

وتوجه الدعوة لحضور الاجتماع متضمنة خلاصة واضحة عن جدول الأعمال بإحدى الطريقتين الآتيتين :

أ- خطابات مسجلة ترسل إلى جميع المساهمين قبل الموعد المحدد لانعقادها بأسبوع على الأقل .

ب- إعلان في صحيفتين يوميتين على الأقل تصدران باللغة العربية ويجب أن يحصل الإعلان مرتين ، على أن يتم الإعلان في المرة الثانية بعد مضي مدة لا تقل عن أسبوع من تاريخ نشر الإعلان الأول وقبل انعقاد الجمعية العامة بأسبوع على الأقل مع نشر الإعلان الثاني في الجريدة الرسمية بالإضافة إلى الصحيفتين اليوميتين .

ويجب أن تتضمن الدعوة جدول الأعمال ، ويضع المؤسسون جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة تأسيسية ويضع مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية وغير عادية .



وزارة العدل

إدارة التوثيق

مادة (٣٠)

في الأحوال التي يجوز فيها عقد الجمعية العامة بناء على طلب المساهمين أو مراقبي الحسابات أو وزارة التجارة والصناعة، يضع جدول الأعمال من طلب انعقاد الجمعية، ولا يجوز بحث أية مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال.

مادة (٣١)

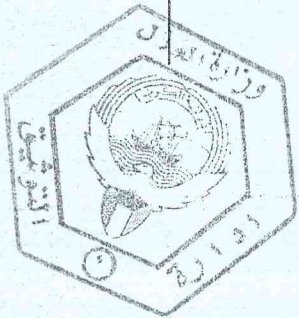
لكل مساهم عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه، ويجوز التوكيل في حضور الاجتماع ويمثل القصر والمحجورين النائبون عنهم قانوناً، ولا يجوز لأي عضو أن يشترك في التصويت عن نفسه أو عن من يمثل قانوناً في المسائل التي تتعلق بمنفعة خاصة له أو بخلاف قائم بينه وبين الشركة.

مادة (٣٢)

يسجل المساهمون أسماؤهم في سجل خاص يعد لذلك في مركز الشركة قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بأربع وعشرين ساعة على الأقل، ويتضمن السجل إسم المساهم وعدد الأسهم التي يمتلكها وعدد الأسهم التي يمثلها وأسماء مالكيها مع تقديم سند الوكالة، ويعطى المساهم بطاقة لحضور الاجتماع يذكر فيها عدد الأصوات التي يستحقها أصالة ووكالة ولكل مساهم حق حضور الجمعية.

مادة (٣٣)

تسرى على النصاب الواجب توافره لصحة انعقاد الجمعية العامة بصفاتها المختلفة وعلى الأغلبية اللازمة لإتخاذ القرارات، أحكام قانون الشركات التجارية.



مادة (٣٤)

يكون التصويت في الجمعية العامة بالطريقة التي يحددها رئيس الجلسة، إلا إذا قررت الجمعية العامة طريقة معينة للتصويت، ويجب أن يكون التصويت سرياً في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والإقالة من العضوية.

مادة (٣٥)

يجتمع المؤسسون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري ونشر المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية في شكل جمعية تأسيسية ويقدم المفوضون في اتخاذ إجراءات تأسيس الشركة تقريراً عن جميع عمليات التأسيس مع المستندات المؤيدة له وتثبت الجمعية من صحة عمليات التأسيس وموافقتها للقانون ولعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي كما تنظر فيما قد تقدمه وزارة التجارة والصناعة من تقارير في هذا الشأن وتنتخب أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراقبي الحسابات وتعلن تأسيس الشركة نهائياً.

مادة (٣٦)

تتعد الجمعية العامة بصفة عادية مرة على الأقل في السنة بناء على دعوة مجلس الإدارة خلال ثلاثة أشهر من إنتهاء السنة المالية للشركة. ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية كلما رأى ذلك، ويتعين عليه دعوتها كلما طلب إليه ذلك عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن عشر رأس المال، كما تتعد الجمعية العامة أيضاً إذا ما طلبت ذلك وزارة التجارة والصناعة.

مادة (٣٧)

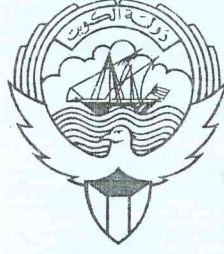
تختص الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية بكل ما يتعلق بأمر الشركة عدا ما احتفظ به القانون أو هذا النظام للجمعية العامة بصفة غير عادية أو بصفتها جمعية تأسيسية.

مادة (٣٨)

يتقدم مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية بتقرير يتضمن بياناً عن سير أعمال الشركة وحالتها المالية والاقتصادية وميزانية الشركة، وبياناً لحساب الأرباح والخسائر، وبياناً عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأجور المراقبين، واقتراحاً بتوزيع الأرباح ووفقاً لما نص عليه قانون الشركات التجارية.

مادة (٣٩)

تناقش الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية تقرير مجلس الإدارة وتقرر ما تراه في شأنه والنظر في تقرير مراقبي الحسابات وتقرير وزارة التجارة والصناعة إن وجد، وتنتخب



وزارة العدل إدارة التوثيق

أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراقبي الحسابات للسنة المقبلة وتحدد أتعابهم ووفقا لما نص عليه قانون الشركات التجارية .

مادة (٤٠)

تجتمع الجمعية العامة بصفة غير عادية بناء على دعوة من مجلس الإدارة، أو بناء على طلب من مساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع أسهم الشركة وفي هذه الحالة يجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إليه.

مادة (٤١)

المسائل التالية لا تنظرها إلا الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية :-

- ١- تعديل عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة.
 - ٢- بيع كل المشروع الذي قامت به الشركة أو التصرف فيه بأي وجه آخر.
 - ٣- حل الشركة أو اندماجها في شركة أو هيئة أخرى.
 - ٤- تخفيض رأس مال الشركة.
- وكل تعديل لنظام الشركة لا يكون نافذا إلا بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة.

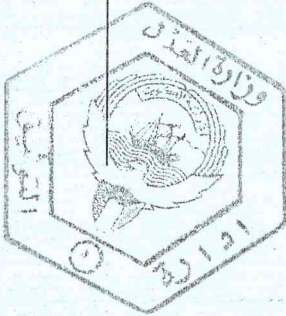
حسابات الشركة

مادة (٤٢)

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من المحاسبين القانونيين، تعينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه وعليه مراقبة حسابات السنة المالية التي عين لها.

مادة (٤٣)

تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة .



مادة (٤٤)

يكون للمراقب الصلاحيات وعليه الالتزامات المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية وقانون مزوالة مهنة مراقبي الحسابات رقم ٥ لسنة ١٩٨١ وله بوجه خاص الحق في الإطلاع في أي وقت على جميع دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وفي طلب البيانات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وله كذلك أن يحقق موجودات الشركة والتزاماتها وإذا لم يتمكن من استعمال هذه الصلاحيات أثبت ذلك كتابة في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة ويعرض على الجمعية العامة وله الحق دعوة الجمعية العامة لهذا الغرض.

مادة (٤٥)

يقدم المراقب إلى الجمعية العامة تقريراً يبين فيه ما إذا كانت الميزانية وحساب الأرباح والخسائر متفقة مع الواقع وتعتبر بأمانة ووضوح عن المركز المالي الحقيقي للشركة، وما إذا كانت الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وما إذا كان الجرد قد جرى وفقاً للأصول المرعية، وما إذا كانت البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة، وما إذا كانت هناك مخالفات لأحكام نظام الشركة أو لأحكام القانون أو المعايير المحاسبية الدولية قد وقعت خلال السنة المالية على وجه يؤثر في نشاط الشركة أو في مركزها المالي مع بيان ما إذا كانت هذه المخالفات لا تزال قائمة وذلك في حدود المعلومات التي توافرت لديه، ويكون المراقب مسئولاً عن صحة البيانات الواردة في تقريره بصفته، وكيلاً عن جميع المساهمين، ولكل مساهم أثناء انعقاد الجمعية العامة أن يناقش المراقب أن يستوضحه عما ورد في تقريره.

مادة (٤٦)

يقتطع من إجمالي الأرباح غير الصافية نسبة مئوية يحددها مجلس الإدارة لاستهلاك موجودات الشركة أو للتعويض عن نزول قيمتها، وتستعمل هذه الأموال لشراء المواد والآلات والمنشآت اللازمة أو لإصلاحها، ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين.

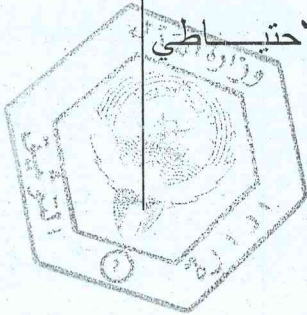
مادة (٤٧)

توزع الأرباح الصافية على الوجه التالي:-

١- يقتطع (١٠%) عشرة بالمائة تخصص لحساب الاحتياطي الإجباري، ما لم يحدد

النظام الأساسي نسبة أكبر ويجوز للجمعية العامة وقف الاقتطاع إذا زاد الاحتياطي الإجباري عن نصف رأس مال الشركة.

٢- يقتطع (١%) تخصص لحساب مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.





وزارة العدل

إدارة التوثيق

٣- يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة ويرقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

٤- يقتطع جزء من الأرباح بناء على اقتراح مجلس الإدارة وتقرره الجمعية العامة لمواجهة الالتزامات المترتبة على الشركة بموجب قوانين العمل ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين.

٥- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها (٥%) خمسة في المائة للمساهمين يحددها مجلس الإدارة وتقررها الجمعية العامة.

٦- يقتطع بعد ما تقدم مبلغ تقررته الجمعية العامة العادية بحيث لا يزيد عن (١٠%) عشرة بالمائة من الباقي يخصص لمكافأة مجلس الإدارة.

٧- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يخصص لإنشاء مال احتياطي عام أو مال للاستهلاك غير عادي.

مادة (٤٨)

التوثيق

تدفع حصص الأرباح إلى المساهمين في المكان والمواعيد التي يحددها مجلس الإدارة.

مادة (٤٩)

يستعمل المال الاحتياطي بناء على قرار مجلس الإدارة فيما يكون أوفي بمصالح الشركة، ولا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين ، وإنما يجوز استعماله لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى (٥%) خمسة بالمائة في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين هذا الحد، وإذا زاد الاحتياطي الإجباري على نصف رأس مال

الشركة جاز للجمعية أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الوصوه التي تراها لصالح الشركة ومساهميها.

مادة (٥٠)

تودع أموال الشركة النقدية لدى بنك أو عدة بنوك يحددها مجلس الإدارة ويحدد مجلس الإدارة الحد الأعلى من المال النقدي الذي يجوز الاحتفاظ به في صندوق الشركة.

الفصل الثالث

انقضاء الشركة وتصفيتها

مادة (٥١)

تتقضي الشركة بأحد الأسباب المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية.

مادة (٥٢)

تجري تصفية أموال الشركة عند انقضائها وفقاً للأحكام الواردة في قانون الشركات التجارية.

مادة (٥٣)

تطبق أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠ وتعديلات في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في عقد التأسيس أو هذا النظام.

مادة (٥٤)

يقر المؤسسون :-

أولاً : بأن أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي مطابقان للنموذج المنصوص عليه في المادة (٦٩) من قانون الشركات التجارية.

ثانياً : بأنهم قد اكتتبوا بجميع الأسهم.

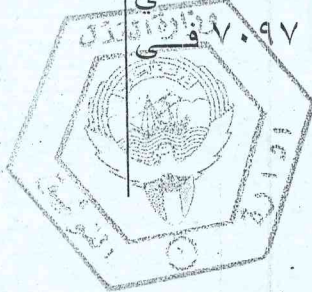
ثالثاً : بأنهم قد عينوا الهيئات الإدارية اللازمة لإدارة الشركة ويتم اختيار الهيئة الإدارية الأولى للشركة في أول اجتماع للمساهمين بصفقتهم جمعية تأسيسية.

مادة (٥٥)

حرر هذا العقد بناء على كتاب وزارة التجارة والصناعة رقم ٢٩٤٨١ في

٢٠٠٦/٨/١٩ والمسجل بوارد مكتب توثيق العقود والشركات برقم ٧٠٩٧ في

٢٠٠٦/٨/١٩



بسم الله الرحمن الرحيم



وزارة العدل إدارة التوثيق

الطرف الثاني

أحمد فيصل العامر

الطرف الرابع

أحمد عيسى النخاس

الطرف السادس

عبد الصبور

الطرف الأول بصفته

عبد العزيز حمد الربيع

الطرف الثالث

محمد منهل الخفاجي

الطرف الخامس

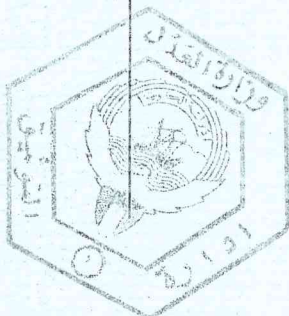
عبد عبد الوكيل الاديون

الطرف السابع

وبما ذكر تحرر هذا العقد وبعد تلاوته على الحاضرين وقعه.

تحرر من أصل وعدد (٤) نسخة ومكون من عدد (١٥) صفحة.

القدر من الكتابة وليس به شطب أو إضافة ومرفقاته. سطر



وزارة العدل

الموالة

متبرة علي إبراهيم

سنة ١٤٣٧ هـ

إدارة التوثيق

صورة طبق الأصل سجلت بسجل الطلبات
برقم ٤٩٤٦ وتاريخ ١٨/٩/٢٠٠٨
الموظف المختص



٢٠٢٣/٠٩/٢٧

وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٨٤٨ بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٣ بناء على الجمعية الغير
عادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٠ فقد تمت الموافقة على ما يلي :

جري التأشير بالسجل التجاري بالاتي :-

تعديل نص المادة (٥) من عقد التأسيس ونص المادة رقم (٤) من النظام الاساسي والمتعلقة بأغراض الشركة
وذلك بإضافة أغراض جديدة واعادة صياغتها كالتالي :-

الاغراض الذي اسست من اجلها الشركة هو يتعين ان ممارسة جميع أنشطة الشركة وفق احكام الشريعة
الاسلامية ولا يجوز بأي حال من الأحوال ان تفسر اي من الاغراض المبينة على انها تجيز للشركة القيام بشكل
مباشر او غير مباشر بممارسة اية اعمال ربوية او مخالفة لأحكام المعاملات في الشريعة الاسلامية وللشركة
القيام بالاعمال التالية

١. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك ادارة
املاك الغير , وكل ذلك ما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في
قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .

٢. تملك وبيع وشراء اسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج .

٣. اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة انواعها على ان تتوفر الشروط المطلوبة
في من يزاول تقديم هذه الخدمة .

٢٠٠٦

٢٣

مدير إدارة السجل التجاري
رئيس قسم السجل التجاري



طبق الأصل

عُصِّل



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

٢٠٢٣/٠٩/٢٧

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

٤. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية و إيجارها وأستجارها .
٥. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك اعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
٦. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
٧. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة .
٨. اقامة المزادات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة .
٩. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وأدارتها .
١٠. ستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .
١١. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل BOT " وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- إضافة مادة جديدة رقم (٥ مكرر) من عقد التأسيس ومادة رقم (٤ مكرر) من النظام الأساسي المتعلقة بهيئة الفتوى والرقابة الشرعية نصها كالتالي :

٢٠٠٦

١٢

٢٣

مدير إدارة السجل التجاري

رئيس قسم السجل التجاري



طبق الأصل

مستقبل



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

تنشأ للشركة هيئة للفتوى والرقابة الشرعية من المتخصصين في الفقه الإسلامي وتكون مهمة هذه الهيئة ابداء الرأي الشرعي حول أنشطة الشركة وعملياتها والتحقق من التزام الشركة بمبادئ الشريعة الإسلامية وتكون قراراتها ملزمة لمجلس الإدارة والجهاز التنفيذي للشركة ويتم تعيين أعضاء هذه الفتوى والرقابة الشرعية بناء على ترشيح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة العادية على هذا الترشيح .

وتتحقق هيئة الفتوى والرقابة الشرعية من اتباع إدارة الشركة لأحكام الشريعة الإسلامية في ممارسة أغراضها وعدم تعارض أعمال الشركة مع هذه الأحكام وتقدم الهيئة تقريراً سنوياً للجمعية العامة العادية يحوي رأيها في مدى توافق أعمال الشركة لأحكام الشريعة الإسلامية وبيان ما لها من ملاحظات على أن يدرج تقريرها مع التقرير السنوي للشركة

٢٠٠٦

٢٣

مدير إدارة السجل التجاري

عبدالله بن عبدالعزيز
رئيس قسم السجل التجاري



طبق الأصل

م. م. م.



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري

تأشير في السجل التجاري

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة

٤٤٧٣٣

اسم الشركة ونوعيتها :
رقم القيد في السجل التجاري :

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٩٦ بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٠ بناء على قرار الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٨ تمت الموافقة على ما يلي :
جرى التأشير بالسجل التجاري بالآتي :-

أولاً : تعديل نص المادة رقم (٢٦) من النظام الأساسي :

" لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة ، ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها أو إعطاء الكفالات أية عقد القروض "

٢٠١٠

٣

١٠

مدير إدارة السجل التجاري

6



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم ٣٤٣ بتاريخ ٢٠١٤/٦/١١ بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٤/٥/٤ فقد تمت الموافقة على ما يلي :- جرى التأشير بالسجل التجاري بالاتي :-

- ١- تعديل نص المادة (٢٠) من النظام الاساسي ليصبح كالتالي :-
يكون للشركة رئيس تنفيذي أو أكثر يعينه مجلس الادارة من اعضاء المجلس او من غير هم يناط به ادارة الشركة ويحدد المجلس مخصصاته وصلاحياته في التوقيع عن الشركة ولا يجوز الجمع بين منصبي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي .
- ٢- تعديل نص المادة (٢٢) من النظام الاساسي ليصبح كالتالي :-
يجتمع مجلس الادارة ست مرات على الاقل خلال السنة الواحدة، بناء على دعوة رئيسه ويجتمع أيضا اذا طلب ذلك اثنان من اعضائه على الأقل ولا يكون اجتماع مجلس الادارة صحيحا الا اذا حضره نصف عدد الأعضاء على الا يقل عدد الحاضرين عن ثلاثة، ويجوز الاتفاق على نسبة أو عدد ويجوز الاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثو اتخاذ قرارات التمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس .
- ٣- تعديل نص المادة (٢٦) من النظام الاساسي ليصبح كالتالي :-
لمجلس الادارة اوسع السلطات لادارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها ادارة الشركة وفقا لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة الا ما نص عليه القانون او هذا النظام او قرارات الجمعية العامة .
يجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة او رهنها او اعطاء الكفالات وعقد القروض وطلب التحكيم والصلح وتقديم التبرعات .

التاريخ : ٢٠١٤/٦/١١

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري

تأشيرة في السجل التجاري



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة

٤٤٧٣٣

اسم الشركة ونوعها :

رقم القيد في السجل التجاري :

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم ٥٥ بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٥/٥/٧ فقد تمت الموافقة على ما يلي :
جرى التأشير بالسجل التجاري بالاتي :-

١- تعديل المادة (١١) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

لما كانت جميع أسهم الشركة اسمية فان آخر مالك لها مقيد اسمه في سجل الشركة يكون له وحده الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصا في الأرباح أو نصيبا في موجودات الشركة.
يكون للشركة سجل خاص يحفظ لدى وكالة مقاصة، تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم ونوعها والقيمة المدفوعة عن كل سهم.
ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات. ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

٢- تعديل المادة (١٢) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

لا يجوز زيادة رأس المال المصرح به إلا اذا كانت أقساط الأسهم الأصلية قد دفعت كاملة ويجوز للجمعية العامة الغير عادية ان تفوض مجلس الادارة في تحديد تاريخ تنفيذه ، ولا يجوز إصدار أسهم جديدة بأقل من قيمتها الاسمية وإذا أصدرت بأكثر من ذلك أضيف الفرق حتماً إلى الإحتياطي القانوني بعد وفاء مصروفات الإصدار ولكل مساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية في مدة خمسة عشر يوما من تاريخ نشر دعوة المساهمين لذلك.

إذا كانت قيمة الأسهم الأصلية قد دفعت بالكامل. يجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة الغير العادية بعد موافقة الجهات الرقابية زيادة رأس مال الشركة المصرح به وذلك بناء على إقتراح مسبب من مجلس الإدارة وتقرير من مراقب الحسابات في هذا الشأن على أن يتضمن القرار الصادر بزيادة رأس المال مقدار وطرق الزيادة.

إذا تقرر زيادة رأس مال الشركة، ولم يمارس بعض المساهمين حق أولوية الإكتتاب في أسهم زيادة رأس المال يتم تخصيص الأسهم غير المكتتب فيها لمن يرغب في ذلك من مساهمي الشركة، فإن تجاوزت طلبات الإكتتاب عدد الأسهم المطروحة تم تخصيصها على المكتتبين بنسبة ما إكتتبوا به. وفي جميع الأحوال التي لا يتم الإكتتاب فيها في كامل الأسهم الجديدة جاز لمجلس الإدارة أن يقوم بتخصيص الأسهم غير المكتتب فيها لمساهمين جدد، وتعتبر الأسهم الجديدة غير المكتتب فيها ملغاة بقوة القانون.

٢٠١٥

٦

١٥

إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة

٤٤٧٣٣

اسم الشركة ونوعها :

رقم القيد في السجل التجاري :

٣- تعديل المادة (١٥) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي :

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ، وإذا تعذر إنتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد لذلك أستمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة لحين زوال الأسباب وأنتخاب مجلس إدارة جديد.

٤- تعديل المادة (١٦) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي :

يجب أن تتوافر في من يرشح لعضوية مجلس الإدارة الشروط التالية:

١. أن يكون متمتعاً بأهلية التصرف.
٢. ألا يكون قد سبق الحكم عليه في جنابة بعقوبة مقيدة للحرية أو في جريمة إفلاس بالتقصير أو التدليس أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو عقوبة مقيدة للحرية بسبب مخالفته لأحكام هذا القانون ما لم يكن قد رُد إليه إعتباره.
٣. فيما عدا أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، يجب أن يكون مالكاً بصفة شخصية أو يكون الشخص الذي يمثل مالكاً لعدد من أسهم الشركة .
٤. إذا فقد عضو مجلس الإدارة أي من الشروط المتقدمة أو غيرها من الشروط التي يتطلبها القانون وتعليمات الجهات الرقابية زالت عنه صفة العضوية من تاريخ فقدان ذلك الشرط .

٥- تعديل المادة (١٧) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

١. يجوز أن يكون لمن له ممثل في مجلس الإدارة أو لرئيس أو أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد أعضاء الإدارة التنفيذية أو أزواجهم أو أقاربهم من الدرجة الثانية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والتصرفات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها إلا إذا كان ذلك بترخيص يصدر من الجمعية العامة.
٢. لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضاء المجلس ان يجمع بين عضوية مجلس إدارة شركتين متنافستين ، أو أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة شركة أو أن يتجر لحسابه أو لحساب غيره في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة، وإلا كان لها أن تطالبه بالتعويض أو بإعتبار العمليات التي زاولها لحسابه كأنها أجريت لحساب الشركة ، ما لم يكن ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية.
٣. لا يجوز لرئيس أو عضو مجلس الإدارة - ولو كان ممثلاً لشخص طبيعي أو إعتباري- أن يستغل المعلومات التي وصلت إليه بحكم منصبه في الحصول على فائدة لنفسه أو لغيره، كما لا يجوز له التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات في أسهم الشركة التي هو عضو في مجلس إدارتها طيلة مدة عضويته إلا بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.
٤. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أن يفصحوا إلى المساهمين في غير إجتماعات الجمعية العامة أو إلى الغير عما وقفوا عليه من أسرار الشركة بسبب مباشرتهم إدارتها وإلا وجب عزلهم ومسئولتهم عن تعويض الأضرار الناتجة عن المخالفة.

٢٠١٥

٦

١٤

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

٦- تعديل المادة (١٩) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء ، إلى جانب الاختصاصات الأخرى التي يقرها القانون أو هذا النظام، ويعتبر توقيع كتوقيع مجلس الإدارة في علاقة الشركة بالغير ، وعليه تنفيذ قرارات المجلس وأن يتقيد بتوصياته، ويحل نائب الرئيس محل الرئيس عند غيابه أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

٧- تعديل المادة (٢١) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي :

ملك حق التوقيع عن الشركة على أفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه، كما يملك الرئيس التنفيذي حق التوقيع عن الشركة وفقاً لصلاحيات المحددة له من مجلس الإدارة ، ولمجلس الإدارة أن يوزع العمل بين أعضائه وفقاً لطبيعة أعمال الشركة ، كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بينهم أو من الغير في القيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة بالمجلس.

٨- تعديل المادة (٢٣) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

صدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين، فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس أو من يقوم مقامه، وتدون لحاضر إجتماعات مجلس الإدارة وتوقع من قبل الأعضاء الحاضرين وأمين سر المجلس، وللعضو الذي لم يوافق على قرار إتخذه المجلس أن يثبت إعتراضه في محضر الإجتماع.

٩- تعديل المادة (٢٤) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

إذا تخلف أحد أعضاء المجلس عن حضور ثلاث جلسات متتالية بدون عذر مشروع جاز إعتباره مستقلاً بقرار من مجلس الإدارة . يجب على عضو مجلس الإدارة غير المستقل أن يحضر (بشخصه) أربع إجتماعات بالسنة على الأقل، ويجب على العضو المستقل حضور ما لا يقل عن ٧٥% من إجتماعات المجلس، كما يجب على أعضاء المجلس المستقلين حضور كافة الإجتماعات التي سيتم فيها إتخاذ قرارات هامة وجوهرية قد تؤثر على الشركة.

٢٠١٥

٦

١٥

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

١٠- تعديل المادة (٢٥) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الشركات رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته ولائحته التنفيذية تحدد الجمعية العامة العادية مكافأة أعضاء مجلس الإدارة .
لا يجوز تقدير مجموع مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستئصال الأستهلاك والإحتياطيات وتوزيع
ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين .

ويجوز توزيع مكافأة سنوية لا تزيد على ستة آلاف دينار لرئيس مجلس الإدارة ولكل عضو من أعضاء هذا المجلس من تاريخ تأسيس الشركة لحين
تحقيق الأرباح التي تسمح لها بتوزيع المكافآت وفقاً لما نصت عليه الفقرة السابقة. ويلتزم مجلس الإدارة بتقديم تقرير سنوي يعرض على الجمعية العامة
العادية للشركة للموافقة عليه على أن يتضمن على وجه دقيق بياناً مفصلاً عن المبالغ والمنافع والمزايا التي حصل عليها مجلس الإدارة أياً كانت
طبيعتها ومساهماها.

١١- تعديل المادة (٢٨) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولون تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة إستعمال السلطة، وعن كل مخالفة للقانون أو لهذا النظام،
وعن الخطأ في الإدارة.

ولا يحول دون إقامة دعوى المسؤولية إقتراع من الجمعية العامة بإبراء ذمة مجلس الإدارة ، ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الإشتراك في التصويت على قرارات
الجمعية العامة الخاصة بإبراء ذمتهم من المسؤولية عن إدارتهم أو التي تتعلق بمنفعة خاصة لهم أو لأزواجهم أو أقاربهم من الدرجة الأولى أو بخلاف قائم بينهم وبين
الشركة.

تكون المسؤولية المنصوص عليها في هذا النظام إما مسؤولية شخصية تلحق عضواً بالذات، وإما مشتركة فيما بين أعضاء مجلس الإدارة جميعاً، وفي الحالة الأخيرة
يكون الأعضاء مسئولين جميعاً على وجه التضامن بأداء التعويض، إلا إذا كان فريقاً منهم قد إعترض على القرار الذي رتب المسؤولية وأثبت إعتراضه في المحضر.
للشركة أن ترفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة بسبب الأخطاء التي تنشأ عنها أضرار للشركة، فإذا كانت الشركة في دور التصفية تولى المصفي رفع
الدعوى.

لكل مساهم أن يرفع دعوى المسؤولية منفرداً نيابة عن الشركة في حالة عدم قيام الشركة برفعها، وفي هذه الحالة يجب إختصام الشركة ليحكم لها بالتعويض إن كان له
مقتضى، ويجوز للمساهم رفع دعواه الشخصية بالتعويض إذا كان الخطأ قد ألحق به ضرراً، ويقع باطلاً كل إتفاق يقضي بغير ذلك .

٢٠١٥

٦

١٥

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
اسم الشركة ونوعها : ٤٤٧٣٣
رقم القيد في السجل التجاري :

١٢- تعديل المادة (٣٠) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

يرأس اجتماع الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو من ينتدبه مجلس الإدارة لهذا الغرض أو من تنتخبه الجمعية العامة من المساهمين أو من غيرهم ، ولا يجوز للجمعية العامة مناقشة موضوعات غير مدرجة في جدول الأعمال إلا إذا كانت من الأمور العاجلة التي طرأت بعد إعداد الجدول أو كشفت في أثناء الاجتماع، أو إذا طلبت ذلك إحدى الجهات الرقابية أو مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يملكون خمسة بالمائة من رأس مال الشركة، وإذا تبين أثناء المناقشة عدم كفاية المعلومات المتعلقة ببعض المسائل المعروضة ، تعين تأجيل الاجتماع لمدة لا تزيد عن عشرة أيام عمل إذا طلب ذلك عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم رأس المال المصدر، وينعقد الاجتماع المؤجل دون الحاجة إلى إجراءات جديدة للدعوة.

يجوز بقرار يصدر عن الجمعية العامة للشركة إقالة رئيس أو عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة وذلك بناء على اقتراح صادر من المجلس بالأغلبية المطلقة، أو بناء على طلب موقع من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع رأسمال الشركة المصدر.

كما يجوز بقرار يصدر عن الجمعية العامة للشركة حل مجلس إدارة الشركة وانتخاب مجلس جديد في ذات الاجتماع وذلك بناء على اقتراح يقدم بذلك من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع رأسمال الشركة المصدر.

وعند صدور قرار بحل مجلس الإدارة ، وتعذر انتخاب مجلس جديد في ذات الاجتماع يكون للجمعية أن تقرر إما أن يستمر هذا المجلس في تسيير أمور الشركة إلى حين انتخاب المجلس الجديد أو تعيين لجنة إدارية مؤقتة تكون مهمتها الأساسية دعوة الجمعية لانتخاب المجلس الجديد، وذلك خلال شهر من تاريخ تعيينها.

١٣- تعديل المادة (٣١) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق حضور الجمعية العامة ، ويكون له عدد من الأصوات يساوي عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم ، ولا يجوز للمساهم التصويت عن نفسه أو عن من يمثله في المسائل التي تتعلق بمنفعة خاصة له ، أو بخلاف قائم بينه وبين الشركة ، ويقع باطلاً كل شرط أو قرار يخالف ذلك، ويجوز للمساهم أن يوكل غيره في الحضور عنه وذلك بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده الشركة لهذا الغرض.

ويجوز لمن يدعي حقاً على الأسهم يتعارض مع ما هو ثابت في سجل مساهمي الشركة أن يتقدم إلى قاضي الأمور الوقفية لإستصدار أمر على عريضة بحرمان الأسهم المتنازع عليها من التصويت لمدة يحددها القاضي الأمر أو لحين الفصل في موضوع النزاع من قبل المحكمة المختصة وذلك وفقاً للإجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية.

إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة

اسم الشركة ونوعها : ٤٤٧٣٣

رقم القيد في السجل التجاري :

١٤- تعديل المادة (٣٦) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

تتعدّد الجمعية العامة العادية السنوية بناءً على دعوة من مجلس الإدارة خلال الأشهر الثلاثة التالية لانتهاء السنة المالية، وذلك في الزمان والمكان اللذين يعينهما مجلس الإدارة، وللمجلس أن يدعو الجمعية العامة للاجتماع كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وعلى مجلس الإدارة أن يوجه دعوة الجمعية للاجتماع بناءً على طلب مسبب من عدد من المساهمين يملكون عشرة بالمائة من رأسمال الشركة، أو بناءً على طلب مراقب الحسابات، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الطلب، وتعدّ جدول الأعمال الجهة التي تدعو إلى الاجتماع. ويسري على إجراءات دعوة الجمعية العامة ونصاب الحضور والتصويت الأحكام الخاصة بالجمعية التأسيسية المنصوص عليها بمرسوم قانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ باصدار قانون الشركات وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

١٥- تعديل المادة (٣٨) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

يقدم مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة المنعقدة بصفة عادية تقريراً يتضمن بياناً وافياً عن سير أعمال الشركة وحالتها المالية والاقتصادية وميزانية الشركة وبياناً لحساب الأرباح والخسائر وبياناً عن مكافآت مجلس الإدارة وأجور المراقبين وإقترافاً بتوزيع الأرباح. على مجلس الإدارة تنفيذ قرارات الجمعية العامة ما لم تكن تلك القرارات مخالفة للقانون أو عقد التأسيس أو هذا النظام. على مجلس الإدارة إعادة عرض القرارات المخالفة على الجمعية العمومية في اجتماع يتم الدعوة له لمناقشة أوجه المخالفة.

١٦- تعديل المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناءً على دعوة من مجلس الإدارة، أو بناءً على طلب مسبب من مساهمين يمثلون خمسة عشر بالمائة من رأس مال الشركة المصدر أو من وزارة التجارة والصناعة، ويجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب. وإذا لم يقم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المنصوص عليها بالفقرة السابقة تقوم وزارة التجارة والصناعة بالدعوة للاجتماع خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ إنتهاء المدة المشار إليها في الفقرة السابقة.

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة

٤٤٧٣٣

اسم الشركة ونوعها :

رقم القيد في السجل التجاري :

١٧- تمت الموافقة على تعديل المادة (٤١) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

مع مراعاة الإختصاصات الأخرى التي ينص عليها القانون تختص الجمعية العامة غير العادية بالمسائل التالية :-

١. تعديل عقد الشركة.

٢. بيع كل المشروع الذي قامت من أجله الشركة أو التصرف فيه بأي وجه آخر.

٣. حل الشركة أو اندماجها أو تحولها أو إنقسامها.

٤. زيادة رأسمال الشركة أو تخفيضه.

كل قرار يصدر عن الجمعية العامة غير العادية لا يكون نافذاً إلا بعد إتخاذ إجراءات الشهر.

ويجب الحصول على موافقة وزارة التجارة والصناعة إذا كان القرار متعلقاً بإسم الشركة أو أغراضها أو رأسمالها فيما عدا زيادة رأس المال عن طريق إصدار أسهم مقابل أرباح حققتها الشركة أو نتيجة إضافة إحتياطياتها - الجائز إستعمالها- إلى رأس المال

يجوز لكل مساهم إقامة الدعوى ببطالان أي قرار يصدر عن مجلس الإدارة أو الجمعية العامة العادية أو غير العادية مخالفاً للقانون أو عقد تأسيس الشركة أو هذا النظام أو كان يقصد به الإضرار بمصالح الشركة، والمطالبة بالتعويض عند الإقتضاء وتسقط دعوى البطلان بمضي شهرين من تاريخ صدور قرار الجمعية أو علم المساهم بقرار مجلس الإدارة.

كما يجوز الطعن على قرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية التي يكون فيها إجحاف بحقوق الأقلية ويتم الطعن من قبل عدد من مساهمي الشركة يملكون خمسة عشر بالمائة من رأسمال الشركة المصدر، ولا يكونوا ممن وافقوا على تلك القرارات وتسقط دعوى البطلان بمضي شهرين من تاريخ صدور قرار الجمعية.

١٨- تعديل المادة (٤٢) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من المحاسبين القانونيين ، تُعينه الجمعية العامة وتُقدر أتعابه وعليه مراقبة حسابات السنة المالية التي عين لها ، وتطبق في شأن مراقبي الحسابات الأحكام المنصوص عليها بمرسوم قانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ بإصدار قانون الشركات وتعديلاته ولائحته التنفيذية

١٩- تعديل المادة (٥٣) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

تطبق أحكام قانون الشركات رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته ولائحته التنفيذية في كل ما لم يرد بشأنه

٢٠١٥

٦

١٥

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

٢٠- إضافة مادة جديدة إلى النظام الأساسي للشركة رقمها (٥٦) لتصبح نصها كالتالي:

لا يجوز للشخص، ولو كان ممثلاً لشخص طبيعي أو اعتباري، أن يكون عضواً في مجلس إدارة أكثر من خمس شركات مساهمة عامة مركزها في الكويت ولا أن يكون رئيساً لمجلس الإدارة في أكثر من شركة مساهمة واحدة مركزها في الكويت، ويترتب على مخالفة هذا الشرط بطلان عضويته في الشركات التي تريد على العدد المقرر وفقاً لحدثة التعيين فيها، وما يترتب على ذلك من آثار، وذلك مع عدم الإخلال بحقوق الغير حسن النية، ويلتزم من يخالف هذا الشرط بأن يرد إلى الشركة التي أبطلت عضويته فيها ما يكون قد حصل عليه من مكافآت أو مزايا.

٢١- إضافة مادة جديدة إلى النظام الأساسي للشركة رقم (٥٧) نصها كالتالي:

يجوز للشركة أن تشتري أسهمها لحسابها في الحالات الآتية :

١. أن يكون ذلك بغرض المحافظة على استقرار سعر السهم، وبما لا يجاوز النسبة التي تحددها هيئة أسواق المال من مجموع اسهم الشركة.
 ٢. تخفيض رأس المال.
 ٣. عند إستيفاء الشركة لدين مقابل هذه الأسهم.
 ٤. أي حالات أخرى تحددها الهيئة.
- ولا تدخل الأسهم المشتراة في مجموع أسهم الشركة في الأحوال التي تتطلب تملك المساهمين نسبة معينة من رأس المال.
- وفي جميع المسائل الخاصة بإحتساب النصاب اللازم لصحة إجتماع الجمعية العامة، والتصويت على القرارات بالجمعية العامة على النحو الذي تنظمه هيئة أسواق المال.

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) مقفلة
رقم القيد في السجل التجاري : ٤٤٧٣٣

٦- تعديل المادة (١٩) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء ، إلى جانب الاختصاصات الأخرى التي يقرها القانون أو هذا النظام، ويعتبر توقيعه كتوقيع مجلس الإدارة في علاقة الشركة بالغير ، وعليه تنفيذ قرارات المجلس وأن يتقيد بتوصياته، ويحل نائب الرئيس محل الرئيس عند غيابه أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

٧- تعديل المادة (٢١) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي :

ملك حق التوقيع عن الشركة على أفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه، كما يملك الرئيس التنفيذي حق التوقيع عن الشركة وفقاً لصلاحيات المحددة له من مجلس الإدارة ، ولمجلس الإدارة أن يوزع العمل بين أعضائه وفقاً لطبيعة أعمال الشركة ، كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بينهم أو من الغير في القيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة بالمجلس.

٨- تعديل المادة (٢٣) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

صدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين، فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس أو من يقوم مقامه، وتدون لحاضر إجتماعات مجلس الإدارة وتوقع من قبل الأعضاء الحاضرين وأمين سر المجلس، وللعضو الذي لم يوافق على قرار إتخذ المجلس أن يثبت اعتراضه في محضر الاجتماع.

٩- تعديل المادة (٢٤) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كالتالي:

إذا تخلف أحد أعضاء المجلس عن حضور ثلاث جلسات متتالية بدون عذر مشروع جاز إعتباره مستقلاً بقرار من مجلس الإدارة . يجب على عضو مجلس الإدارة غير المستقل أن يحضر (بشخصه) أربع إجتماعات بالسنة على الأقل، ويجب على العضو المستقل حضور ما لا يقل عن ٧٥% من إجتماعات المجلس، كما يجب على أعضاء المجلس المستقلين حضور كافة الإجتماعات التي سيتم فيها إتخاذ قرارات هامة وجوهرية قد تؤثر على الشركة.

٢٠١٥

٦

١٥

مدير إدارة السجل التجاري



إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

إسم الشركة و نوعها: شركه المساكن الدوليه للتطوير العقارى - (ش.م.ك) عامة
الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة
رقم القيد في السجل التجاري 44733
بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية بتاريخ : 21/07/2022
جرى التأشير بالسجل التجاري بالموافقة على التأشير بالتعديل على مواد النظام الاساسي الاخرى
رقم المعاملة : 21631 بتاريخ : 02/08/2022

بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ 2022-7-21 تم التالي :
أولاً: تمت الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتعديل البند رقم (14) من النظام الاساسي كلاتي:-
النص قبل التعديل :
يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مؤلف من (7) سبعة اعضاء تعين منهم الجهات التى يجوز لها انتداب ممثلين عنها في مجلس الادارة بنسبة ما تمتلكه من اسهم في الشركة وتنتخب الجمعية العامة الاعضاء الباقين بالتصويت السري.
النص بعد التعديل :
يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مؤلف من (5) خمسة اعضاء تعين منهم الجهات التى يجوز لها انتداب ممثلين عنها في مجلس الادارة بنسبة ما تمتلكه من اسهم في الشركة وتنتخب الجمعية العامة الاعضاء الباقين بالتصويت السري..



الرقم المركزي 1012201279755

رقم القيد في السجل التجاري 44733

إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

إسم الشركة و نوعها: شركه المساكن الدوليہ للتطوير العقاري - (ش.م.ك) عامة
الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة
رقم القيد في السجل التجاري: 44733
بتاريخ : 16/11/2023
بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية
جرى التأشير بالسجل التجاري بالموافقة على التأشير بالتعديل على مواد النظام الاساسي الاخرى
رقم المعاملة : 52072
بتاريخ : 26/11/2023

انه في يوم الخميس الموافق 2023-11-16 وبناء علي الجمعية العمومية الغير عادية تم التالي /تحويل الشكل القانوني للشركة. اولاً : تعديل نص المادة الثانية من عقد التأسيس والمادة الاولى من النظام الأساسي ليصبح كالتالي: النص قبل التعديل : اسم الشركة : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري شركة مساهمة كويتية مغلقة النص بعد التعديل : اسم الشركة : شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري شركة مساهمة كويتية عامة.

وزارة التجارة والصناعة
MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY



الرقم المركزي 1012201279755

رقم القيد في السجل التجاري 44733

إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 04/08/2026

إسم الشركة و نوعها: شركه المساكن الدوليہ للتطوير العقارى-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 44733

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية بتاريخ : 14/07/2026 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

تخفيض رأس المال من 10,000,000.000 الي 1,100,000.000 بقيمة 8,900,000.000

بموجب اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المؤجلة المنعقدة بتاريخ 14-7-2026 تم الموافقة على التالي

- البند الاول : تمت الموافقة على تخفيض راس مال الشركة المصرح به و المصدر و المدفوع من 10,000,000 د.ك إلى 1,100,000 د.ك بمبلغ 8,900,000 د.ك وبنسبة 89% من رأس المال، وذلك بإلغاء عدد 89,000,000 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد، متضمناً إلغاء رصيد أسهم الخزينة البالغ عددها 1,662,985 سهماً بالقيمة الاسمية بمبلغ 166,298.500 د.ك لإطفاء جزء من رصيد الخسائر المتراكمة وفقاً للبيانات المالية المدققة والمنتھية في 31/12/2025 والبالغ 11,166,125 د.ك، وذلك على التفصيل التالي:
- إلغاء 1,662,985 سهماً تمثل كامل رصيد أسهم الخزينة، بقيمتها الاسمية 100 فلس للسهم الواحد، والتي تعادل 166,298.500 د.ك.
 - استخدام الأرباح الناتجة عن عملية إلغاء كامل رصيد أسهم الخزينة والبالغة 71,611.500 د.ك لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
 - استخدام كامل رصيد الاحتياطي القانوني البالغ 94,687 د.ك لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.

تخفيض رأس المال بمبلغ 8,733,701.500 د.ك بعد التسوية السابقة، ليصبح إجمالي الخسائر المتراكمة بعد عملية التخفيض مبلغ

2,266,125 د.ك، ويصبح رأس المال 1,100,000 د.ك.

البند الثاني : تمت الموافقة على تعديل نص المادة (6) من عقد التأسيس ونص المادة (5) من النظام الاساسي كالاتي:

MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY

النص قبل التعديل :

حدد راس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بمبلغ 10,000,000 (عشرة مليون دينار كويتي) موزع على 100,000,000



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع

إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 04/08/2026

إسم الشركة و نوعها: شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 44733

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية بتاريخ : 14/07/2026 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

تخفيض رأس المال من 10,000,000.000 الي 1,100,000.000 بقيمة 8,900,000.000

سهم قيمه كل سهم 100 فلس وجميع الاسهم نقدية

النص بعد التعديل :

حدد راس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بمبلغ 1,100,000 (مليون ومائة الف دينار كويتي) موزع على 11,000,000

سهم قيمه كل سهم 100 فلس وجميع الاسهم نقدية.



وزارة التجارة والصناعة
MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع

البيانات المالية

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

البيانات المالية الفصلية للربع المالي الثاني المنتهي في 30 يونيو 2026

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحات

4 – 1

5

6

7

8

9

38 – 10

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان المركز المالي المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر والنخل الشامل الآخر المجمع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

بيان التدفقات النقدية المجمع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2023، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع الميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (25) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يبين أن المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 تكبدت خسارة بمبلغ 1,017,436 ديناراً كويتياً (2022: 42,057 ديناراً كويتياً)، وكما في 31 ديسمبر 2023، إن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت 6,509,473 ديناراً كويتياً (2022: 5,492,037 ديناراً كويتياً). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (10) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة المتعلقة بتواريخ استحقاق تسهيلات المراجعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقدير اتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في فقرة عدم التأكيد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية، لقد تم التعرف على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,364,146 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2023، تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر أمراً من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراء وافتراضات جوهرية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات. تتبع المجموعة سياسة تقييم تقتضي تقييم هذه العقارات الاستثمارية مرة واحدة في السنة وذلك من خلال الاستعانة بمقيمين خارجيين معتمدين. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات وأسعار الخصم ومعدلات الإشغال ومعرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين مثل مراجعة مدى ملائمة طريقة التقييم المستخدمة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة بالإضافة إلى مدى كفاية الإفصاحات الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما هو مبين في (إيضاح 2 - هـ)، (إيضاح 7) و (إيضاح 8) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

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

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

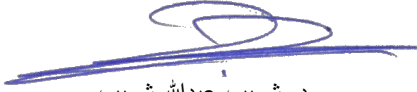
وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
 - الإستنتاج حول مدى ملائمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والمحتوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على إستقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 33

دولة الكويت
30 مارس 2024

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	إيضاح	
			<u>الموجودات</u>
122,543	14,220	3	نقد ونقد معادل
304,105	176,485	4	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
221,991	201,721	20	مستحق من أطراف ذات صلة
2,392,104	-	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
296,153	286,329	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,135,289	5,932,240	7	عقارات استثمارية
5,853	314		ممتلكات ومعدات
18,478,038	6,611,309		
-	12,431,906	8	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
18,478,038	19,043,215		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			المطلوبات:
1,845,472	2,868,640	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,603,686	8,935,327	10	دائنو مرابحة
710,208	716,918	11	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
1,352,150	1,406,976	20	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,736	16,851		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,525,252	13,944,712		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	12	رأس المال
954,090	954,090	13	إحتياطي إجباري
950,536	950,536	14	إحتياطي اختياري
(94,687)	(94,687)	15	أسهم خزانة
71,610	71,610		إحتياطي أسهم خزانة
(232,547)	(242,371)		إحتياطي القيمة العادلة
(204,479)	(31,202)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(5,492,037)	(6,509,473)		خسائر متراكمة
5,952,486	5,098,503		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
300	-		الحصص غير المسيطرة
5,952,786	5,098,503		مجموع حقوق الملكية
18,478,038	19,043,215		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.



أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	إيضاح	
287,532	273,401		صافي إيرادات إيجارات
35,840	88,881	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة
-	(84,081)	8	محتفظ بها لغرض البيع
323,372	278,201		مجمّل الربح
(148,871)	(135,348)	16	مصاريف عمومية وإدارية
(125)	(2,739)		مصاريف تسويقية
(546)	(17,200)	20,4	صافي مخصصات محملة
-	(619,697)	9	مخصص غرامات
173,830	(496,783)		(خسارة) ربح التشغيل
(225,666)	(524,432)		مصاريف تمويلية
9,779	3,779		إيرادات أخرى
(42,057)	(1,017,436)		خسارة السنة
(42,057)	(1,017,436)		الخاصة بـ:
(42,057)	(1,017,436)		مساهمي الشركة الأم
			خسارة السنة
فلس	فلس		
(0.43)	(10.35)	17	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	خسارة السنة
(42,057)	(1,017,436)	
		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة:
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(249,570)	173,277	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(193,185)	(9,824)	
(442,755)	163,453	
(484,812)	(853,983)	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
		مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
(484,812)	(853,983)	مساهمي الشركة الأم
(484,812)	(853,983)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي أسهم خزائنة	أسهم خزائنة	إحتياطي اختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال
6,433,020 (484,812)	300 -	6,432,720 (484,812)	(5,405,678) (42,057)	45,091 (249,570)	(88,242) (193,185)	71,610 -	(94,687) -	950,536 -	954,090 -	10,000,000 -
4,578	-	4,578	(44,302)	-	48,880	-	-	-	-	-
5,952,786 (853,983) (300)	300 - (300)	5,952,486 (853,983) -	(5,492,037) (1,017,436) -	(204,479) 173,277 -	(232,547) (9,824) -	71,610 - -	(94,687) - -	950,536 - -	954,090 - -	10,000,000 - -
5,098,503	-	5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
مجموع الخسارة الشاملة للسنة
تحويل خسارة من استبعاد موجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الخسائر
المتراكمة

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
أثر تصفية شركة تابعة (إيضاح 2 – ب (ii))
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2022	2023	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(42,057)	(1,017,436)	خسارة السنة
		تسويات:
(35,840)	(88,881)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	84,081	إيرادات فوائد
-	(1,642)	الاستهلاك
6,611	5,539	صافي مخصصات محملة
546	17,200	مخصص غرامات
-	619,697	مصاريف تمويلية
225,666	524,432	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
3,218	1,902	
158,144	144,892	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(143,372)	107,761	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
66,948	(7,332)	مستحق من أطراف ذات صلة
(64,378)	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
541,773	383,612	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
211,103	60,301	مستحق إلى أطراف ذات صلة
770,218	689,234	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(502,059)	(231,513)	إضافات على عقارات استثمارية
98,322	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	1,642	إيرادات فوائد مستلمة
(48,101)	(91,388)	فوائد مرسلة على عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(451,838)	(321,259)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(60,639)	60,639	صافي الحركة على نقد ونقد معادل محتجز
(162)	-	توزيعات نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
-	(167,000)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
(95,584)	-	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(6,768)	(4,851)	دفعات إيجار
(238,030)	(388,542)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(401,183)	(499,754)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(82,803)	(131,779)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
18,877	88,196	أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	(4,101)	النقد الناتج عن إلغاء الإعتراف بشركة تابعة
125,830	61,904	نقد ونقد معادل كما في بداية السنة
61,904	14,220	نقد ونقد معادل كما في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وآخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 26 نوفمبر 2023. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

- إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة من قبل الشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات. وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم خاضعة لأنظمة وإشراف هيئة أسواق المال كشركة مدرجة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - القسيمة 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب. رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مارس 2024. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. معلومات السياسات المحاسبية المادية

(أ) أسس الإعداد
تم إعداد البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتتلخص السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية في إيضاح رقم (2 - ش). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

التعديلات على المعايير المطبقة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير المعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2023:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية – الإفصاح عن السياسات المحاسبية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) تغير متطلبات الإفصاح عن السياسات المحاسبية حيث تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بـ "معلومات السياسات المحاسبية المادية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية إذا كان، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، من المتوقع أن تؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات المؤيدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية هامة بسبب طبيعة تلك المعاملات أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى وإن كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى تعتبر هامة في حد ذاتها.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء – تعريف التقديرات المحاسبية

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". وعليه تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية".

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة فردية

أدخلت هذه التعديلات استثناء آخر من استثناء الاعتراف المبدئي. وطبقاً لهذه التعديلات، فإن المنشأة لا تقوم بتطبيق استثناء الاعتراف المبدئي على المعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية. حسب قانون الضريبة المطبق، يمكن أن ينتج فروقات مؤقتة متساوية قابلة للخصم وخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبدئي بالأصل والالتزام في معاملات لا تتعلق بدمج الأعمال وليس لها تأثير على الربح المحاسبي أو الربح الخاضع للضريبة.

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

التعديلات الصادرة وغير جارية التأثير

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

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: وهي عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشترط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. ويسمح بالتطبيق المبكر على أن يتم الإفصاح عنه.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1)
لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فإن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. ويتم السماح بالتطبيق المبكر.

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

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل مع بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذا التعديل.

(ب) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة):

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	2022	2023
مملوكة بشكل مباشرة:					
شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)	دولة الكويت	عقاري	99	99	99
شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م. (ب)	دولة الكويت	عقاري	99	-	-
مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:					
شركة مساكن نايتس بريدج المحدودة	المملكة المتحدة	عقاري	100	100	100

(أ) إن نسبة الـ 1% المتبقية من الاستثمار مسجلة باسم طرف ذي صلة، وهناك كتاب تنازل يفيد بأن الملكية الفعلية لهذا الاستثمار لصالح المجموعة.

(ب) كما في 17 أكتوبر 2023، تم تصفية هذه الشركة والغاء الاعتراف بها بالكامل من دفاتر الشركة الأم.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائدها.

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

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار عند تقييم مدى كفاية حقوق تصويت الشركة الأم في الشركة المستثمر فيها لمنحها السلطة عليها، بما في ذلك:

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديدًا، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استيعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة.

عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

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

تتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية تحت بند "احتياطي آخر". يتم تعديل القيم الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

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

(ج) الأدوات المالية

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

التصنيف

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

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو مريحة والتزام مقابل إيجار تمويلي.

(أ) الموجودات المالية:

(1) فئات وقياس الموجودات المالية

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

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

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

إلغاء الاعتراف

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

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

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

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية وتوزيع والاعتراف بإيرادات الفوائد ومصاريف الفائدة في الأرباح أو الخسائر على الفترة ذات الصلة.

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

إن النقد والنقد المعادل، المدينين التجاريين والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف "كأدوات دين بالتكلفة المطفأة".

(1) النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي لها فترة استحقاق أصلية تبلغ فترة ثلاثة أشهر أو أقل والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والودائع لأجل المودعة لدى البنوك ولها فترة استحقاق تعاقدية لأكثر من ثلاثة أشهر وتتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

(2) المدينون التجاريون

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

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية تلك لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند ثبوت الحق في الحصول على تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.

تصنف المجموعة استثماراتها في أدوات الملكية المدرجة وغير المدرجة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجموع.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

تقوم المجموعة بتقييم المبالغ المستحقة من أطراف ذات الصلة والتي لها عنصر تمويل جوهري كمرحلة 1 ومرحلة 2 وتقوم بقياس خسائر الائتمان المتوقعة كمنتج مخصص لاحتمالية التعثر والانكشاف للمخاطر عند التعثر والخسائر في حالة التعثر. يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

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

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

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

(ب) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض، والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

(1) الدائنون

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

(2) دائنو مرابحة

تتمثل المrabحات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقا لاتفاقيات عقود المrabحات. يتم إدراج أرصدة المrabحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(3) التزام مقابل إيجار تمويلي

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقا للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الوفاء بها أو إلغائها أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهريا أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة الاستبدال أو التعديل كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام والاعتراف بالتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهريا، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(ج) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

(د) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتناؤها أو يجري تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوما منها تكاليف الإنجاز والمصاريف البيعية المقدرة. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المحددة المتكبدة استناداً إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

(هـ) عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

(و) الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الأصل غير المتداول (مجموعة الوحدات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) متاحة للبيع الفوري على وضعها الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة بيع الأصل، حيث ينبغي أن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

- (أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.
- (ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

(ز) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، إلا إذا كان الأصل محل الانخفاض مدرج بالقيمة المعاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد، على ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان ستحدد لها لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

(ح) عقود الإيجار

1) المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كمعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

2) المجموعة كمستأجر

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

(ط) المخصصات

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

(ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

(ك) توزيعات الأرباح لمساهمي الشركة الأم

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

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

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجموع.

(ل) رأس المال

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

(م) أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة المرجحة للأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة". ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة، ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار، ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

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

(ن) إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

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

الخطوات الخمسة لهذا النموذج هي:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدي، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدي في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدي.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المنشأة بالالتزامات التعاقدية.

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

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

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

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

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للمجموعة حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن تمتلك المجموعة المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن تقبل المجموعة الأصل.

تنشأ مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

(1)

بيع عقارات تحت التطوير

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

(2)

إيراد بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

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

(3)

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(س)

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف على الموجودات المستوفاة للشروط يتم خصمها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسملة.

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

(ع)

العملات الأجنبية

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "احتياطي القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

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

ف) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب الضريبة على أساسه.

ص) حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لعدم وجود ربح مالي تحتسب حصة الزكاة على أساسه.

ق) الأحداث المحتملة

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

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

ر) معلومات القطاع

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

ش) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تقوم المجموعة بإبداء الآراء وعمل التقديرات والافتراضات التي تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ) الآراء:

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

1) تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم 2 (ن) يتطلب آراء هامة.

2) تصنيف الأراضي

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

أ) عقارات قيد التطوير

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

- (ب) أعمال قيد التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.
- (ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.
- (د) عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- (3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
إن تحديد خسائر الائتمان المتوقعة والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.
- (4) تصنيف الموجودات المالية
عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالتكلفة المطفأة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداتها المالية.
- (5) الضرائب
تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق أخرى. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة. حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.
- (ب) التقديرات والافتراضات:
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة المركز المالي والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:
- (1) القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- (2) الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك
تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.
- (3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وتخفيض المدينين يخضع لموافقة الإدارة.

4) تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة المماثلة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.

5) تقييم العقارات الاستثمارية

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

تم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) رسملة الدخل، والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ب) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

6) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

7) الضرائب

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

3. نقد ونقد معادل

2022	2023
61,904	14,220
60,639	-
122,543	14,220
(60,639)	-
61,904	14,220

نقد لدى البنوك

وديعة محتجزة قصيرة الأجل (أ)

نقد ونقد معادل كما في بيان المركز المالي المجمع

ناقصاً: وديعة محتجزة قصيرة الأجل

نقد ونقد معادل كما في بيان التدفقات النقدية المجمع

(أ) كما في 31 ديسمبر 2022، الوديعة قصيرة الأجل محتجزة مقابل دائنو مرابحة تم الحصول عليها من فرع أجنبي بنك تجاري محلي (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة قصيرة الأجل 2.7% سنوياً، وتستحق هذه الوديعة تعاقدياً بمعدل أقل من ثلاثة أشهر.

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023	
99,015	93,278	مدينون عقود وإيجارات (أ)
(66,163)	(84,548)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
32,852	8,730	
2,679	2,754	موظفون مدينون
18,608	8,124	مصاريف مدفوعة مقدماً
9,125	9,125	تأمينات مستردة
240,841	147,752	أرصدة مدينة أخرى
304,105	176,485	

(أ) مدينون عقود وإيجارات

إن أرصدة مدينون عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان لكافة مدينون العقود والإيجارات حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 3 إلى 5 سنوات حتى 31 ديسمبر 2022 والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم مدينون العقود والإيجارات على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. يتم شطب مخصص المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في اتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم التوقع المعقول لاسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره ائتمان قد انخفضت قيمته.

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

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

كما في 31 ديسمبر 2023:

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	
-	100%	47.09%	16.53%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة %
93,278	80,230	7,071	5,977	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف
(84,548)	(80,230)	(3,330)	(988)	السداد
8,730	-	3,741	4,989	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كما في 31 ديسمبر 2022:

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	
-	100%	58.82%	19.58%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة %
99,015	54,688	7,711	36,616	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف
(66,163)	(54,688)	(4,304)	(7,171)	السداد
32,852	-	3,407	29,445	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان هي كما يلي:

2022	2023	
71,083	66,163	الرصيد كما في بداية السنة
(4,920)	18,385	مخصص محمل (لم يعد له ضرورة) خلال السنة
66,163	84,548	الرصيد كما في نهاية السنة

5. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2022	2023	
2,578,734	2,392,104	الرصيد كما في بداية السنة
64,378	-	إضافات
(251,008)	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	(2,392,104)	المحول إلى عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 7)
2,392,104	-	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) إن العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة تقع خارج دولة الكويت. لأغراض تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة، تم استخدام طريقة مقارنة المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مايو 2023 تغيير نيته فيما يخص العقارات الأجنبية لإعادة تصنيفها من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لتصبح عقارات استثمارية محتفظ بها لغرض اكتساب إيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية. ونتيجة لإعادة التصنيف، تم الاعتراف بتغير في القيمة العادلة بمبلغ 345,939 دينار كويتي متضمنة في بند التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 40: عقارات استثمارية.

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2022	2023	
206,300	196,476	أوراق مالية مدرجة (إيضاح 20)
89,853	89,853	أوراق مالية غير مدرجة
296,153	286,329	

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (23).

7. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2022	2023	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
15,088,957	15,135,289	6,900,000	8,235,289	الرصيد كما في بداية السنة
-	2,392,104	2,392,104	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
550,160	322,901	322,901	-	إضافات (أ)
35,840	88,881	88,881	-	التغير في القيمة العادلة
(539,668)	171,734	171,734	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
-	(12,178,669)	(7,101,380)	(5,077,289)	المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 8)
15,135,289	5,932,240	2,774,240	3,158,000	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات خلال السنة فيما يلي:

2022	2023
48,101	91,388
502,059	231,513
550,160	322,901

تكاليف تمويل مرسمة
المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 2,774,240 دينار كويتي (2022: 11,977,289 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو مزاينة (إيضاح 10).

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,158,000 دينار كويتي (2022: 3,158,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل إيجار تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي (إيضاح 11) حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. سيتم نقل ملكية تلك العقارات لصالح الشركة الأم عند السداد الكامل للمديونية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2022	2023	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,077,289	-	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
3,158,000	3,158,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
6,900,000	-	طريقة السوق المقارنة	أراضي ملك حر
-	2,774,240	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
15,135,289	5,932,240		

تم تقييم العقارات الاستثمارية استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (23).

8. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مايو 2023 بيع بعض العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية بقيمة دفترية تبلغ 7,101,380 دينار كويتي و5,077,289 دينار كويتي على التوالي. وإذ أنه من المتوقع أن يتم بيع العقارات الاستثمارية خلال سنة من تاريخ القرار، فقد تم إعادة تصنيف عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 12,178,669 دينار كويتي كعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

إن العقارات الاستثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع لا تمثل نشاطاً جوهرياً أو قطاعاً جغرافياً منفصلاً حيث تواصل المجموعة تنفيذ أنشطتها من خلال العقارات الاستثمارية الأخرى في نفس القطاع الجغرافي. ولهذا لم يتم تصنيف العمليات كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع.

إن الحركة خلال الفترة هي كما يلي:

المجموع	عقارات قيد الإنشاء (أ)	عقارات منجزة
12,178,669	7,101,380	5,077,289
(84,081)	(201,380)	117,299
337,318	-	337,318
12,431,906	6,900,000	5,531,906

المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 7)
التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد كما في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2023، إن العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ به لغرض البيع مرهونة بالكامل مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 10).

(أ) بتاريخ 15 يونيو 2023، قامت إدارة المجموعة بتوقيع مذكرة تفاهم مبدئية غير ملزمة مع مشتري محتمل لشراء عقار محلي، وعليه استملت المجموعة دفعة مقدمة غير مستردة بمبلغ 50,000 دينار كويتي فيما يتعلق بعملية البيع.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، كما في 6 مارس 2024 قامت المجموعة ببيع العقارات المنجزة المحتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي بإجمالي قيمة بيعية تبلغ 6,250,000 دينار كويتي والتي تم استخدامها لسداد مبيعات بمبلغ 3,765,123 دينار كويتي.

9. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
332,117	628,412	دائنون تجاريون
628,923	628,923	مستحق إلى مقابل
-	619,697	مخصص غرامات (أ)
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 20)
156,297	156,297	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 20)
1,420	69,220	إيرادات مؤجلة
34,071	19,608	إجازات موظفين مستحقة
14,800	14,800	المستحق عن ضريبة دعم العمالة الوطنية
163,863	217,702	أرصدة مدينة أخرى
1,845,472	2,868,640	

(أ) كما في 31 ديسمبر 2023، يتمثل رصيد مخصص غرامات البالغ 619,697 ديناراً كويتياً في مطالبات غرامات ضمن عقد تسوية نهائي مع المقابل الرئيسي فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع.

10. دائنو مرابحة

2022	2023	
8,657,206	9,010,126	دائنو مرابحة
(53,520)	(74,799)	ناقصاً: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفاة
8,603,686	8,935,327	القيمة الحالية لدائنو مرابحة

كما في 31 ديسمبر 2023، يتمثل دائنو مرابحة في ما يلي:

2022	2023	
3,690,452	3,765,123	عقد مرابحة ميرم مع بنك إسلامي محلي يتم سداه دفعة واحد في 30 سبتمبر 2023. إن تسهيلات المرابحة تحمل معدل تكلفة بنسبة 1.5% (2022: 1.5%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، كما في 6 مارس 2024، قامت المجموعة بسداد مبلغ المرابحة بالكامل (إيضاح 8).
4,913,234	5,170,204	عقد مرابحة ميرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سداه على أقساط شهرية غير متساوية ويستحق السداد بتاريخ 29 فبراير 2024، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (2022: 3.5%) سنوياً فوق سعر الليبور. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض لتجديد التسهيلات. (أ)
8,603,686	8,935,327	

(أ) خلال السنة، أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقد المرابحة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي وعليه فقد قام البنك بإرسال إنذار يطالب بتسديد رصيد المرابحة المستحق بالكامل بمبلغ 5,210,674 دينار كويتي. وقد يترتب على تخلف المجموعة عن السداد، قيام البنك باستخدام حقه في التنفيذ على العقارات الاستثمارية المرهونة والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 2,774,240 دينار كويتي و 5,531,906 دينار كويتي على التوالي.

نجحت إدارة المجموعة في التفاوض مع البنك بهذا الخصوص. ونتيجة لهذه المفاوضات فقد سحب البنك طلب السداد الكامل وتفاوض إدارة المجموعة مجدداً مع البنك على شروط تلك التسهيلات وتواريخ استحقاقها.

إن المراجعة الدائنة مضمونة بالضمانات التالية:

2022	2023
60,639	-
2,392,104	-
11,977,289	2,774,240
-	12,431,906
14,430,032	15,206,146

وديعة محتجزة قصيرة الأجل (إيضاح 3)
عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
عقارات استثمارية (إيضاح 7)
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 8)

11. التزام مقابل إيجار تمويلي

2022	2023
715,131	721,699
(4,923)	(4,781)
710,208	716,918

إجمالي التزام مقابل إيجار تمويلي
ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل إيجار تمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2022: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد بتاريخ 4 يناير 2024 و 1 مارس 2024 قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك ما لم يخطر العمل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض بشأن تجديد التسهيلات.

إن عقود الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمونة مقابل رهن العقارات الاستثمارية (إيضاح 7).

12. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2022: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2022: 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

13. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة وقبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة والخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2023.

14. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة وقبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة وخسائر متراكمة كما في 31 ديسمبر 2023.

إن الاحتياطي الاختياري متاح للتوزيع على المساهمين بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة الأم بالطريقة التي قد تصب في مصلحة المجموعة، باستثناء مبلغ 94,687 دينار كويتي (2022: 94,687 دينار كويتي) والذي يعادل تكلفة أسهم الخزانة وغير متاح للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزانة (إيضاح 15).

15. أسهم خزانة

2022	2023
1,662,985	1,662,985
%1.66	%1.66
44,734	42,739
94,687	94,687

عدد الأسهم
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص جزء من الاحتياطي الاختياري بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2023 (إيضاح 14). إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

16. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 37,388 دينار كويتي (2022: 78,225 دينار كويتي).

17. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2022	2023
(42,057)	(1,017,436)

خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الأسهم	الأسهم
100,000,000	100,000,000
(1,662,985)	(1,662,985)
98,337,015	98,337,015

عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة

فلس	فلس
(0.43)	(10.35)

خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

18. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد المحول إلى حساب الاحتياطي الإيجابي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ غير مدفوعة مستحقة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

19. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 30 مارس 2024:
أ. عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
ب. عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
ج. تخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وذلك من خلال استخدام رصيد الاحتياطي الاختياري بمبلغ 950,536 دينار كويتي واستخدام الاحتياطي الإيجابي بمبلغ 859,403 دينار كويتي.

إن هذه الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 29 مايو 2023 (الموئل):

- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
- اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
- اقتراح مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

20. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة، كالمساهمين الرئيسيين، وشركات تحت سيطرة مشتركة، وأعضاء مجلس الإدارة، وأفراد الإدارة العليا، وأطراف أخرى ذات صلة. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2022	2023	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمين رئيسيين	
256,380	234,925	107,701	127,224	مستحق من أطراف ذات صلة
(34,389)	(33,204)	(31,932)	(1,272)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
221,991	201,721	75,769	125,952	
1,352,150	1,406,976	408,867	998,109	مستحق إلى أطراف ذات صلة
206,300	196,476	-	196,476	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 6)
513,981	513,981	-	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 9)
156,297	156,297	-	156,297	توزيعات أرباح مستحقة (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 9)

إن المستحق من (إلى) الأطراف ذات الصلة لا تحمل فائدة وليس لها تواريخ استحقاق محددة.

(أ) إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن المستحق من أطراف ذات صلة هي كما يلي:

2022	2023	
28,923	34,389	الرصيد كما في بداية السنة
5,466	(1,185)	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (لم يعد له ضرورة) محمل
34,389	33,204	الرصيد كما في نهاية السنة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2022	2023	مساهمين رئيسيين	
67,800	67,800	67,800	صافي إيرادات إيجارات

مزايا أفراد الإدارة العليا

2022	2023	
22,983	-	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
1,575	-	مكافأة نهاية الخدمة
24,558	-	

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

21. معلومات القطاع

تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- قطاع العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- قطاعات الاستثمارات: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

2022			2023			
المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	
287,532	-	287,532	273,401	-	273,401	صافي إيرادات إيجارات
35,840	-	35,840	88,881	-	88,881	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	-	(84,081)	-	(84,081)	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
323,372	-	323,372	278,201	-	278,201	مجمّل الربح
-	-	-	(619,697)	-	(619,697)	مخصص غرامات
(225,666)	-	(225,666)	(524,432)	-	(524,432)	مصاريف تمويلية
9,779	-	9,779	2,137	-	2,137	إيرادات أخرى
107,485	-	107,485	(863,791)	-	(863,791)	نتائج القطاع
(149,542)	-	-	(155,287)	-	-	مصاريف غير موزعة
-	-	-	1,642	-	-	إيرادات غير موزعة
(42,057)	-	-	(1,017,436)	-	-	خسارة السنة
18,478,038	296,153	18,181,885	19,043,215	286,329	18,756,886	مجموع الموجودات
12,525,252	-	12,525,252	13,944,712	-	13,944,712	مجموع المطلوبات

معلومات القطاع (تتمة)

المعلومات الجغرافية:

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما دولة الكويت والمملكة المتحدة. يبين الجدول التالي توزيع إيرادات العمليات، تكاليف العمليات، الموجودات والمطلوبات لقطاعات المجموعة.

2023			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
273,401	65,127	208,274	صافي إيرادات إيجارات
88,881	88,881	-	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة
(84,081)	117,299	(201,380)	كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(619,697)	-	(619,697)	مخصص غرامات
(524,432)	(322,519)	(201,913)	مصاريف تمويلية
3,779	1,642	2,137	إيرادات أخرى
(155,287)	(58,581)	(96,706)	مصاريف أخرى
(1,017,436)	(108,151)	(909,285)	نتائج القطاع
19,043,215	8,402,717	10,640,498	مجموع الموجودات
13,944,712	12,432,584	1,512,128	مجموع المطلوبات

2022			
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
287,532	92,042	195,490	صافي إيرادات إيجارات
35,840	-	35,840	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(225,666)	(185,318)	(40,348)	مصاريف تمويلية
9,779	-	9,779	إيرادات أخرى
(149,542)	(44,886)	(104,656)	مصاريف أخرى
(42,057)	(138,162)	96,105	نتائج القطاع
18,478,038	7,659,339	10,818,699	مجموع الموجودات
12,525,252	5,057,418	7,467,834	مجموع المطلوبات

22. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر تكاليف التمويل

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكلفة التمويل لمطلوباتها المالية التي تحمل معدلات تكلفة متغيرة. إن تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

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

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	
44,677 ±	8,935,327	%0.5 ±	2023
3,585 ±	716,918	%0.5 ±	دائنو مراجعة
			التزام مقابل إيجار تمويلي

الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
2022		
دائن مرابحة	8,603,686	43,018 ±
التزام مقابل إيجار تمويلي	710,208	3,551 ±
0.5 % ±		
0.5 % ±		

(ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك، المدينين، والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الائتمانية ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. كما أن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبني.

المدينون التجاريون

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

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم ويتم تغطية أي شحنات إلى العملاء الرئيسيين بشكل عام بواسطة الاعتمادات المستندية المصدرة أو غيرها من أشكال التأمين الائتماني والتي يتم الحصول عليها من قبل البنوك ذات السمعة الائتمانية الجيدة والمؤسسات المالية الأخرى.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية

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

(د) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة وخطط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. يستند استحقاق الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والعقارات المحفوظ بها لغرض المتاجرة إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

2023				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
14,220	-	-	14,220	الموجودات
				نقد ونقد معادل
176,485	-	176,485	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
				مستحق من أطراف ذات صلة
201,721	-	201,721	-	عقارات محتفظ بها لغرض
				المتاجرة
286,329	286,329	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
5,932,240	5,932,240	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
314	314	-	-	عقارات استثمارية
6,611,309	6,218,883	378,206	14,220	ممتلكات ومعدات
				عقارات استثمارية مصنفة
12,431,906	-	5,531,906	6,900,000	كموجودات غير متداولة
19,043,215	6,218,883	5,910,112	6,914,220	محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
				المطلوبات
2,868,640	-	981,118	1,887,522	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,935,327	-	-	8,935,327	دائنو مرابحة
716,918	-	716,918	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,976	1,406,976	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,851	16,851	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,944,712	1,423,827	1,698,036	10,822,849	مجموع المطلوبات
2022				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
122,543	-	-	122,543	الموجودات
				نقد ونقد معادل
304,105	-	304,105	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
221,991	-	221,991	-	مستحق من أطراف ذات صلة
				عقارات محتفظ بها لغرض
2,392,104	-	2,392,104	-	المتاجرة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من
296,153	296,153	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
15,135,289	15,135,289	-	-	عقارات استثمارية
5,853	5,853	-	-	ممتلكات ومعدات
18,478,038	15,437,295	2,918,200	122,543	مجموع الموجودات
				المطلوبات
1,845,472	-	884,431	961,041	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,603,686	-	-	8,603,686	دائنو مرابحة
710,208	-	-	710,208	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,352,150	1,352,150	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,736	13,736	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,525,252	1,365,886	884,431	10,274,935	مجموع المطلوبات

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، حيث تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2022		2023		بورصة الكويت
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	
± 10,315	± 5%	± 9,824	± 5%	

23. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

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

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

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

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2023			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
196,476	-	-	196,476
-	-	89,853	89,853
أوراق مالية مدرجة			
أوراق مالية غير مدرجة			
عقارات استثمارية:			
-	-	3,158,000	3,158,000
-	2,774,240	-	2,774,240
مباني سكنية			
مباني سكنية			
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:			
-	5,531,906	-	5,531,906
-	6,900,000	-	6,900,000
مباني سكنية			
عقارات قيد الإنشاء			

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2023
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	2022
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
206,300	-	-	206,300	أوراق مالية مدرجة
89,853	89,853	-	-	أوراق مالية غير مدرجة
				عقارات استثمارية:
8,235,289	3,158,000	5,077,289	-	مباني سكنية
6,900,000	-	6,900,000	-	أراضي ملك حر

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

إن القيم العادلة للنقد والندى المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو المرابحة والتزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بواسطة مقيمين خارجيين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار.

24. إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، إعادة رأس المال المدفوع إلى المساهمين وإصدار أسهم جديدة أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، أو الحصول على قروض إضافية.

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

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

2022	2023	
8,603,686	8,935,327	دائنو مرابحة
710,208	716,918	التزام مقابل إيجار تمويلي
(122,543)	(14,220)	ناقصاً: نقد ونقد معادل
9,191,351	9,638,025	صافي الديون
5,952,786	5,872,260	مجموع حقوق الملكية
15,144,137	15,510,285	إجمالي الموارد المالية
%60.69	65.40%	نسبة الدين إلى الموارد المالية

25. الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية الشركة المجموعة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 1,017,436 دينار كويتي (2022: 42,057 دينار كويتي)، وكما في تاريخ التقرير، فإن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت 6,509,473 دينار كويتي (2022: 5,492,037 دينار كويتي).

في رأي إدارة المجموعة، سوف تواصل المؤسسات المالية تقديم تسهيلات ائتمانية وتجديدها بسبب جودة موجودات المجموعة وتحقيق التدفقات النقدية كل سنة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة

دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحات

4 – 1

5

6

7

8

9

38 – 10

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان المركز المالي المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

بيان التدفقات النقدية المجمع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، كما قمنا بالالتزام بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (2 - أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 1,591,132 دينار كويتي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 1,017,436 دينار كويتي) وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,290,666 دينار كويتي (2023: 6,509,473 دينار كويتي). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي، والذي قد يثير شك جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (8) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يتعلق بتاريخ استحقاق دائنو المراجعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تأكيد | ضرائب | استشارات

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. وبالإضافة إلى الأمر المذكور في فقرة "عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية"، لقد تم التعرف أيضاً على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 10,825,606 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 18,364,146 دينار كويتي)، تمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر أمراً من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراء وافتراسات جوهرية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات. تتبع المجموعة سياسة تقييم تقتضي تقييم هذه العقارات الاستثمارية مرة واحدة في السنة وذلك من خلال الاستعانة بمقيمين خارجيين معتمدين. إن تلك التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى، تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات، أسعار الخصم، معدلات الإشغال، معرفة افتراضات السوق، مخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الدخل، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين مثل مراجعة مدى ملائمة طريقة التقييم المستخدمة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة بالإضافة إلى مدى كفاية الإفصاحات الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما هو مبين في (إيضاح 5) و(إيضاح 6) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة. تم الإفصاح عن سياسة المجموعة حول العقارات الاستثمارية في إيضاح (2 - هـ) و (2 - و) في البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة الأم.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو التحفظ في رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

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

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

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي المجمع.

برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا وعلى حد علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.



د. شعييب عبدالله شعييب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
26 مارس 2025



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عاملة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			الموجودات
14,220	374,622		نقد في الصندوق ولدى البنوك
176,485	106,235	3	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
201,721	208,987	18	مستحق من أطراف ذات صلة
286,329	213,621	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,932,240	3,126,000	5	عقارات استثمارية
314	422		ممتلكات ومعدات
6,611,309	4,029,887		
12,431,906	7,699,606	6	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
19,043,215	11,729,493		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
2,868,640	1,235,550	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,935,327	5,086,468	8	دائنو مزاولة
716,918	598,676	9	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,976	1,406,848	18	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,851	22,669		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,944,712	8,350,211		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	10	رأس المال
954,090	94,687	17،11	احتياطي إجباري
950,536	-	17،12	احتياطي اختياري
(94,687)	(94,687)	13	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(242,371)	(315,079)		احتياطي القيمة العادلة
(31,202)	(86,583)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(6,509,473)	(6,290,666)		خسائر متراكمة
5,098,503	3,379,282		مجموع حقوق الملكية
19,043,215	11,729,493		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
208,274	171,983		صافي إيرادات إيجارات
88,881	(32,000)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها
-	(650,000)	6	لغرض البيع
297,155	(510,017)		مجمّل (الخسارة) الربح
(138,087)	(175,433)	14	مصاريف عمومية وإدارية
(17,200)	4,421	18,3	صافي مخصصات لم يعد لها ضرورة (محملة)
(619,697)	-	7	مخصص غرامات
(477,829)	(681,029)		خسارة التشغيل
(524,432)	(491,005)		مصاريف تمويلية
3,779	36		إيرادات فوائد
(998,482)	(1,171,998)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			العمليات غير المستمرة:
(18,954)	(419,134)	6	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)		خسارة السنة
فلس	فلس		
(10.35)	(16.18)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة:
			خسارة السهم الأساسية والمخففة
(10.15)	(11.92)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة:
			خسارة السهم الأساسية والمخففة
(0.19)	(4.26)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
			خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة:
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
173,277	(55,381)	فروق ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(9,824)	(72,708)	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
163,453	(128,089)	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(853,983)	(1,719,221)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
(835,029)	(1,300,087)	العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	العمليات غير المستمرة
(853,983)	(1,719,221)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزانة	أسهم خزانة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال
5,952,786	300	5,952,486	(5,492,037)	(204,479)	(232,547)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(853,983)	-	(853,983)	(1,017,436)	173,277	(9,824)	-	-	-	-	-
(300)	(300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5,098,503	-	5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(1,719,221)	-	(1,719,221)	(1,591,132)	(55,381)	(72,708)	-	-	-	-	-
-	-	-	1,809,939	-	-	-	-	(950,536)	(859,403)	-
3,379,282	-	3,379,282	(6,290,666)	(86,583)	(315,079)	71,610	(94,687)	-	94,687	10,000,000

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
أثر تصفية شركة تابعة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
مجموع الخسارة الشاملة للسنة
تخفيض جزء من الخسائر المتراكمة (إيضاح 17)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(998,482)	(1,171,998)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة
		تسويات:
(88,881)	32,000	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
		التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
84,081	458,369	صافي مخصصات (لم يعد لها ضرورة) محملة
17,200	(4,421)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	650,000	(إيضاح 6)
619,697	-	مخصص غرامات
(3,779)	(36)	إيرادات فوائد
5,539	259	استهلاك
524,432	491,005	مصاريف تمويلية
1,902	4,604	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
142,755	40,648	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
107,761	74,671	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(7,332)	(6,052)	مستحق من أطراف ذات صلة
383,612	(1,822,545)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
60,301	(128)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
687,097	(1,713,406)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(231,513)	-	إضافات على عقارات استثمارية
3,779	36	إيرادات فوائد مستلمة
(91,388)	-	فوائد مرسلة على عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	6,250,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(367)	(إيضاح 6)
(319,122)	6,249,669	المدفوع لإضافات على ممتلكات وعقارات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
60,639	-	صافي الحركة على نقد محتجز ونقد معادل
(167,000)	(3,765,123)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
-	(113,191)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(4,851)	-	دفعات إيجار
(388,542)	(306,602)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(499,754)	(4,184,916)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(131,779)	351,347	صافي الزيادة (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك
88,196	9,055	أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(4,101)	-	النقد الناتج عن إلغاء الاعتراف بشركة تابعة
61,904	14,220	نقد في الصندوق ولدى البنوك كما في بداية السنة
14,220	374,622	نقد في الصندوق ولدى البنوك كما في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 1 أغسطس 2024 تمت الموافقة على تعديل نص المادة (5) من عقد التأسيس والمادة (4) من النظام الأساسي والمتعلقة بأغراض الشركة الأم وتم التأشير على هذا التعديل في السجل التجاري بتاريخ 1 سبتمبر 2024، ليكون النص بعد التعديل كالتالي:

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة المطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزادات في غير المحلات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP.

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن المساهم الرئيسي في الشركة الأم هي شركة أسيكو للصناعات - ش.م.ك. (عامة).

إن الشركة الأم وشركاتها التابعة يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة.

إن الشركة الأم خاضعة لأنظمة وإشراف هيئة أسواق المال كشركة مدرجة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب. رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 مارس 2025. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. معلومات السياسات المحاسبية المادية

أ) مبدأ محاسبي أساسي خاص بالاستمرارية
تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 1,591,132 دينار كويتي (2023: 1,017,436 دينار كويتي)، وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,290,666 دينار كويتي (2023: 6,509,473 دينار كويتي).

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة / جدولتها تسهيلات الائتمانية.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لا تزال المجموعة تتفاوض مع المؤسسات المالية المقرضة لها لإعادة هيكلة / إعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية (إيضاح 8) و (إيضاح 9). كما أن المجموعة بصدد البدء في تنفيذ خطة للتخارج من بعض الاستثمارات والموجودات المدرجة في البيانات المالية المجمعة لمواجهة التزاماتها تجاه هذا الأمر (إيضاح 6).

بتاريخ 31 أكتوبر 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 7,699,606 دينار كويتي (إيضاح 6)) حيث سيقوم البنك بتعيين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية (إيضاح 8) طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة. قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة لمتابعة هذا الأمر.

في رأي إدارة المجموعة، سوف تواصل المؤسسات المالية تقديم تسهيلات ائتمانية وتجديدها بسبب جودة موجودات المجموعة وتحقيق التدفقات النقدية كل سنة.

(ب) أسس الإعداد

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

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقييمات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية المادية في إيضاح رقم 2(ت). إن المصادر الرئيسية للتقييمات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

التعديلات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2024 وبيانها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) عرض البيانات المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

تنص التعديلات على أن التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل نهاية تاريخ البيانات المالية فقط هي التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر هذه التعهدات على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية تاريخ البيانات المالية، حتى لو تم تقييم الالتزام بالتعهدات فقط بعد تاريخ البيانات المالية (على سبيل المثال، تعهد يعتمد على المركز المالي للمنشأة كما في تاريخ البيانات المالية والذي تم تقييم الالتزام به فقط بعد تاريخ البيانات المالية).

كما حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية لن يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الالتزام بالتعهد بعد تاريخ البيانات المالية. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام خاضعاً لامتنال المنشأة للتعهدات خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، فيجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات التي تصبح واجبة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية. وقد يتضمن ذلك معلومات حول التعهدات (بما في ذلك طبيعة التعهدات ومتى يتعين على المنشأة الالتزام بها)، والقيمة الدفترية للالتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبات في الامتنال للتعهدات.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
تحدد التعديلات التي تمت على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي.

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية" هي عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشترط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

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

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

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

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

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

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

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية
يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.

إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذا المعيار.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. مع السماح بالتطبيق المبكر.

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

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذه التعديلات.

(ج) أسس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)	2023	2024	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
					مملوكة بشكل مباشر:
99	99		العقارات	دولة الكويت	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (i)
					مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:
100	100		العقارات	المملكة المتحدة	شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(i) إن نسبة الـ 1% المتبقية من الاستثمار مسجلة باسم طرف ذي صلة، وهناك كتاب تنازل يفيد بأن المجموعة هي المالك المستفيد من هذا الاستثمار.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. وتوجد السيطرة عندما تكون المجموعة:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائدها.

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

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار عند تقييم مدى كفاية حقوق التصويت الخاصة بها في الشركة المستثمر فيها لمنحها السلطة عليها، بما في ذلك:

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

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

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

تتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية تحت بند "احتياطي آخر". يتم تعديل القيم الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

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

(د) الأدوات المالية

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

التصنيف

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

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء الإيجارات المحصلة مقدماً)، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي.

(أ) الموجودات المالية:

(1) فئات وقياس الموجودات المالية

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

إلغاء الاعتراف

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

أدوات دين بالتكلفة المطفأة

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

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية وتوزيع الاعتراف بإيرادات الفوائد ومصاريف الفائدة في الأرباح أو الخسائر على الفترة ذات الصلة.

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

إن النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينين التجاريين والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف "كأدوات دين بالتكلفة المطفأة".

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمبدئي بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية تلك لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة عند ثبوت الحق في الحصول على تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

تصنف المجموعة استثماراتها في أدوات الملكية المدرجة وغير المدرجة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمعة.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار وتحسب الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير.

تقوم المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر ائتمان المجموعة، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

(ب) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والدائنين تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

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

(1) الدائنون

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

(2) دائنو مرابحة

تتمثل المrabحات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المrabحات. يتم إدراج أرصدة المrabحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(3) الالتزام مقابل إيجار تمويلي

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجموع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الوفاء بها أو إلغائها أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة الاستبدال أو التعديل كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كإرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(ج) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

هـ) عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

و) موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري على وضعه الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي إن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بصورة منفصلة كنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

- أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.
- ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

يتم قياس موجودات المجموعة غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة حيث أنها تتمثل في عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة.

ز) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

(ح) عقود الإيجار

(1) المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(2) المجموعة كمستأجر

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

(ط) المخصصات

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

(ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

(ك) توزيعات الأرباح لمساهمي الشركة الأم

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

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

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمعة.

(ل)

رأس المال

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

(م)

أسهم خزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة المرجحة للأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة". ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة، ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار، ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

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

(ن)

إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

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

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

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لببيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لببيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المنشأة بالالتزامات التعاقدية.

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

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

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

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

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للمجموعة حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن تمتلك المجموعة المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن تقبل المجموعة الأصل.

تنشأ مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

(1) بيع عقارات قيد الإنشاء

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

(2) إيراد بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

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

(3) إيرادات إيجارات

إن السياسة المحاسبية المتعلقة بإيرادات الإيجارات مبنية في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار في إيضاح 2 (ح).

(4) إيرادات أخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(س) تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف على الموجودات المستوفاة للشروط يتم خصمها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسملة.

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

(ع) العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ به لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- هي عبارة شركة تابعة مقتناة أساساً لغرض إعادة البيع.

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

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

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

(ف) العملات الأجنبية

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "احتياطي القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

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

(ص) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

(ق) حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

(ر) الأحداث المحتملة

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

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

(ش) معلومات القطاع

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

(ت) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية

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

(أ) الآراء:

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

(1) تحقق الإيرادات

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

(2) تصنيف الأراضي

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

(أ) عقارات قيد التطوير

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

(ب) أعمال قيد التنفيذ

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

(ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

(د) عقارات استثمارية

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

(3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د).

(4) تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د).

(5) الضرائب

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

(ب) التقديرات والافتراضات:

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

(1) القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

(2) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د). يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وانخفاض قيمة المدينين يخضع لموافقة الإدارة.

(3) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب وسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

تم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) رسملة الدخل، والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ب) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

(4) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

(5) الضرائب

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

3. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024
93,278	88,156
(84,548)	(80,127)
8,730	8,029
2,754	2,791
8,124	13,541
9,125	9,125
147,752	72,749
176,485	106,235

مدينون عقود وإيجارات (أ)
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)

موظفون مدينون
مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

(أ) مدينو عقود وإيجارات

إن أرصدة مدينو عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان لكافة مدينو العقود والإيجارات حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 3 سنوات حتى 31 ديسمبر 2024 والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم مدينو العقود والإيجارات على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

يتم شطب مدينو العقود والإيجارات عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر معقول على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره ائتمان قد انخفضت قيمته.

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

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

كما في 31 ديسمبر 2024:				
أقل من 180 يوم	365-181 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع	معدل خسائر الائتمان المتوقعة % إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف عن السداد ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
19.17%	66.95%	100%	-	
4,001	14,507	69,648	88,156	
(767)	(9,712)	(69,648)	(80,127)	
3,234	4,795	-	8,029	
أقل من 180 يوم	365-181 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع	كما في 31 ديسمبر 2023:
16.53%	47.09%	100%	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة % إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف عن السداد ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
5,977	7,071	80,230	93,278	
(988)	(3,330)	(80,230)	(84,548)	
4,989	3,741	-	8,730	

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

2023	2024	الرصيد كما في بداية السنة
66,163	84,548	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (لم يعد له ضرورة) محمل للسنة
18,385	(4,421)	الرصيد كما في نهاية السنة
84,548	80,127	

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024	أوراق مالية مدرجة (إيضاح 18)
196,476	201,142	أوراق مالية غير مدرجة
89,853	12,479	
286,329	213,621	

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (21).

5. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
15,135,289	5,932,240	2,774,240	3,158,000	الرصيد كما في بداية السنة
322,901	-	-	-	إضافات (أ)
2,392,104	-	-	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(12,178,669)	(2,774,240)	(2,774,240)	-	المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)
88,881	(32,000)	-	(32,000)	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
171,734	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
5,932,240	3,126,000	-	3,126,000	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات خلال السنة فيما يلي:

2023	2024	
91,388	-	تكاليف تمويل مرسلة
231,513	-	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
322,901	-	

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,126,000 دينار كويتي (2023: 3,158,000 دينار كويتي) تم اقتنائها من خلال التزام مقابل إيجار تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي (إيضاح 9) حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. سيتم نقل ملكية تلك العقارات لصالح الشركة الأم عند السداد الكامل للمديونية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2024 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2023	2024	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
3,158,000	3,126,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
2,774,240	-	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
5,932,240	3,126,000		

يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (21) للاطلاع على مستويات القيمة العادلة.

6. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة (أ)	
-	12,431,906	6,900,000	5,531,906	الرصيد كما في بداية السنة
12,178,669	2,774,240	2,774,240	-	المحول من عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 5)
(84,081)	(458,369)	56,634	(515,003)	التغيرات في القيمة العادلة، بالصافي
-	(6,900,000)	(6,900,000)	-	استيعادات خلال السنة (ب)
337,318	(148,171)	(62,781)	(85,390)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
12,431,906	7,699,606	2,768,093	4,931,513	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) قرر مجلس إدارة الشركة الأم بيع بعض العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي و 7,699,606 دينار كويتي على التوالي. وبالتالي، تم إعادة تصنيف هذه العقارات كعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ به لغرض البيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

إن إدارة المجموعة لا تزال ملتزمة بخطتها لبيع هذه العقارات من خلال مواصلة البحث عن مشتري بالاستعانة بوسيط عقاري.

بالإضافة إلى ذلك، وافق مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 أكتوبر 2024 على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية بمبلغ 2,774,240 دينار كويتي وعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 5,531,906 دينار كويتي) حيث قام البنك بتعيين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"، تمثل العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع منطقة جغرافية منفصلة للعمليات، حيث قررت إدارة المجموعة التخلص من جميع العقارات الأجنبية. وعليه تم تصنيف العمليات ذات الصلة كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إن نتائج العمليات غير المستمرة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هي كما يلي: تم إعادة تصنيف فترة المقارنة لتضمين العمليات غير المستمرة بحيث تتماشى مع عرض السنة الحالية المدرج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

2023	2024	
65,127	39,235	صافي إيرادات إيجارات من العمليات غير المستمرة
(84,081)	(458,369)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(18,954)	(419,134)	(خسارة) ربح السنة من العمليات غير المستمرة

(ب) كما في 6 مارس 2024، استكملت المجموعة بيع عقارات قيد الإنشاء محتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي مقابل مبلغ 6,250,000 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، تم تسجيل خسارة بمبلغ 650,000 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة ضمن بند خسارة من العمليات غير المستمرة. تم استخدام جزء من مقابل البيع لسداد دائنو مرابحة بمبلغ 3,765,123 دينار كويتي (إيضاح 8).

تم رهن كامل رصيد العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع كضمان مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 8).

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع كما في 31 ديسمبر 2024 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2023	2024	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,531,906	4,931,513	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
6,900,000	2,768,093	طريقة السوق المقارنة	عقارات قيد الإنشاء
12,431,906	7,699,606		

31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024	
628,412	123,056	دائنون تجاريون (أ)
628,923	-	مستحق إلى مقاول (أ)
619,697	-	مخصص غرامات (أ)
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 18)
156,297	156,297	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 18)
69,220	52,495	إيجارات محصلة مقدما
19,608	19,857	إجازات موظفين مستحقة
14,800	14,800	المستحق عن ضريبة دعم العملة الوطنية
217,702	355,064	أرصدة دائنة أخرى
2,868,640	1,235,550	

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، استخدمت المجموعة جزء من المحصل من بيع عقارات قيد الإنشاء (إيضاح 6 (ب)) لسداد مبلغ 1,450,000 دينار كويتي للمقاول الرئيسي مقابل تكاليف الإنشاء المتكبدة على العقار المباع في السنوات السابقة. تم السداد بناء على اتفاقية تسوية نهائية موقعة مع المقاول الرئيسي بتاريخ 6 مارس 2024.

8. دائنو مريحة

2023	2024	
9,010,126	5,086,468	دائنو مريحة
(74,799)	-	ناقصا: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفأة
8,935,327	5,086,468	القيمة الحالية لدائني مريحة

كما في 31 ديسمبر، يتمثل دائنو المريحة فيما يلي:

2023	2024	
3,765,123	-	عقد مريحة مبرم مع بنك إسلامي محلي يتم سداؤه دفعة واحد وقد استحق في 30 سبتمبر 2023. إن تسهيلات المريحة تحمل معدل تكلفة بنسبة 1.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي (معدل فعلي بنسبة 6.5%). كما في 6 مارس 2024، تم سداد رصيد المريحة بالكامل (إيضاح 6 (ب)).
5,170,204	5,086,468	عقد مريحة مبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سداؤه على أقساط شهرية غير متساوية ويستحق السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (معدل تكلفة فعلي بنسبة 4.19%) (31 ديسمبر 2023: 3.5% (معدل تكلفة فعلي بنسبة 8.26%) سنوياً فوق سعر الليبور (أ)).
8,935,327	5,086,468	

(أ) كما في 31 ديسمبر 2024، أصبح عقد المريحة المبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي مستحق للسداد بتاريخ 29 مايو 2024. خلال السنة، أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقود المريحة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي.

بتاريخ 31 أكتوبر 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 7,699,606 دينار كويتي (إيضاح 6)). وبناء عليه، قام البنك بتعين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة.

إن دائنو المريحة مضمونة مقابل الضمانات التالية:

2023	2024	
2,774,240	-	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
12,431,906	7,699,606	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)
15,206,146	7,699,606	

9. التزام مقابل إيجار تمويلي

2023	2024
725,577	602,990
(8,659)	(4,314)
716,918	598,676

إجمالي التزام مقابل إيجار تمويلي
تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل الإيجار التمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة في تاريخ انتهاء الالتزام. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2023: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (معدل فعلي بنسبة 8%، 2023: 7.63%) ويستحق السداد بتاريخ 4 يناير 2025 و 1 مارس 2025 وقابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك مالم يخطر العميل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض لتجديد التسهيلات.

إن عقود الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمونة بكامل رصيد العقارات الاستثمارية (إيضاح 5).

10. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمنفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2023: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2023: 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

11. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا في توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لسداد توزيعات هذه الأرباح.

لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة وخسائر متراكمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة تم استخدام مبلغ 859,403 دينار كويتي لتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة.

12. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً للخسارة المتكبدة والخسائر المتراكمة خلال السنة.

خلال السنة تم استخدام مبلغ 950,536 دينار كويتي لتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة.

13. أسهم خزانة

2023	2024
1,662,985	1,662,985
%1.66	%1.66
42,739	66,519
94,687	94,687

عدد الأسهم
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص رصيد الاحتياطي الإجباري بما يساوي تكلفة أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2024. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

14. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 44,767 دينار كويتي (2023: 37,388 دينار كويتي).

15. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2023	2024	
(998,482)	(1,171,998)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزنة
98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(10.35)	(16.18)	خسارة السهم الأساسية والمخففة خلال السنة
(10.15)	(11.92)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(0.19)	(4.26)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

16. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ مستحقة الدفع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

17. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 26 مارس 2025:

(1) عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

(2) عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إن هذا الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها (المؤجل) المنعقد بتاريخ 29 مايو 2024:

(أ) البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(ب) اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(ج) اقتراح مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(د) رصد الاحتياطي الاختياري البالغ 950,536 دينار كويتي ومبلغ 859,403 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الإجمالي.

18. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، والأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة هي كما يلي:

1) الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2023	2024	الأطراف ذات الصلة الأخرى	مساهمين رئيسيين	
234,925	242,191	135,243	106,948	مستحق من أطراف ذات صلة
(33,204)	(33,204)	(32,135)	(1,069)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
201,721	208,987	103,108	105,879	
1,406,976	1,406,848	403,576	1,003,272	مستحق إلى أطراف ذات صلة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
196,476	201,142	-	201,142	الشامل الآخر (إيضاح 4)
				مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال
513,981	513,981	-	513,981	(دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 7)
				توزيعات أرباح مستحقة دائنون وأرصدة دائنة
156,297	156,297	-	156,297	أخرى (إيضاح 7)

إن المستحق من (إلى) الأطراف ذات الصلة لا يحمل فائدة وليس له تواريخ استحقاق محددة.

(أ) إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن المستحق من أطراف ذات صلة هي كما يلي:

2023	2024	
34,389	33,204	الرصيد كما في بداية السنة
(1,185)	-	مخصص خسائر ائتمان متوقعة لم يعد له ضرورة
33,204	33,204	الرصيد كما في نهاية السنة

(2) المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2023	2024	الأطراف ذات الصلة الأخرى	
67,800	67,800	67,800	صافي إيرادات إيجارات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

19. معلومات القطاع

تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- قطاع العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- قطاعات الاستثمارات: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

2023			2024		
المجموع	قطاع الاستثمار	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمار	قطاع العقارات
208,274	-	208,274	171,983	-	171,983
88,881	-	88,881	(32,000)	-	(32,000)
-	-	-	(650,000)	-	(650,000)
297,155	-	297,155	(510,017)	-	(510,017)
(619,697)	-	(619,697)	-	-	-
(322,542)	-	(322,542)	(510,017)	-	(510,017)
(524,432)	-	(524,432)	(491,005)	-	(491,005)
(846,974)	-	(846,974)	(1,001,022)	-	(1,001,022)
(151,508)	-	-	(170,976)	-	-
(998,482)	-	-	(1,171,998)	-	-
(18,954)	-	(18,954)	(419,134)	-	(419,134)
(1,017,436)	-	(865,928)	(1,591,132)	-	(1,420,156)
19,043,215	286,329	18,756,886	11,729,493	213,621	11,515,872
13,944,712	-	13,944,712	8,350,211	-	8,350,211

العمليات المستمرة:

صافي إيرادات إيجارات
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة
محتفظ بها لغرض البيع
محمل (الخسارة) الربح
مخصص غرامات
خسارة التشغيل
مصاريف تمويلية
نتائج القطاع من العمليات المستمرة
مصاريف غير موزعة
خسارة السنة من العمليات المستمرة

العمليات غير المستمرة:

خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
خسارة السنة

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

معلومات القطاع (تتمة)
المعلومات الجغرافية:

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت والمملكة المتحدة. يبين الجدول التالي توزيع إيرادات العمليات، تكاليف العمليات، الموجودات والمطلوبات لقطاعات المجموعة.

2024			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
171,983	-	171,983	العمليات المستمرة:
(32,000)	-	(32,000)	صافي إيرادات إيجارات
			التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(650,000)	-	(650,000)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(491,005)	(448,557)	(42,448)	مصاريف تمويلية
(170,976)	(79,821)	(91,155)	مصاريف أخرى
(1,171,998)	(528,378)	(643,620)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
			العمليات غير المستمرة:
(419,134)	(419,134)	-	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,591,132)	(947,512)	(643,620)	نتائج القطاع
11,729,493	7,792,072	3,937,421	مجموع الموجودات
8,350,211	12,699,688	(4,349,477)	مجموع المطلوبات
2023			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
208,274	-	208,274	العمليات المستمرة:
88,881	-	88,881	صافي إيرادات إيجارات
(619,697)	-	(619,697)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(524,432)	(322,519)	(201,913)	مخصص غرامات
3,779	1,642	2,137	مصاريف تمويلية
(155,287)	(58,581)	(96,706)	إيرادات أخرى
(998,482)	(379,458)	(619,024)	مصاريف أخرى
			خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(18,954)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,017,436)	(398,412)	(619,024)	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
19,043,215	8,402,717	10,640,498	مجموع الموجودات
13,944,712	12,432,584	1,512,128	مجموع المطلوبات

20. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من /إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)، المراجحات الدائنة و التزام مقابل إيجار تمويلي، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر تكاليف التمويل

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكلفة التمويل لمطلوباتها المالية التي تحمل معدلات تكلفة متغيرة. إن معدلات تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية المحملة بالفائدة مبينة في الإيضاحات المتعلقة بها.

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

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	
			2024
25,432 ±	5,086,468	%0.5 ±	دائنو مرابحة
2,993 ±	598,676	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي
			2023
44,677 ±	8,935,327	%0.5 ±	دائنو مرابحة
3,585 ±	716,918	%0.5 ±	التزام مقابل إيجار تمويلي

(ب) مخاطر الائتمان

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

نقد لدى البنوك

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

مدينون تجاريون

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

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم ويتم تغطية أي شحنات إلى العملاء الرئيسيين بشكل عام بواسطة الاعتمادات المستندية المصدرة أو غيرها من أشكال التأمين الائتماني والتي يتم الحصول عليها من قبل البنوك ذات السمعة الائتمانية الجيدة والمؤسسات المالية الأخرى.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، والمدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية

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

(د) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة وخطط انتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. يستند استحقاق العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

2024				الموجودات
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
374,622	-	-	374,622	نقد في الصندوق ولدى البنوك
106,235	-	106,235	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
208,987	-	208,987	-	مستحق من أطراف ذات صلة
213,621	213,621	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
3,126,000	3,126,000	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
422	422	-	-	عقارات استثمارية
4,029,887	3,340,043	315,222	374,622	ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	7,699,606	-	عقارات استثمارية مصنفة
11,729,493	3,340,043	8,014,828	374,622	كموجودات غير متداولة
				محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
1,235,550	-	1,040,142	195,408	المطلوبات
5,086,468	-	-	5,086,468	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
598,676	-	-	598,676	دائنو مرابحة
1,406,848	1,406,848	-	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
22,669	22,669	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
8,350,211	1,429,517	1,040,142	5,880,552	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع المطلوبات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	الموجودات
14,220	-	-	14,220	نقد في الصندوق ولدى البنوك
176,485	-	176,485	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
201,721	-	201,721	-	مستحق من أطراف ذات صلة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من
286,329	286,329	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
5,932,240	5,932,240	-	-	عقارات استثمارية
314	314	-	-	ممتلكات ومعدات
6,611,309	6,218,883	378,206	14,220	
				عقارات استثمارية مصنفة
12,431,906	-	5,531,906	6,900,000	كموجودات غير متداولة
19,043,215	6,218,883	5,910,112	6,914,220	محفوظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
				المطلوبات
2,868,640	-	983,767	1,884,873	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,935,327	-	-	8,935,327	دائنو مرابحة
716,918	-	716,918	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,976	1,406,976	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,851	16,851	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,944,712	1,423,827	1,700,685	10,820,200	مجموع المطلوبات

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2023		2024		
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية	بورصة الكويت
9,824 ±	±5%	10,057 ±	±5%	

21. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

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

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

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

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2024			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
201,142	-	-	201,142
-	-	12,479	12,479
عقارات استثمارية:			
-	-	3,126,000	3,126,000
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:			
-	4,931,513	-	4,931,513
-	2,768,093	-	2,768,093
2023			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
196,476	-	-	196,476
-	-	89,853	89,853
عقارات استثمارية:			
-	-	3,158,000	3,158,000
-	2,774,240	-	2,774,240
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:			
-	5,531,906	-	5,531,906
-	6,900,000	-	6,900,000

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

إن القيم العادلة للنقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من /إلى أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع سنوياً بواسطة مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار.

22. إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، إعادة رأس المال المدفوع إلى المساهمين وإصدار أسهم جديدة أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، أو الحصول على قروض إضافية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2023	2024
8,935,327	5,086,468
716,918	598,676
(14,220)	(374,622)
9,638,025	5,310,522
5,098,503	3,379,282
14,736,528	8,689,804
%65.40	%61.11

دائنو مرابحة
التزام مقابل إيجار تمويلي
ناقصاً: نقد في الصندوق ولدى البنوك
صافي الديون
مجموع حقوق الملكية
إجمالي الموارد المالية
نسبة الدين إلى الموارد المالية

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المحتويات	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	3-1
بيان المركز المالي المجمع	4
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	5
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	6
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	7
بيان التدفقات النقدية المجمع	8
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	36 - 9

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة / المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، وباستثناء الأثر المحتمل للأمر المبين في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" ضمن تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

لم نتمكن من الحصول على مصادقة بنكية حول بعض الأرصدة البنكية بمبلغ 671 دينار كويتي ودائنو مريحة بمبلغ 2,060,112 دينار كويتي. وعليه، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملزمة للتحقق من صحة هذه الأرصدة، وما قد يترتب عليها من التزامات محتملة أو رهونات. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة المرفقة فيما يتعلق بتلك الأرصدة البنكية ودائنو مريحة.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، أننا وباستثناء الأمر المذكور في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملزمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (25) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 4,975,683 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وكذلك بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,166,125 دينار كويتي، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,156,730 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي، والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. إن هذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

تأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (11) بشأن استحقاق عقود دائنو مريحة، إن هذا لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا.

أمر آخر

إن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم تدقيقها من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حولها بتاريخ 26 مارس 2025.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقدير اتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,175,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 10,825,606 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة، إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراءً وأحكاماً مهمة والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة من قبل مقيمين خارجيين مرخص لهم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين المرخص لهم بما في ذلك مراجعة مدى ملائمة نموذج التقييم ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المطبقة التي تم إجراؤها ومدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية كما هو مبين في إيضاح رقم (8) وإيضاح رقم (9) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة، تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح، عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات 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 بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناء على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة) مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نلفت الإنتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافٍ وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

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

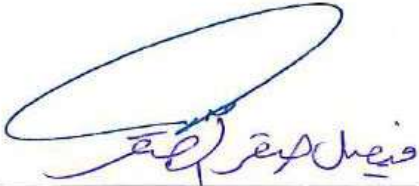
كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليته، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقاداتنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.



فaisal صقر الصقر

مراقب حسابات مرخص رقم 172 فئة "أ"
BDO التصف وشركاه



الكويت في: 29 يناير 2026

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
374,622	170,918		الموجودات
106,235	119,563	5	نقد في الصندوق ولدى البنوك
208,987	296,761	6	مديون وأرصدة مدينة أخرى
213,621	6,655	7	مستحق من أطراف ذات صلة
3,126,000	3,175,000	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
422	285		عقارات استثمارية
4,029,887	3,769,182		ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	9	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
11,729,493	3,769,182		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
1,235,550	1,683,860	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,086,468	2,060,112	11	دائنو مرابحة
598,676	-	12	التزام مقابل تأجير تمويلي
1,406,848	1,392,936	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
22,669	32,192		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,350,211	5,169,100		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	13	رأس المال
94,687	94,687	14	احتياطي إجباري
(94,687)	(94,687)	16	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(315,079)	(191,284)		احتياطي القيمة العادلة
(86,583)	(114,119)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(6,290,666)	(11,166,125)		خسائر متراكمة
3,379,282	(1,399,918)		مجموع حقوق الملكية (العجز)
11,729,493	3,769,182		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
171,983	188,751	
(32,000)	49,000	8
(650,000)	-	
(175,433)	(174,356)	17
4,421	-	
(491,005)	(360,386)	
36	1,113	
(1,171,998)	(295,878)	
		العمليات المستمرة:
		صافي إيرادات إيجارات
		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
		خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها
		لغرض البيع
		مصاريف عمومية وإدارية
		رد مخصص خسائر انتمائية متوقعة
		مصاريف تمويلية
		إيرادات عوائد
		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(4,679,805)	
(1,591,132)	(4,975,683)	9
		العمليات غير المستمرة:
		خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
		خسارة السنة
فلس	فلس	
(11.92)	(3.01)	18
		خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة:
		خسارة السهم الأساسية والمخففة
(4.26)	(47.59)	18
		خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة:
		خسارة السهم الأساسية والمخففة
(16.18)	(50.60)	18

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,591,132)	(4,975,683)	خسارة السنة
		الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى:
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(55,381)	(27,536)	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(72,708)	224,019	
(128,089)	196,483	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(1,719,221)	(4,779,200)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
		العمليات المستمرة
(1,300,087)	(99,395)	
(419,134)	(4,679,805)	العمليات غير المستمرة
(1,719,221)	(4,779,200)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

دولة الكويت

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2023 الرصيد كما في 31 ديسمبر
 مجموع الخصصة الشاملة للسنة
 تخفيض الخصصة المتراكمة (إيضاح 20)
2024 الرصيد كما في 31 ديسمبر
 مجموع الدخل / (الخصصة) الشاملة للسنة
 المحول إلى الخصصة المتراكمة نتيجة بيع
 موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال
 الدخل الشامل الآخر
2025 الرصيد كما في 31 ديسمبر

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(1,591,132)	(4,975,683)	خسارة السنة
32,000	(49,000)	تسويات:
458,369	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
650,000	3,154,809	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	1,483,121	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(4,421)	-	خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
259	137	رد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
491,005	360,386	إستهلاك
(36)	(1,113)	مصاريف تمويلية
4,604	8,808	إيرادات عوائد
40,648	(18,535)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
74,671	(13,328)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(6,052)	(87,059)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,813,490)	69,451	مستحق من أطراف ذات صلة
(128)	(13,912)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,704,351)	(63,383)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	430,985	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
6,250,000	3,381,161	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(367)	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
36	1,113	المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
6,249,669	3,813,259	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
		إيرادات عوائد مستلمة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(3,765,123)	(3,330,120)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(113,191)	(598,676)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
(306,602)	(24,784)	صافي الحركة على التزام مقابل تأجير تمويلي
(4,184,916)	(3,953,580)	مصاريف تمويلية مدفوعة
360,402	(203,704)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
14,220	374,622	صافي (النقص) / الزيادة في نقد في الصندوق ولدى البنوك
374,622	170,918	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
		نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 9 إلى 36 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وآخرها ما تم التأسيس به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة المطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزادات في غير المحلات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP.

تمارس الشركة الأم أنشطتها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

خطة إعادة الهيكلة

اجتمع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2026 وتم الموافقة على خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم وذلك بالتوصية بتخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي على أن تكون الزيادة من خلال إصدار أسهم جديدة وتكون الأولوية في الاكتتاب لمساهمي الشركة الحاليين، على أن يتم اتخاذ إجراءات الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة والدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية لمناقشة مقترح إعادة الهيكلة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب. رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 يناير 2026. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2025

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يذكر خلاف ذلك) وبينها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

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

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقعة، حيث تعتبر الثلاث الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

علاوةً على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. إضافةً إلى ذلك، توجد تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- أ) توضيح تاريخ الاعتراف وإلغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛
- ب) توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛
- ج) إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و
- د) إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. ولتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع المجموعة أن ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية 19.

3. السياسات المحاسبية المادية

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم عند إعداد البيانات المالية المجمعة.

إن أعداد البيانات المالية المجمعة طبقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، تتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتضمن الإيضاح رقم 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبنية أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 عرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع

تتطلب طبيعة نشاط المجموعة، كونها منشأة مؤسسة لأغراض الاستثمار تصنيف الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لسيولتها في ترتيب تنازلي، حيث تعتقد الإدارة أن هذا العرض يقدم معلومات ذات صلة وموثوقة أكثر بأنشطة المجموعة. إن هذه الطريقة في عرض الموجودات والمطلوبات تتطلب تقديم معلومات أخرى حول تواريخ استحقاق كافة الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. تقدم المجموعة هذه المعلومات بناء على طول مدة التعاقد المتبقية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة بصفة رئيسية نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بصفة رئيسية دائنون وأرصدة دائنة أخرى، دائنو مرابحة، التزام مقابل تأجير تمويلي ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

يتم عرض المبالغ المتوقعة تحصيلها للموجودات أو دفعها فيما يتعلق بالمطلوبات بالحد الأدنى في الإيضاحات كموجودات ومطلوبات مستحقة خلال سنة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4 أساس التجميع

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

نسبة الملكية (%)	2025	2024	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
	99	99	العقارات	دولة الكويت	مملوكة بشكل مباشر: شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)
	100	100	العقارات	المملكة المتحدة	مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال: شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(أ) إن حصص الملكية غير المسيطرة البالغة 1% مسجلة باسم طرف ذوصلة وتم التنازل عنها لصالح الشركة الأم بموجب كتاب تنازل يفيد بأن المجموعة هي المالك المستفيد.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

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

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

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

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

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم. فإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية

تصنف المجموعة أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، دائنو المراجعة والتزام مقابل تأجير تمويلي.

الموجودات المالية:

التحقق والقياس المبني والإلغاء الاعتراف

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.

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال ولتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية. بحيث تستهدف المجموعة نموذج الأعمال بصورة أساسية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات فقط أو لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثال: الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فيتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمعة.

يتم إثبات المشتريات والمبيعات لتلك الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم إثبات الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند: انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية. أو عند قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وأياً من (أ) قيامها بتحويل، على نحو جوهري، كامل مخاطر ومنافع الملكية المرتبطة بالأصل المالي أو (ب) لم تقم بأي من التحويل أو الاحتفاظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل المالي إلا أنها حولت السيطرة على الأصل المالي. عندما تحتفظ الشركة بالسيطرة، تستمر في إدراج الموجودات المالية إلى حد استمرارها في المشاركة في الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:

- أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محفظة به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

أدوات دين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر الانخفاض في القيمة إن وجد. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد في الصندوق ولدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة والمصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

نقد في الصندوق ولدى البنوك

يتضمن النقد في الصندوق ولدى البنوك نقد في الصندوق ولدى البنوك، ويخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل مدينون وأرصدة مدينة أخرى مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي، ويتم الإعتراف بمدينيا بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

إن المدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية. إيرادات فوائد وتوزيعات أرباح مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تمثل استثمارات حقوق ملكية مسعرة وغير مسعرة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

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

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

المطلوبات المالية:

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

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتضمن الدائنون وأرصدة دائنة أخرى ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى. تمثل الذمم التجارية الدائنة الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الإعتيادي للأعمال. يتم إثبات الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

دائنو مرابحة

تتمثل المrabحات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المrabحات. يتم إدراج أرصدة المrabحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إعطاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الالتزام مقابل تأجير تمويلي

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجموع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسالة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية: (تتمة)

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

3.6 العقارات الاستثمارية

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

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

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

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

3.7 ممتلكات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم إعادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسلة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

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

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

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري على وضعه الحالي. ويجب أيضاً أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي أن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

عند انتفاء تصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

(أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.

(ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

يتم قياس موجودات المجموعة غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

3.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ المركز المالي المجموع بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل. وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن موجودات المجموعة يتم توزيعها أيضاً على وحدات إنتاج النقد الفردية أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3.10 العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ بها لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- هي عبارة شركة تابعة مقتناة أساساً لغرض إعادة البيع.

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

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

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.11 حقوق الملكية والاحتياطات

يمثل رأس المال القيمة الإسمية للأسهم التي تم إصدارها.

تتمثل الاحتياطات (الإجباري والإختياري) في المبالغ المحتجزة من الأرباح السنوية في هذه الحسابات بموجب متطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وقانون الشركات ولائحته التنفيذية.

تتضمن الخسائر المتراكمة خسارة السنة والخسائر المتراكمة من السنوات السابقة.

3.12 أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

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

3.13 توزيعات أرباح على المساهمين

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

فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

3.14 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

3.15 مخصصات

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

3.16 تكاليف الإقتراض

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

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تكملة)

3.17 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج مكون من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الإعراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

يتم الإعراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من الضوابط التالية:

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

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

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

مطلوبات وموجودات العقود

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

التكاليف للحصول على العقد

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

إن مصادر إيرادات المجموعة تتمثل فيما يلي:

الإيجارات

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.17 تحقق الإيرادات (تتمة)

بيع عقارات قيد الإنشاء

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

إيراد بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

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

إيرادات العوائد

تحتسب إيرادات العوائد، على أساس نسبي زمني باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

إيرادات أخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

3.18 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام

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

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.18 عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

مطلوبات عقد التأجير

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

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

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

3.19 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد المحول إلى الإحتياطي الإيجاري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

3.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد التوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب الضريبة على أساسه.

3.21 الزكاة

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب زكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب الزكاة على أساسه.

3.22 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة، والموظفين التنفيذيين، وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. يتم تنفيذ كافة معاملات الأطراف ذات الصلة ضمن النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة.

3. السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.23 العملات الأجنبية

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية فسي بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة.

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

3.24 الأحداث المحتملة

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

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

3.25 معلومات القطاع

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

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح 3، تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

الأحكام المحاسبية المادية

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

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

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالي 15 والسياسة المحاسبية للإيرادات الواردة في إيضاح 3.17 قد تمت تليبيتها أم لا يتطلب أحكاماً هامة.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة) الأحكام المحاسبية المادية (تتمة)

تصنيف العقارات

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

- 1- عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي والعقارات بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.
- 2- أعمال قيد التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.
- 3- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع العقارات خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.
- 4- عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير العقارات أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

مخصص خسائر انتمائية متوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن أحكام محاسبية هامة.

عقود التأجير

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

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

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم بيانها فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت توجد أي إشارة على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهريّة والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لإحتساب الخسائر الانتمائية المتوقعة للمدينين وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبني إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الانتمائية بالمعلومات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والخسائر الانتمائية المتوقعة. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الانتمائية الخاصة بالمجموعة بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

4. الأحكام المحاسبية المادية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة، حيث يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
2. تحليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

تراجع المجموعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك الممتلكات والمعدات. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
88,156	71,076
2,791	2,791
13,541	6,118
9,125	9,250
72,749	110,455
186,362	199,690
(80,127)	(80,127)
106,235	119,563

إيرادات إيجارات مستحقة
موظفون مدينون
مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أخرى

مخصص خسائر إنتمانية متوقعة (أ)

(أ) مخصص خسائر إنتمانية متوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
84,548	80,127
(4,421)	-
80,127	80,127

الرصيد في بداية السنة
رد مخصص خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المادية التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى	مساهمين رئيسيين	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
242,191	329,965	244,193	85,772	مستحق من أطراف ذات صلة
(33,204)	(33,204)	(32,135)	(1,069)	ناقص: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
208,987	296,761	212,058	84,703	

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر

201,142	-	-	-	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 10)
513,981	513,981	-	513,981	توزيعات أرباح مستحقة (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 10)
156,297	156,141	-	156,141	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,406,848	1,392,936	384,619	1,008,317	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2024	2025	أطراف ذات صلة أخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
67,800	70,680	70,680	صافي إيرادات إيجارات
			مزيا أفراد الإدارة العليا:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	15,229	مزيا قصيرة الأجل

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
201,142	-	أوراق مالية مدرجة
12,479	6,655	أوراق مالية غير مدرجة
213,621	6,655	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استنادًا إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (24).

8. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,932,240	3,126,000	الرصيد كما في بداية السنة
(2,774,240)	-	المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 9)
(32,000)	49,000	التغير في القيمة العادلة
3,126,000	3,175,000	الرصيد كما في نهاية السنة

8. عقارات استثمارية (تتمة)

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,175,000 دينار كويتي (2024: 3,126,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل تأجير تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية لتلك العقارات الاستثمارية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد كامل المديونية وجاري العمل على نقل ملكية تلك العقارات لصالح المجموعة. حتى تاريخ التقرير لم يتم نقل ملكية العقارات الاستثمارية لصالح المجموعة.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام التقييم الأقل من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها طبقاً للمستوى الثالث (إيضاح 24).

9. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2025	2024	2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد كما في بداية السنة	4,931,513	2,768,093	12,431,906	
خسائر إنخفاض في القيمة (أ)	(1,483,121)	-	-	
المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 8)	-	-	2,774,240	
إستبعادات (ب)	(3,448,392)	(2,768,093)	(6,900,000)	
التخفيض في القيمة العادلة	-	-	(458,369)	
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	(148,171)	
الرصيد كما في نهاية السنة	-	-	7,699,606	

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت إدارة المجموعة بتقييم العقارات الاستثمارية (عقارات منجزة) من قبل مقيم خارجي للتوصل إلى القيمة العادلة لها، وبناءً عليه، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 1,483,121 دينار كويتي تم إدراجها ضمن بيان الأرباح والخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية. قام المقيم باستخدام طريقة رسملة الدخل كأساس للتقييم طبقاً للمستوى الثالث.

(ب) تتمثل الاستبعادات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في استبعاد جميع العقارات الأجنبية في المملكة المتحدة وبيانها كما يلي:

- بيع عقار قيد الإنشاء في المملكة المتحدة بقيمة دفترية تبلغ 2,768,093 دينار كويتي مقابل مبلغ صافي بيع 1,257,454 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,626,658 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية.

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، أفاد الوسيط الخارجي المعين من قبل البنك الدائن بتوقيع عقد بيع مع مشتري لشراء كافة العقارات الاستثمارية المتبقية (عقارات منجزة) في المملكة المتحدة، بإجمالي مبلغ 6,000,000 جنيه إسترليني (ما يعادل 2,463,600 دينار كويتي). وبناءً على ذلك، قامت إدارة المجموعة بالتفاوض مع البنك الدائن لإيقاف عملية البيع لتلك العقارات في محاولة للوصول إلى شروط أفضل وسعر بيع عادل لتلك العقارات. وعليه تم بيع العقارات المنجزة في المملكة المتحدة من قبل الطرف الوسيط بقيمة دفترية تبلغ 3,448,392 دينار كويتي مقابل مبلغ صافي بيع 2,123,707 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,528,151 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بعد خصم فروقات العملة الأجنبية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"، تمثل العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع منطقة جغرافية منفصلة للعمليات، حيث قررت إدارة المجموعة التخرج من جميع العقارات الأجنبية. وعليه تم تصنيف العمليات ذات الصلة كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

9. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (تتمة)

إن نتائج العمليات غير المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,235	(41,875)	صافي إيرادات إيجارات من العمليات غير المستمرة
(458,369)	-	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	(3,154,809)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(1,483,121)	خسائر انخفاض في القيمة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(419,134)	(4,679,805)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة

10. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
123,056	119,650	دائنون تجاريون
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 6)
156,297	156,141	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 6)
52,495	43,705	إيجارات محصلة مقدما
19,857	19,604	إجازات موظفين مستحقة
14,800	11,868	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
355,064	818,911	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
1,235,550	1,683,860	

11. دائنو مراهجة

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,086,468	2,060,112	عقود مراهجة مبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سدادها على أقساط شهرية غير متساوية واستحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، وتحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (2024: 3.5%) سنوياً فوق سعر الليبور.

إن عقود المراهجة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي استحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ولم يتم تجديدها، حيث أخلت المجموعة بأحد الشروط المتصوص عليها في عقود المراهجة المبرمة مع البنك.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد جزئي بمبلغ 3,330,120 دينار كويتي وذلك من ناتج بيع عقارات منجزة وعقارات قيد الإنشاء في المملكة المتحدة (إيضاح 9).

12. التزام مقابل تأجير تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل تأجير تمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة في تاريخ انتهاء الالتزام. إن الالتزام مقابل التأجير التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2024: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بسداد كامل المديونية وجاري العمل على نقل ملكية تلك العقارات لصالح المجموعة.

13. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي موزعاً على 100,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

14. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا في توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لسداد توزيعات هذه الأرباح. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة.

15. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً لوجود خسارة خلال السنة.

16. أسهم خزانة

2024	2025	
1,662,985	1,662,985	عدد الأسهم (سهم)
%1.66	%1.66	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
66,519	92,129	القيمة السوقية (دينار كويتي)
94,687	94,687	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

17. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 61,129 دينار كويتي (2024: 44,767 دينار كويتي).

18. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,171,998)	(295,878)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(4,679,805)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,591,132)	(4,975,683)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(11.92)	(3.01)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(4.26)	(47.59)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
(16.18)	(50.60)	خسارة السهم الأساسية والمخففة خلال السنة

19. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ مستحقة الدفع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

20. الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم

اقترح مجلس الإدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 29 يناير 2026 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 1 يونيو 2025 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2024 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ. كما وافقت على تخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,809,939 دينار كويتي وذلك من خلال استخدام كامل رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 950,536 دينار كويتي ومبلغ 859,403 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الإجمالي.

21. معلومات القطاعات

تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- عمليات أنشطة العقارات: والذي يتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
- عمليات الاستثمار: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية.

2025				
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
188,751	-	-	188,751	العمليات المستمرة:
49,000	-	-	49,000	صافي إيرادات إيجارات
(360,386)	-	-	(360,386)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,113	1,113	-	-	مصاريف تمويلية
(174,356)	(174,356)	-	-	إيرادات غير موزعة
(295,878)	(173,243)	-	(122,635)	مصاريف غير موزعة
				خسارة السنة من العمليات المستمرة
(4,679,805)	-	-	(4,679,805)	العمليات غير المستمرة:
(4,975,683)	(173,243)	-	(4,802,440)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
				نتائج القطاع
3,769,182	-	6,655	3,762,527	مجموع الموجودات
5,169,100	-	-	5,169,100	مجموع المطلوبات

21. معلومات القطاعات (تتمة)

2024				
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
171,983	-	-	171,983	العمليات المستمرة:
(32,000)	-	-	(32,000)	صافي إيرادات إيجارات
(650,000)	-	-	(650,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(491,005)	-	-	(491,005)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة
4,457	4,457	-	-	كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(175,433)	(175,433)	-	-	مصاريف تمويلية
(1,171,998)	(170,976)	-	(1,001,022)	إيرادات غير موزعة
				مصاريف غير موزعة
				خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	-	-	(419,134)	العمليات غير المستمرة:
(1,591,132)	(170,976)	-	(1,420,156)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
				نتائج القطاع
11,729,493	-	213,621	11,515,872	مجموع الموجودات
8,350,211	-	-	8,350,211	مجموع المطلوبات

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت والمملكة المتحدة. إن معلومات القطاعات موزعة على أساس المناطق الجغرافية كما يلي:

2025			
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
188,751	-	188,751	العمليات المستمرة:
49,000	-	49,000	صافي إيرادات إيجارات
(360,386)	(335,602)	(24,784)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,113	-	1,113	مصاريف تمويلية
(174,356)	(39,643)	(134,713)	إيرادات أخرى
(295,878)	(375,245)	79,367	مصاريف أخرى
			ربح / (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
(4,679,805)	(4,679,805)	-	العمليات غير المستمرة:
(4,975,683)	(5,055,050)	79,367	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
3,769,182	94,480	3,674,702	مجموع الموجودات
5,169,100	2,872,742	2,296,358	مجموع المطلوبات

21. معلومات القطاعات (تتمة)

2024			
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
171,983	-	171,983	العمليات المستمرة:
(32,000)	-	(32,000)	صافي إيرادات إيجارات
			التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(650,000)	-	(650,000)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير
(491,005)	(448,557)	(42,448)	متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(170,976)	(79,821)	(91,155)	مصاريف تمويلية
(1,171,998)	(528,378)	(643,620)	مصاريف أخرى
			خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(419,134)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,591,132)	(947,512)	(643,620)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
11,729,493	7,792,072	3,937,421	مجموع الموجودات
8,350,211	6,655,073	1,695,138	مجموع المطلوبات

22. مطالبات قضائية

يوجد قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وطبقاً للمعلومات المتوفرة حالياً، لم يكن بالإمكان تقدير القيمة التي سوف تترتب على هذه القضايا.

23. إدارة المخاطر المالية

(أ) إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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

تقوم المجموعة بمراقبة الموارد المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة بصافي الديون مقسوماً على الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,086,468	2,060,112	دائنو مريحة
598,676	-	التزام مقابل تأجير تمويلي
(374,622)	(170,918)	يخصم: نقد في الصندوق ولدى البنوك
5,310,522	1,889,194	صافي الديون
3,379,282	(1,399,918)	مجموع حقوق الملكية (العجز)
8,689,804	489,276	مجموع الموارد المالية
%61.11	%386.12	نسبة الدين إلى الموارد المالية

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ب) مخاطر معدل العائد

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر العائد لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات العائد المتغير. إن أسعار العوائد الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق والمطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار العائد، مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر معدل العائد.

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الرصيد كما في 31 ديسمبر دينار كويتي	الزيادة / (النقص) في معدل العائد %	
دينار كويتي	دينار كويتي	%	
10,301 ±	2,060,112	±0.5%	2025 دائنو مرابحة
25,432 ±	5,086,468	±0.5%	2024 دائنو مرابحة
2,993 ±	598,676	±0.5%	التزام مقابل تأجير تمويلي

ج) المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدية مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد في الصندوق ولدى البنوك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة. يتم إثبات المدينون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

نقد في الصندوق ولدى البنوك

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقيد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للايرادات أو تقادم العملاء. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

مستحق من أطراف ذات صلة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يقتصر تعرض الطرف المقابل للمجموعة بمخاطر تعثر منخفضة ولا يسجل أي مبالغ مستحقة جزئياً. وفقاً لذلك، حددت الإدارة أن خسارة الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد في الصندوق ولدى البنوك ومدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) المخاطر الائتمانية (تتمة)

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

الحد الأعلى للتعرض	
2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
374,622	170,918
106,235	119,563
208,987	296,761
689,844	587,242

بيان المركز المالي المجموع:

نقد في الصندوق ولدى البنوك
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة

(د) مخاطر العملات الأجنبية

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

(هـ) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ بإحتياطي نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

إن جدول الاستحقاقات الخاص بالموجودات والمطلوبات كما يلي:

2025			
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
170,918	-	-	170,918
119,563	-	119,563	-
296,761	-	296,761	-
6,655	6,655	-	-
3,175,000	3,175,000	-	-
285	285	-	-
3,769,182	3,181,940	416,324	170,918
1,683,860	-	1,500,901	182,959
2,060,112	-	-	2,060,112
1,392,936	1,392,936	-	-
32,192	32,192	-	-
5,169,100	1,425,128	1,500,901	2,243,071

المطلوبات

دائنون وأرصدة دائنة أخرى
دائنو مرابحة
مستحق إلى أطراف ذات صلة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
مجموع المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

هـ) مخاطر السيولة (تتمة)

2024				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهر	1 - 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
374,622	-	-	374,622	الموجودات
106,235	-	106,235	-	نقد في الصندوق ولدى البنوك
208,987	-	208,987	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
				مستحق من أطراف ذات صلة
213,621	213,621	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
3,126,000	3,126,000	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
422	422	-	-	عقارات استثمارية
4,029,887	3,340,043	315,222	374,622	ممتلكات ومعدات
7,699,606	-	7,699,606	-	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات
11,729,493	3,340,043	8,014,828	374,622	غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
1,235,550	-	1,040,142	195,408	المطلوبات
5,086,468	-	-	5,086,468	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
598,676	-	-	598,676	دائن مرابحة
1,406,848	1,406,848	-	-	التزام مقابل تأجير تمويلي
22,669	22,669	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
8,350,211	1,429,517	1,040,142	5,880,552	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع المطلوبات

و) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2024		2025		
الأثر على بيان	التغير في أسعار	الأثر على بيان	التغير في أسعار	
الأرباح أو الخسائر	أدوات الملكية	الأرباح أو الخسائر	أدوات الملكية	
الدخل الشامل الآخر	%	الدخل الشامل الآخر	%	
المجمع		المجمع		
دينار كويتي		دينار كويتي		
10,057 ±	±5%	-	±5%	بورصة الكويت

24. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

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

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

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

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

2025	المستوى الأول دينار كويتي	المستوى الثاني دينار كويتي	المستوى الثالث دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
أوراق مالية غير مدرجة

- - 6,655 6,655

عقارات استثمارية:
مباني سكنية

- - 3,175,000 3,175,000

2024	المستوى الأول دينار كويتي	المستوى الثاني دينار كويتي	المستوى الثالث دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
أوراق مالية مدرجة
أوراق مالية غير مدرجة

201,142 - 201,142
12,479 - 12,479

عقارات استثمارية:
مباني سكنية

- - 3,126,000 3,126,000

عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها
لغرض البيع:
مباني سكنية
عقار قيد الإنشاء

- - 4,931,513 4,931,513
2,768,093 - 2,768,093

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعترااف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

25. الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسبيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

تكدت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 خسائر بمبلغ 4,975,683 دينار كويتي (2024: 1,591,132 دينار كويتي)، وكذلك، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,166,125 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 6,290,666 دينار كويتي) والتي تجاوزت من رأس مال الشركة الأم. وكذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,156,730 دينار كويتي.

ووفقاً لنص المادة 271 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، إذا بلغت خسائر الشركة المساهمة ثلاثة أرباع رأس المال المدفوع، وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار المجموعة أو حلها قبل الأجل المعين في عقدها، أو اتخاذ غير ذلك من التدابير المناسبة.

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة /جدولة تسهيلات الائتمانية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قامت المجموعة بالتخارج من عقارات استثمارية في المملكة المتحدة واستخدام المحصل في سداد جزء من دائنو مرابحة (إيضاح 11).

اتخذت إدارة الشركة الأم إجراءات لمعالجة ذلك من خلال تعيين مستشار مالي لإعداد خطة لإعادة هيكلة رأس المال تتضمن تخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي عن طريق الاكتتاب، على أن تستخدم متحصلات الزيادة في تعزيز السيولة وتسوية الالتزامات ودعم أنشطة المجموعة التشغيلية والاستثمارية.

اجتمع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 يناير 2026 وتم الموافقة على خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم وذلك بالتوصية بتخفيض رأس المال بمبلغ 9,000,000 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة وزيادة رأس المال إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي على أن تكون الزيادة من خلال إصدار أسهم جديدة وتكون الأولوية في الاكتتاب لمساهمي الشركة الحاليين، على أن يتم اتخاذ إجراءات الحصول على موافقة الجهات الرقابية المختصة والدعوة إلى عقد جمعية عامة غير عادية لمناقشة مقترح إعادة الهيكلة.

وترى إدارة الشركة الأم أن تنفيذ خطة إعادة هيكلة رأس المال، إلى جانب الإجراءات الأخرى المتخذة، سيدعم المركز المالي للمجموعة ويمكنها من الوفاء بالتزاماتها ومواصلة أنشطتها خلال المستقبل المنظور.

26. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لتتماشى مع تصنيف أرقام السنة الحالية. لم ينتج عن عملية إعادة التبويب أي تأثير على الخسارة أو حقوق الملكية للسنة السابقة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

صفحة	المحتويات
2 - 1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
16-8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة المساهمات الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المساهمات الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في 30 يونيو 2026، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

أساس الاستنتاج المتحفظ

لم نتمكن من الحصول على مصادقات بنكية حول بعض الأرصدة البنكية بمبلغ 7,728 دينار كويتي ودائنو مريحة بمبلغ 2,044,052 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 671 دينار كويتي و 2,060,112 دينار كويتي على التوالي) وما قد يترتب عليها من التزامات محتملة أو رهونات. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة فيما يتعلق بتلك الأرصدة البنكية ودائنو مريحة.

الاستنتاج المتحفظ

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أي تأثيرات محتملة للأمر الموضح في فقرة "أساس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه، فإنه لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المادية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

عدم التأكد المعادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (12) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، والذي يبين أنه في 30 يونيو 2026 بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 1,204,765 دينار كويتي. كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,191,526 دينار كويتي. إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. كذلك نشير إلى إيضاح رقم (8) فيما يتعلق بالجمعية العامة للمساهمين وخطة إعادة الهيكلة. إن استنتاجنا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (تتمة)

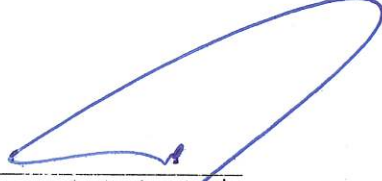
تأكيد على أمور

- بدون إضافة تحفظ على استنتاجنا، نود أن نشير إلى ما يلي:
- إيضاح رقم (5) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بشأن استحقاق عقود دائنو مرابحة.
 - إيضاح رقم (12) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بشأن خطة هيكل رأس مال الشركة الأم.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وكذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى حدوث مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال مراجعتنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 11 أغسطس 2026

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2026

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
208,703	170,918	144,090	3	نقد ونقد معادل
131,991	119,563	103,941		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
224,367	296,761	332,902	4	مستحق من أطراف ذات صلة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
178,571	6,655	15,803		الشامل الآخر
3,126,000	3,175,000	3,175,000		عقارات استثمارية
379	285	243		ممتلكات ومعدات
3,870,011	3,769,182	3,771,979		
				عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة
5,347,929	-	-		محتفظ بها لغرض البيع
9,217,940	3,769,182	3,771,979		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات:
1,504,818	1,683,860	1,728,406		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,285,714	2,060,112	2,044,053	5	دائنو مرابحة
471,179	-	-		التزام مقابل تأجير تمويلي
1,404,308	1,392,936	1,362,474	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
24,424	32,192	34,117		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
7,690,443	5,169,100	5,169,050		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	10,000,000	8	رأس المال
94,687	94,687	94,687		احتياطي إجباري
(94,687)	(94,687)	(94,687)	6	أسهم خزانة
71,610	71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(350,129)	(191,284)	(182,135)		احتياطي القيمة العادلة
12,640	(114,119)	(81,781)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(8,206,624)	(11,166,125)	(11,204,765)		خسائر متراكمة
1,527,497	(1,399,918)	(1,397,071)		مجموع حقوق الملكية / (العجز)
9,217,940	3,769,182	3,771,979		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 16 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عاملة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
91,241	95,435	41,149	62,371	العمليات المستمرة:
(93,120)	(60,299)	(62,356)	(27,340)	صافي إيرادات إيجارات
(48,883)	-	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(209,980)	(73,776)	(95,733)	(37,189)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
3,513	-	3,508	-	مصاريف تمويلية
(257,229)	(38,640)	(113,432)	(2,158)	إيرادات عوائد
				خسارة الفترة من العمليات المستمرة
(1,658,729)	-	(1,653,679)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,915,958)	(38,640)	(1,767,111)	(2,158)	خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
				خسارة الفترة
فلس	فلس	فلس	فلس	
(2.62)	(0.39)	(1.15)	(0.02)	7 خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة:
				خسارة السهم الأساسية والمخففة
(16.87)	-	(16.82)	-	7 خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة:
				خسارة السهم الأساسية والمخففة
(19.48)	(0.39)	(17.97)	(0.02)	7 خسارة السهم الأساسية والمخففة:
				خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 16 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(1,915,958)	(38,640)	(1,767,111)	(2,158)
خسارة الفترة			
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى:			
بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو			
الخسائر:			
99,223	32,338	31,445	(3,677)
فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية			
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:			
تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة			
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
(35,050)	9,149	(35,050)	9,149
64,173	41,487	(3,605)	5,472
(1,851,785)	2,847	(1,770,716)	3,314
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة			
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة			
(193,056)	2,847	(117,037)	3,314
(1,658,729)	-	(1,653,679)	-
(1,851,785)	2,847	(1,770,716)	3,314
الخاص بـ:			
العمليات المستمرة			
العمليات غير المستمرة			
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة			

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 16 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (ضيق مدقق)
لفترة السبعة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

مجموع حقوق الملكية	خسائر متراكمة	احتياطي ترجيعة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزانة	أسمه خزانة	احتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	عملات أجنبية	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,399,918)	(11,166,125)	(114,119)	(191,284)	71,610	(94,687)	94,687	10,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)
2,847	(38,640)	32,338	9,149	-	-	-	-	مجموع الدخل / (الخسائر) الشاملة للفترة
(1,397,071)	(11,204,765)	(81,781)	(182,135)	71,610	(94,687)	94,687	10,000,000	الرصيد كما في 30 يونيو 2026
3,379,282	(6,290,666)	(86,583)	(315,079)	71,610	(94,687)	94,687	10,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)
(1,851,785)	(1,915,958)	99,223	(35,050)	-	-	-	-	مجموع (الخسائر) / الدخل الشامل للفترة
1,527,497	(8,206,624)	12,640	(350,129)	71,610	(94,687)	94,687	10,000,000	الرصيد كما في 30 يونيو 2025

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 16 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمع.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,915,958)	(38,640)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		خسارة الفترة
		تسويات:
		خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها
1,647,031	-	لغرض البيع
48,883	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
43	42	استهلاك
209,980	73,776	مصاريف تمويلية
1,432	859	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(8,589)	36,037	
(74,639)	15,622	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(15,057)	(35,075)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
27,230	(12,950)	مستحق من أطراف ذات صلة
(2,540)	(30,462)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(73,595)	(26,828)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
1,288,079	-	المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها
1,288,079	-	لغرض البيع
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(1,235,484)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(113,192)	-	صافي الحركة على دائنو مرابحة
(31,727)	-	صافي الحركة على التزام مقابل تأجير تمويلي
(1,380,403)	-	مصاريف تمويلية مدفوعة
(165,919)	(26,828)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
374,622	170,918	صافي النقص في نقد ونقد معادل
208,703	144,090	نقد ونقد معادل في بداية الفترة
		نقد ونقد معادل في نهاية الفترة (إيضاح 3)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 16 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

1. التأسيس والنشاط

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأسيس به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2026، على تعديل المادة رقم (5) من عقد التأسيس والمادة رقم (4) من النظام الأساسي والمتعلقة بالأنشطة التي تأسست من أجلها الشركة الأم. وتم التأسيس على ذلك في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 4 أغسطس 2026.

تمارس الشركة الأم أنشطتها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمراء التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 أغسطس 2026.

2. أسس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب قراءتها مع البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. في رأي الإدارة، تم إدراج كافة التعديلات (التي تتألف من المستحقات المتكررة العادية) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

إن نتائج الأعمال لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

- تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على "المعيار الدولي للتقارير المالية 9" و"المعيار الدولي للتقارير المالية 7" - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:
- توضيحات حول متطلبات الإعراف وإلغاء الإعراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الإعراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الإعراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
 - تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية للتعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
 - توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
 - تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

2. أسس الإعداد (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية: معايير المحاسبة - المجلد 11
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في "المعيار الدولي للتقارير المالية 1": تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، و"المعيار الدولي للتقارير المالية 7" - الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق "المعيار الدولي للتقارير المالية 7"، و"المعيار الدولي للتقارير المالية 9": الأدوات المالية، و"المعيار الدولي للتقارير المالية 10": البيانات المالية المجمعة، و"معيار المحاسبة الدولي 7": بيانات التدفقات النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على "المعيار الدولي للتقارير المالية 9" و"المعيار الدولي للتقارير المالية 7" - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة. تسري التعديلات فقط على العقود التي ترتبط بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، وهي كما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" للعقود المشمولة.
- تعديل متطلبات تحديد البند المحسوب له في علاقة التحوط فيما يتعلق بالتدفقات النقدية للعقود المشمولة.
- إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي المجمع للمجموعة وتدفقاتها النقدية المجمعة.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3. نقد ونقد معادل

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
144,090	170,918	28,703
-	-	180,000
144,090	170,918	208,703

نقد في الصندوق ولدى البنوك
وديعة بنكية قصيرة الأجل

كما في 30 يونيو 2025، بلغ معدل العائد الفعلي على وديعة بنكية قصيرة الأجل 3.5% سنوياً، وكان لديها فترة إستحقاق تعاقدية أقل من ثلاثة أشهر.

4. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وشركات تحت سيطرة مشتركة وأطراف ذات صلة أخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المادية مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

4. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

المساهمين الرئيسيين دينار كويتي	أطراف ذات صلة أخرى دينار كويتي	30 يونيو 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
85,335	280,771	366,106	329,965	257,571
(1,069)	(32,135)	(33,204)	(33,204)	(33,204)
84,266	248,636	332,902	296,761	224,367
مستحق من أطراف ذات صلة ناقص: مخصص خسائر انتمائية متوقعة				
-	-	-	-	171,916
513,981	-	513,981	513,981	513,981
156,141	-	156,141	156,141	156,141
1,009,048	353,426	1,362,474	1,392,936	1,404,308
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دائنون وأرصدة دائنة أخرى (مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال) توزيعات أرباح مستحقة (دائنون) وأرصدة دائنة أخرى مستحق إلى أطراف ذات صلة				

إن أرصدة المستحق من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق / تسدد عند الطلب.

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو	30 يونيو 2026 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
20,960	38,240	16,170	33,120
صافي إيرادات إيجارات			

5. دائنو مراهبة

30 يونيو 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
2,044,053	2,060,112	4,285,714
عقود مراهبة مبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سدادها على أقساط شهرية غير متساوية واستحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، وتحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (31 ديسمبر 2025: 3.5%)، 30 يونيو 2025: 3.5%) سنوياً فوق سعر الليبور.		

إن عقود المراهبة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي استحقت السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ولم يتم تجديدها، حيث
أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقود المراهبة المبرمة مع البنك.

إن دائنو المراهبة مضمونة مقابل مالي:

30 يونيو 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي
-	-	5,347,929
-	-	5,347,929
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محفوظ بها لغرض البيع		

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

6. أسهم خزانة

(مدققة)	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
عدد الأسهم (سهم)	1,662,985	1,662,985	1,662,985
النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)	%1.66	%1.66	%1.66
القيمة السوقية (دينار كويتي)	89,801	92,129	92,129
التكلفة (دينار كويتي)	94,687	94,687	94,687

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد رصيد احتياطي إجباري بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة.

7. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(257,229)	(38,640)	(113,432)	(2,158)	خسارة الفترة من العمليات المستمرة
(1,658,729)	-	(1,653,679)	-	خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
(1,915,958)	(38,640)	(1,767,111)	(2,158)	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة
(1,662,985)	(1,662,985)	(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
98,337,015	98,337,015	98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية الفترة
فلس	فلس	فلس	فلس	
(2.62)	(0.39)	(1.15)	(0.02)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(16.87)	-	(16.82)	-	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
(19.48)	(0.39)	(17.97)	(0.02)	خسارة السهم الأساسية والمخففة

8. الجمعية العامة العادية والغير العادية لمساهمي الشركة الأم

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 24 مارس 2026 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 1 يونيو 2025 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وكذلك وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية بذلك التاريخ.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

8. الجمعية العامة العادية والغير العادية لمساهمي الشركة الأم (تتمة)
لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2026 على ما يلي:

- 1- استمرارية الشركة طبقاً للخطة المقترحة (إيضاح 12).
- 2- إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم ضمن خطة الاستمرارية على النحو التالي:
 - تخفيض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من مبلغ 10,000,000 دينار كويتي إلى مبلغ 1,100,000 دينار كويتي بمبلغ 8,900,000 دينار كويتي، وذلك بإلغاء عدد 89,000,000 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد. ويتضمن ذلك إلغاء رصيد أسهم الخزنة البالغ عددها 1,662,985 سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ 166,298 دينار كويتي لإطفاء جزء من رصيد الخسائر المتراكمة وفقاً للبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والبالغة 11,166,125 دينار كويتي وذلك على النحو التالي:
 - إلغاء عدد 1,662,985 سهم تمثل كامل رصيد أسهم الخزنة بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، وبإجمالي مبلغ 166,298 دينار كويتي.
 - استخدام الأرباح الناتجة عن عملية إلغاء كامل رصيد أسهم الخزنة بمبلغ 71,611 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
 - استخدام كامل رصيد الاحتياطي الاجباري البالغ 94,687 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
 - تخفيض رأس المال بمبلغ 8,733,702 دينار كويتي بعد التسوية ليصبح إجمالي الخسائر المتراكمة بعد عملية التخفيض مبلغ 2,166,125 دينار كويتي، ويصبح رأس مال الشركة الأم 1,100,000 دينار كويتي.
 - زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 1,100,000 دينار كويتي إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي بمبلغ 2,900,000 دينار كويتي زيادة نقدية وذلك من خلال إصدار عدد 29,000,000 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد، وبدون علاوة إصدار. ويكون حق الاكتتاب في أسهم الزيادة لمساهمي الشركة الأم المقيدين في سجلات الشركة بتاريخ الاستحقاق ويجوز دخول مساهمين جدد بعد انتهاء الفترة القانونية.
- 3- تعديل المادة رقم (6) من عقد التأسيس والمادة رقم (5) من النظام الأساسي كما يلي:

النص قبل التعديل:

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي موزعاً على 100,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

النص بعد التعديل:

حدد رأس المال المصرح به والمصدر بمبلغ 4,000,000 دينار كويتي موزعاً على 40,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم، وحدد رأس المال المدفوع بمبلغ 1,100,000 دينار كويتي موزعاً على 11,000,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية.

- 4- تعديل المادة رقم (5) من عقد التأسيس والمادة رقم (4) من النظام الأساسي والمتعلقة بأغراض الشركة الأم.
تم التأشير على ذلك في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 4 أغسطس 2026.

9. معلومات القطاع

- تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:
- عمليات أنشطة العقارات: والتي تتمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.
 - عمليات الاستثمار: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية.

30 يونيو 2026				العمليات المستمرة:
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
95,435	-	-	95,435	صافي إيرادات إيجارات
(73,776)	-	-	(73,776)	مصاريف تمويلية
(60,299)	(60,299)	-	-	مصاريف غير موزعة
(38,640)	(60,299)	-	21,659	ربح / (خسارة) الفترة من العمليات المستمرة
(38,640)	(60,299)	-	21,659	نتائج القطاع
3,771,979	-	15,803	3,756,176	مجموع الموجودات
5,169,050	-	-	5,169,050	مجموع المطلوبات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

9. معلومات القطاع (تتمة)

30 يونيو 2025				
المجموع	غير موزعة	عمليات الاستثمار	عمليات أنشطة العقارات	العمليات المستمرة:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
91,241	-	-	91,241	صافي إيرادات إيجارات
(209,980)	-	-	(209,980)	مصاريف تمويلية
3,513	3,513	-	-	إيرادات غير موزعة
(142,003)	(142,003)	-	-	مصاريف غير موزعة
(257,229)	(138,490)	-	(118,739)	خسارة الفترة من العمليات المستمرة
				العمليات غير المستمرة:
(1,658,729)	-	-	(1,658,729)	خسارة الفترة من العمليات غير المستمرة
(1,915,958)	(138,490)	-	(1,777,468)	نتائج القطاع
9,217,940	-	178,571	9,039,369	مجموع الموجودات
7,690,443	-	-	7,690,443	مجموع المطلوبات

10. قياس القيمة العادلة

إن بيان القياس المتسلسل للقيمة العادلة هو كما يلي:

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

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

30 يونيو 2026				
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,803	15,803	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
				أوراق مالية غير مدرجة
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	31 ديسمبر 2025 (مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,655	6,655	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
				أوراق مالية غير مدرجة
3,175,000	3,175,000	-	-	عقارات استثمارية:
				مباني سكنية

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

10. قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

30 يونيو 2025

171,916	-	-	171,916
6,655	6,655	-	-

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل الآخر:

أوراق مالية مدرجة

أوراق مالية غير مدرجة

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2026، لا توجد أي تحويلات بين المستويات المختلفة لقياسات القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

11. استحقاق الموجودات والمطلوبات

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

30 يونيو 2026	1 - 3 أشهر	3 - 12 شهر	أكثر من سنة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات:				
نقد ونقد معادل	144,090	-	-	144,090
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	-	103,941	-	103,941
مستحق من أطراف ذات صلة	-	332,902	-	332,902
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال	-	-	15,803	15,803
الدخل الشامل الآخر	-	-	3,175,000	3,175,000
عقارات استثمارية	-	-	243	243
ممتلكات ومعدات	144,090	436,843	3,191,046	3,771,979
المطلوبات:				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	165,345	1,563,061	-	1,728,406
دائنو مريحة	2,044,053	-	-	2,044,053
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	-	1,362,474	1,362,474
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	34,117	34,117
	2,209,398	1,563,061	1,396,591	5,169,050
30 يونيو 2025	1 - 3 أشهر	3 - 12 شهر	أكثر من سنة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات:				
نقد ونقد معادل	208,703	-	-	208,703
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	-	131,991	-	131,991
مستحق من أطراف ذات صلة	-	224,367	-	224,367
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال	-	-	178,571	178,571
الدخل الشامل الآخر	-	-	3,126,000	3,126,000
عقارات استثمارية	-	-	379	379
ممتلكات ومعدات	208,703	356,358	3,304,950	3,870,011
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع	-	5,347,929	-	5,347,929
	208,703	5,704,287	3,304,950	9,217,940

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

11. استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

30 يونيو 2025	1 - 3 أشهر	3 - 12 شهر	أكثر من سنة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات:				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	240,228	1,264,590	-	1,504,818
دائنو مرابحة	4,285,714	-	-	4,285,714
التزام مقابل تأجير تمويلي	-	471,179	-	471,179
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	-	1,404,308	1,404,308
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	24,424	24,424
	<u>4,525,942</u>	<u>1,735,769</u>	<u>1,428,732</u>	<u>7,690,443</u>

12. الاستمرارية

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

كما في 30 يونيو 2026، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,204,765 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 11,166,125 دينار كويتي، 30 يونيو 2025: 8,206,624 دينار كويتي)، والتي تجاوزت رأس مال الشركة الأم. وكذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 3,191,526 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 3,156,730 دينار كويتي، 30 يونيو 2025: 348,721 دينار كويتي).

ووفقاً لنص المادة 271 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، فإنه إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع رأس المال المدفوع، وجب على أعضاء مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل الأجل المعين في عقدها، أو اتخاذ غير ذلك من التدابير المناسبة.

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة / جدولتها تسهيلات الائتمانية.

خطة إعادة هيكلة رأس المال

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2026، وافق مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 مايو 2026 على تعديل خطة إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم طبقاً لمتطلبات وزارة التجارة والصناعة، وقد وافقت هيئة أسواق المال بتاريخ 25 مايو 2026 على إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم على النحو التالي:

- تخفيض رأس مال الشركة الأم من مبلغ 10,000,000 دينار كويتي إلى مبلغ 1,100,000 دينار كويتي أي بمبلغ 8,900,000 دينار كويتي، وذلك بإلغاء عدد 89,000,000 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد. ويتضمن ذلك إلغاء رصيد أسهم الخزنة البالغ عددها 1,662,985 سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ 166,298 دينار كويتي لإطفاء جزء من رصيد الخسائر المتراكمة وفقاً للبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والبالغة 11,166,125 دينار كويتي وذلك على النحو التالي:
- إلغاء عدد 1,662,985 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، وبإجمالي مبلغ 166,298 دينار كويتي.
- استخدام الأرباح الناتجة عن عملية إلغاء كامل رصيد أسهم الخزنة بمبلغ 71,611 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
- استخدام كامل رصيد الاحتياطي الإجمالي البالغ 94,687 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
- تخفيض رأس المال بمبلغ 8,733,702 دينار كويتي بعد التسوية ليصبح إجمالي الخسائر المتراكمة بعد عملية التخفيض مبلغ 2,266,125 دينار كويتي، ويصبح رأس مال الشركة الأم 1,100,000 دينار كويتي.
- زيادة رأس مال الشركة الأم من 1,100,000 دينار كويتي إلى مبلغ 4,000,000 دينار كويتي بمبلغ 2,900,000 دينار كويتي ونسبة 263.63% من رأس المال وذلك من خلال إصدار عدد 29,000,000 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس للسهم الواحد، وبدون علاوة إصدار. ويكون حق الاكتتاب في أسهم الزيادة لمساهمي الشركة المقدمين في سجلات الشركة بتاريخ الاستحقاق.

كما يتعين على الشركة إعداد نشرة اكتتاب عام وفقاً لأحكام (الاكتتاب في الأوراق المالية) و(التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية وتعديلاتها.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

12. الاستثمارية (تتمة)

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، إنعقدت الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ 14 يوليو 2026 وتم الموافقة على البنود أعلاه (إيضاح 8).

وترى إدارة الشركة الأم أن تنفيذ خطة إعادة هيكلة رأس المال كما هو مبين أعلاه، إلى جانب الإجراءات الأخرى المتخذة، سيدعم المركز المالي للمجموعة ويمكنها من الوفاء بالتزاماتها ومواصلة أنشطتها خلال المستقبل المنظور.

13. مخاطر التصعيد الجيوسياسي

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية عالمية وإقليمية لا تزال تتأثر بتصاعد حدة التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. وقد أدت التطورات الأخيرة في المنطقة إلى زيادة حالة عدم التأكد في الأسواق العالمية، وارتفاع مستويات المخاطر المتعلقة بسلاسل الإمداد وتكاليف النقل والشحن والتأمين، فضلاً عن التأثير المحتمل على حركة التجارة الإقليمية والعالمية. وقد قامت الإدارة بتقييم التأثيرات المحتملة لهذه التطورات على عمليات المجموعة ومركزها المالي المرحلي المجموع، مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:

- الأوضاع الاقتصادية الكلية واتجاهات النمو الاقتصادي.
- مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين، ولا سيما في القطاعات التي قد تتأثر بصورة غير مباشرة بتباطؤ النشاط الاقتصادي أو اضطرابات الأسواق.
- مخاطر صرف العملات الأجنبية، نتيجة عن تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.
- مخاطر السوق، بما في ذلك القدرة على تسهيل الاستثمارات بالقيم العادلة خلال فترات التقلبات المرتفعة.

قامت الإدارة بتقييم مدى تأثير عملياتها بالتطورات الجيوسياسية الحالية، و دراسة التأثيرات الجيوسياسية على نشاط المجموعة ككل. لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه لم تحدد المجموعة أي تأثيرات جوهريّة على قيمة العقارات الاستثمارية تستدعي إجراء أي تعديلات خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2026.

تراقب إدارة المجموعة تأثير هذه التطورات على عملياتها التشغيلية، حيث أن استمرار هذه الظروف قد يؤدي إلى زيادة تكاليف التشغيل، الأمر الذي ستواصل الإدارة متابعته بصورة دورية، مع اتخاذ الإجراءات المناسبة للحد من أي آثار محتملة، بما في ذلك تعزيز خطط إدارة المخاطر التشغيلية.

نشرة الاكتتاب لزيادة رأس مال شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

المصدر

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

العنوان: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2

صندوق بريد: ص ب رقم 24079 - لصفاء 13101

دولة الكويت

مدير الإصدار ووكيل الإكتتاب

شركة الاستثمارات الوطنية (ش.م.ك.ع.)

شرق، مجمع الخليجية، شارع المتنبي

ص.ب. 25667 الصفاء 13117

دولة الكويت

المستشار القانوني للشركة المصدرة

مكتب الغنيم الحميضي الخالد

العنوان الطابق 18، برج الخرافي، شارع أسامة بن منقذ، القبلة،

ص.ب. 2030 الصفاء 13021

دولة الكويت