



التقرير السنوي 2025



حضرة صاحب السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ صباح خالد
الحميد الصباح
ولي عهد دولة الكويت



2 شركة المباني ش.م.ك (عامّة)

ص. ب. 5132، الصفاة - 13052، الكويت

+965 222 444 44

www.mabane.com

2
0
2
5

جدول المحتويات

6	أعضاء مجلس الإدارة
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	قيمنا ورؤيتنا ورسالتنا
12	الأعمال التنفيذية البارزة
14	أبرز الإنجازات
16	مشاريع الشركة
40	تقرير حوكمة شركة المباني
68	المؤشرات المالية
72	البيانات المالية المجمعة

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

محمد عبدالعزيز الشايح

محمد عبداللطيف الشايح

عبدالله عبداللطيف الشايح

أيمن عبداللطيف الشايح

عزام عبدالعزيز الفليح

د. رنا عبدالله الفارس

محمد راشد المطيري



أعضاء مجلس الإدارة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة الأفاضل مساهمي شركة المباني،

يسرني أن أرحب بكم، وبالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، أن أتقدم لكم بجزيل الشكر والتقدير على ثقتكم ودعمكم المستمر. ويسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة المباني عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، والذي يستعرض أداء الشركة ونتائجها، إلى جانب أبرز المستجدات المتعلقة بسير العمل في مشاريعنا داخل دولة الكويت وخارجها.

وقد أكد أدأؤنا السنوي متانة نهجنا الاستراتيجي وقدرتنا على التخطيط للمستقبل، حيث واصلنا تنفيذ استراتيجيتنا القائمة على التوسع وتنويع الأصول على الصعيد المحلي والإقليمي، مع تركيز خاص على دراسة وتطوير فرص استثمارية داخل الكويت، بما يساهم في دعم التنمية الاقتصادية ويتمشى مع أولويات الدولة وتوجهاتها.

شهد عام 2025 عدة إنجازات بارزة، من بينها افتتاح المرحلة الثانية من الأفيوز-البحرين، والتي أضافت مكونات جديدة ومميزة أسهمت في توفير تجربة فريدة للزوار، كما تم توقيع أول اتفاقية قرض أخضر في الكويت لتمويل مشروع سوق صباح في مدينة صباح الأحمد.

وعلى الصعيد المؤسسي، حصلت شركة المباني على شهادة أفضل مكان للعمل (Great Place to Work) العالمية للعام 2025 - 2026 في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، تأكيداً على تميز ثقافتنا المؤسسية ونجاحنا في توفير بيئة عمل إيجابية ومحفزة لموظفينا.

كما واصلنا تعزيز مبادراتنا في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وهو ما انعكس في تحسن تصنيفنا في مؤشر MSCI من "B" إلى "BBB"، وارتفاع تصنيف Global S&P من 30 إلى 40، بالإضافة إلى ارتفاع تصنيفنا على CSR Hub إلى فئة جديدة بعد تجاوز 60 نقطة.

وفي مجال الاستدامة، فقد حصلت 4 من مشاريعنا على اعتمادات LEED من مجلس المباني الخضراء الأمريكي، حيث يُعد الأفيوز أول مجمع تجاري في الكويت يحصل على الشهادة الذهبية، فيما نالت مشاريع أفنتورا، وسوق صباح، والأفيوز-الخبر شهادة ما قبل الاعتماد من الفئة الذهبية.

وعلى صعيد الأداء المالي، واصلت الشركة تحقيق نتائج إيجابية، حيث ارتفع صافي الربح بنسبة 29.7% إلى 84.6 مليون دينار كويتي. كما حافظت مشاريعنا على أداء تشغيلي قوي، حيث بلغت نسبة الإشغال في الأفيوز-الكويت 98%، تأكيداً على مكانته كأحد أبرز وجهات التسوق والترفيه.

كما حقق كل من فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا -المتصلين مباشرة بالأفيوز-الكويت- أداءً جيداً، خاصة مع دعم المبادرة الوطنية "Visit Kuwait" التي تهدف الى تنشيط الحركة السياحية في الكويت وتعزيز الإقبال على المرافق التجارية والفندقية.

ونؤمن بأن مبادرة "Visit Kuwait" تمثل نموذجاً ناجحاً للتكامل بين القطاعين العام والخاص، وتساهم بشكل فعال في تعزيز مكانة الكويت كوجهة سياحية وترفيهية متميزة ودعم الاقتصاد الوطني بما يتماشى مع رؤية الدولة وتوجهاتها المستقبلية.

وفيما يخص المشاريع التطويرية، فمن المتوقع الانتهاء من الجزء السكني لمشروع أفنتورا (أفنتورا ريزدنسز) في مدينة جابر الأحمد في الربع الأول من 2026، فيما بلغت نسبة إنجاز الجزء التجاري (أفنتورا مول) أكثر من 90%، ويتوقع الانتهاء من المشروع بالكامل في الربع الثالث من عام 2026.

كما يواصل مشروع سوق صباح بمدينة صباح الأحمد السكنية تقدمه وفق الخطة الموضوعية، مع توقع إنجازه في الربع الأول من عام 2028. أما مشروع بلاج 13 (المعروف سابقاً باسم هيلتون المنقف) والذي حرصنا على أن يصبح مشروعاً مميزاً للضيافة والترفيه سيستقطب الزوار من داخل وخارج الكويت وسيساهم في تنمية القطاع السياحي المحلي. ويواصل حالياً أعمال التجديد في المشروع، ونستهدف بدء التشغيل في الربع الرابع من عام 2026.

وفي مملكة البحرين، تم افتتاح المرحلة الثانية من الأفيوز-البحرين تحت رعاية صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء. وقد تضمنت التوسعة إضافة 42 ألف متر مربع من المساحات التأجيرية الجديدة.

وفيما يتعلق بالمشاريع التي يجري تنفيذها حالياً في المملكة العربية السعودية، نواصل أعمال التشييد في مشروع الأفيوز-الرياض الذي يُعد من أكبر المشاريع في المملكة، مع توقع الافتتاح في الربع الأول من عام 2027، ومن ثم استكمال الأبراج الخمسة ضمن مشروع الأفيوز-الرياض في عام 2028. كما يحقق مشروع الأفيوز-الخبر تقدماً ملحوظاً، حيث بلغت نسبة إنجاز المشروع 38%، مع توقع استكمال الافتتاح في الربع الأول من عام 2028.

وفي الختام، كما أود أن أتقدم بالشكر الموصول إلى الأخوة والأخوات من الإدارة التنفيذية بشركة المباني لإخلاصهم وتفانيهم في العمل. وختاماً، نتقدم لكم مساهمين شركتنا الكرام بخالص الشكر والتقدير على ثقتكم ودعمكم المستمر.

مع تمنياتنا بمزيد من التقدم والازدهار لدولة الكويت وقيادتنا الحكيمة.

محمد عبدالعزيز الشايبة

رئيس مجلس الإدارة

قيمتنا



نعتمد في اتخاذ قراراتنا على الجمع ما بين فهم احتياجات عملائنا والأسواق التي نعمل بها، واعتماد تصاميم ترقى إلى العالمية.

نلتزم بالتفوق والريادة ومكافأة الأداء المتميز، حيث نوفر لموظفينا الفرص المناسبة للتعلم والتطور وفق احتياجاتهم، وذلك من أجل تحقيق التميز والارتقاء بأدائهم إلى المستوى العالمي.

في كل خطوة نخطوها، نضع احتياجات شركائنا ومساهمينا وعمالئنا في مقدمة أولوياتنا حرصاً على تلبية تطلعات المجتمعات التي نخدمها والبيئة التي يعيشون فيها.



نجمع بين الابتكار والمرونة، ونحرص باستمرار على توسيع آفاقنا لتنفيذ مشاريع متميزة ذات تصاميم هندسية تتحدى المألوف، وتوفر في الوقت نفسه مستوى عالياً من الجودة وقيمة لا تضاهي.



نعمل كفريق واحد ونسترشد بمبادئ النزاهة والتواضع والحوكمة الرشيدة في كل أعمالنا، سعياً إلى تحقيق النجاح وكسب ثقة وتقدير شركائنا.

رسالتنا

باعتبارنا شركة رائدة في مجال استثمار وإدارة وتطوير المشروعات العقارية؛ فإننا نتعاون مع شركائنا ضمن مشروعات عقارية فريدة ذات خصائص ومواصفات عالمية من حيث الإبداع، الجودة والتميز في التصاميم، مع ضمان عوائد مُجزية على الاستثمار.

رؤيتنا

الريادة في مجال التطوير العقاري والشراكة ضمن مشروعات عقارية فريدة تخلق قيمة مضافة لشركائنا وللمجتمعات التي نحرص على خدمتها.

المراجعة الاستراتيجية

تواصل شركة المباني سعيها في تحقيق وتنفيذ استراتيجيتها التي تتمثل في التوسع والتنوع في أنشطة واستثمارات الشركة، وكمطور عقاري رئيسي فقد أنجزت المباني العديد من المشاريع الهامة على مستوى المنطقة، والتي تعد علامة الأقيوز التجارية أبرزها، حيث تشمل محافظتنا مجموعة من المشاريع المتميزة والجديدة التي يجري العمل على تشييدها، والتي ستمنح فرصاً جديدة ومهمة للمستثمرين والمستهلكين وتحقيق عوائد ممتازة لمساهمي الشركة بصفة مستمرة.

الأعمال البارزة لعام 2025

- نجحت المباني في تسجيل صافي أرباح بقيمة 84.6 مليون دينار كويتي، وهي نتيجة مالية تعكس نمواً إيجابياً في الأداء المالي للشركة.
- توقيع أول اتفاقية قرض أخضر في الكويت لتمويل مشروع مدينة صباح الأحمد (S3).
- واصلت الشركة تحقيق معدلات إشغال مرتفعة في مشاريعها، حيث بلغت نسبة إشغال الأقيوز-الكويت 98% ونسبة 98% في الأقيوز-البحرين.
- دعم الأقيوز-الكويت وكل من فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا للمبادرة الوطنية "VISIT KUWAIT" التي تهدف لتنشيط السياحة في الكويت.
- افتتاح المرحلة الثانية من الأقيوز-البحرين في نوفمبر 2025.
- استلام موقع مشروع بلاج 13 في أبريل 2025، والعمل حالياً على أعمال التجديد.
- مشاركة المباني في معرض الكويت للوظائف "وظيفتي"، في إطار استراتيجية السعي نحو استقطاب الطاقات الشبابية ذات الكفاءة إلى صفوف موظفيها.
- مشاركة المباني الثانية لإدارة الأملاك التابعة لشركة المباني في معرض وظائف في مدينة الخبر لاستقطاب المواهب الشبابية السعودية للانضمام لمشاريع الشركة في المملكة العربية السعودية.
- مشاركة المباني في مؤتمر الكويت الثالث للشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- مشاركة المباني في الأسبوع الإسكاني الخليجي الثالث.
- مشاركة مشروع "الأقيوز" و"الأقيوز - الرياض" و"الأقيوز-الخبر" في مؤتمر مايبك العقاري العالمي في مدينة كان في فرنسا.
- مشاركة مشاريع "الأقيوز" في منتدى مستقبل العقار 2025 في الرياض.
- مشاركة مشروع "الأقيوز-الخبر" في معرض تورايز السياحي 2025 في الرياض.
- حقق حساب الأقيوز ارتفاعاً ملحوظاً على انستغرام، حيث بلغ عدد متابعيه 728 ألف متابع، بزيادة قدرها 15 ألفاً إضافياً مقارنة بعام 2024.
- واصلت شركة المباني واجباتها في مجال الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية من خلال استضافة برامج شملت العديد من المجالات الوطنية، الصحية، الإنسانية، الثقافية، التوعوية والبيئية.

القوة المؤسسية

عملت شركة المباني منذ تأسيسها نحو بناء علامة تجارية مستدامة تحمل قيمة ملموسة وتشكل مصدر إلهام للمشاريع الجديدة، حيث تسعى دائماً نحو الريادة في مجال استثمار وإدارة وتطوير المشروعات العقارية بالتعاون مع شركائها ضمن مشروعات عقارية جديدة ومبتكرة تخلق قيمة لمساهميها والمجتمع وأصحاب المصالح، لتمييز هذه المشروعات بخصائص ومواصفات عالمية، مع ضمان عوائد مجزية على الاستثمار.

وتعمل شركة المباني في ثلاثة خطوط أعمال رئيسية وهي: تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات، إدارة وتشغيل المجمعات التجارية، وتصميم وإدارة المشاريع.

وقد تم إدراج المباني في القطاع العقاري لبورصة الكويت منذ عام 1999، وهي مصنفة حالياً ضمن مؤشر السوق الأول، وهو سوق النخبة الذي يضم الشركات الأكثر سيولة والأكثر من حيث القيمة السوقية، وفي نهاية ديسمبر من عام 2025 بلغت القيمة السوقية لشركة المباني 1.59 مليار دينار كويتي أي ما يعادل 5.19 مليار دولار أمريكي. كما انضمت الشركة لأهم المؤشرات العالمية وهما FTSE EM و MSCI EM مما عزز ثقة المستثمرين من المؤسسات والأفراد في الاستثمار بالشركة من جهة، وانعكس ذلك إيجابياً على أداء الشركة من جهة أخرى.

ويقع المقر الرئيسي لشركة المباني في الكويت، وكما تتواجد تتواجد الشركة في:

- المملكة العربية السعودية.
- مملكة البحرين.

ولها شراكات استراتيجية وهي شركة شمول القابضة "بين شركة المباني، مجموعة الفوزان ومجموعة الشايغ" في المملكة العربية السعودية، وشركة الصروح للإدارة "بين شركة المباني، مستثمرين في قطاع العقارات البحريني ومجموعة الشايغ في مملكة البحرين".



أبرز الإنجازات 2025

• **أفضل مكان للعمل:** حصلت شركة المباني على شهادة أفضل مكان للعمل العالمية للعام 2025-2026 في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي.

• **شهادة "LEED":** الأفتنيوز أول مجمع تجاري في الكويت يحصل على التصنيف الذهبي في نظام LEED للريادة في تصميمات الطاقة والبيئة من مجلس المباني الخضر الأمريكي.



• **شهادة "LEED" الأولية:** حصل مشروع سوق صباح على شهادة "LEED" الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضر الأمريكي.

• **شهادة "LEED" الأولية:** حصل مشروع الأفتنيوز- الخبر على شهادة "LEED" الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضر الأمريكي.

• **شهادات الأيزو:** حصل فندق والدورف أستوريا- الكويت على شهادات الأيزو في كل من نظام إدارة البيئة ISO 14001:2015 ونظام إدارة سلامة الأغذية ISO 22000.

• **مؤشر MSCI:** ارتفاع تصنيف المباني من "B" إلى "BBB" في مؤشر MSCI الخاص بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

• **تصنيف GLOBAL S&P:** ارتفاع تصنيف GLOBAL S&P من 30 إلى 40.

• **CSR HUB:** ارتفاع تصنيف المباني على CSR HUB إلى فئة جديدة بعد تجاوز 60 نقطة.



الأقنيوز - الكويت



يعكس الأقنيوز- الكويت، الذي تم افتتاحه في عام 2007، الصورة المثلى للتصميم المعماري الحديث، حيث يعد في الصدارة من حيث المساحة وعدد الزوار في الكويت والمنطقة. ويتضمن الأقنيوز 12 منطقة مستوحاة من الأساليب الهندسية الحديثة والكلاسيكية على حد سواء وتشمل فرست أقيو، سكند أقيو، برستيغ، غراند أقيو، سوكو، المول، السوق، الأركيدز، غراند بلازا، إيكتر، الفوروم والجاردنز.

يحتضن الأقنيوز العديد من العلامات التجارية العالمية والمحلية، بالإضافة إلى تشكيلة واسعة من المطاعم، كما يوفر الأقنيوز لرواده تجربة ترفيهية فريدة من نوعها. وتبلغ مساحة بناء الأقنيوز- الكويت 1,300,000 متر مربع، كما يشتمل على مساحة تأجيرية إجمالية تعادل 360,000 متر مربع، وما يزيد عن 1,100 محل، بالإضافة إلى مواقف سيارات متعددة الأذوار تتسع لـ 13,000 مركبة، بالإضافة إلى وجود فندقين متصلين بالأقنيوز، وهما فندق هيلتون جاردن إن- الكويت ذو الأربع نجوم والذي تم افتتاحه في شهر ديسمبر 2019، وفندق والدورف أستوريا- الكويت ذو الخمس نجوم والذي تم افتتاحه في أغسطس 2022.

ويعد الأقنيوز أول مجمع تجاري في الكويت يحصل على شهادة الريادة من الفئة الذهبية (LEED GOLD) في تصميمات الطاقة والبيئة للمباني القائمة والمستخدم (LEED O+M)، كما حصل الأقنيوز- الكويت على الاعتماد الماسي وأعلى تقييم على مستوى المجمعات التجارية ضمن مبادرة المول المعزز للصحة، والتي أقامها مكتب المدن الصحية التابع لوزارة الصحة الكويتية، كما حصل الأقنيوز 3 شهادات لتمييزه في إدارة النفايات، إجراءات الأمن والسلامة والطوارئ، والخدمات المجتمعية (منافذ خدمة المواطن).

هيلتون جاردن إن - الكويت



يعد فندق هيلتون جاردن إن- الكويت، ذو الأربع نجوم، والذي تم افتتاحه في عام 2019، أول فندق متصل مباشرة بالأفنيوز- الكويت من خلال منطقة الفوروم، ويضم 385 غرفة تتضمن غرف وأجنحة عائلية.

يقدم الفندق مجموعة من الخدمات والمرافق، إلى جانب مطعم "توجذر & كو"، "ذي شوب"، "جوس بار"، حمامات سباحة خارجية، كما يتضمن الفندق قاعات خاصة بالاجتماعات والمناسبات تتسع لـ 240 شخص.

والدورف أستوريا - الكويت



يعتبر فندق والدورف أستوريا- الكويت، ذو الخمس نجوم، أحد أفخم الفنادق في العالم، حيث افتتح في أغسطس 2022 مما شكل إضافة جديدة ومهمة للأفنيوز بتصميمه الفاخر والفريد من نوعه. كما يعكس فخامة منطقة برستيج في الأفنيوز المتصلة مباشرة بالفندق.

وتعد فنادق ومنتجعات والدورف أستوريا علامة تجارية للفنادق والمنتجعات الفاخرة التابعة لهيلتون العالمية، وقد تم تصنيفها كعلامة تجارية رائدة ضمن مجموعة هيلتون، حيث يتم استخدامها في الفنادق التي تقدم أعلى معايير المرافق والخدمات.

يضم والدورف أستوريا- الكويت 9 طوابق مكونة من 200 غرفة ديلوكس وأجنحة فاخرة عصرية، كما يوفر مساحات للاجتماعات والمناسبات مجهزة بأحدث المعدات، بما فيها قاعة ضخمة للمناسبات الكبرى تتسع لما يصل إلى 720 ضيفاً، فضلاً عن 5 غرف اجتماعات مجهزة بالكامل، إلى جانب خيارات متعددة من المطاعم الراقية مثل مطعم روكا الياباني وأقا، واستراحتي ذا لايبيراري وبيكوك آلي، بالإضافة إلى مسبح خارجي وسبا ومركز للياقة البدنية، ونادي والدورف أستوريا للأطفال، مما يجعل الفندق وجهة مثالية للعائلات.

أفنتورا - الكويت

ويتميز أفنتورا ريزدنسز بمجاورة العنصر التجاري أفنتورا مول الذي يمتد على مساحة مبنية تبلغ 298,785 متر مربع، ومساحة تأجيرية إجمالية تبلغ 108,397 متر مربع.

وقد تم تصميم أفنتورا مول بمعايير عالمية ليكون رمزاً معاصراً لمدينة جابر الأحمد، وذلك من أجل استقطاب الزوار من جميع أنحاء الكويت، حيث يتضمن العديد من المحلات والعلامات التجارية العالمية، والتي ستشمل متاجر التجزئة والمطاعم والمقاهي المختلفة لتضيف تجربة متميزة للتسوق والترفيه.

وقد استوفى مشروع أفنتورا مول متطلبات ومعايير نظام تصنيف LEED V4 لتصميم وبناء المشاريع المستدامة، وحصل المشروع على شهادة ما قبل الاعتماد الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضراء الأمريكي (USGBC)، وذلك من خلال التركيز على كفاءة الطاقة، وتصميم المناظر الطبيعية، واستخدام المياه، وغيرها من تدابير الاستدامة، وهو ما يمنح أفنتورا مول التميز كونه مبنى أخضر مستدام وحاصل على شهادة LEED الذهبية.

ويأتي ذلك تماشياً مع خطة الاستدامة التي يلتزم بها أفنتورا مول والسعي نحو الالتزام بمعايير الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة وتحقيق الريادة في مجال الطاقة والتصميم في المجال البيئي من خلال بناء المشاريع المستدامة. ومن المتوقع افتتاح أفنتورا مول في الربع الثالث من عام 2026.



يجسد مشروع أفنتورا في مدينة جابر الأحمد رؤية مستقبلية للمشاريع التنموية في دولة الكويت، حيث يعتبر أحد المشاريع المجتمعية قيد الإنشاء حالياً ضمن نظام الشراكة بين القطاعين الخاص والعام، وتتولى المباني مع تحالف يضم مجموعة الصناعات الوطنية وشركة التخصيص القابضة تطوير المشروع الواقع ضمن تطوير مدينة جابر الأحمد، حيث تم اختيار التحالف بصفته "المستثمر الفائز" بقيادة شركة المباني.

وتنطلق رؤية تصميم المشروع من خلق وجهة جديدة بهوية معاصرة، وفرصة للاستمتاع بالعيش في مدينة حديثة تنبض بالحياة، وتنسجم فيها أبرز عناصر البيئة الحضرية الملهمة متضمنة القطاع السكني متجسداً في أفنتورا ريزدنسز والمجمع التجاري أفنتورا مول، بالإضافة إلى العديد من المرافق العامة والخدمات مثل الحدائق.

وفيما يخص أفنتورا ريزدنسز الذي يمتد على مساحة مبنية تبلغ 62,830 متر مربع، ومساحة تأجيرية إجمالية تبلغ 50,000 متر مربع، فإنه يتضمن 21 مبنى يقتصر على الإيجار، ويضم مرافق سكنية تتضمن 276 وحدة، تشمل 204 شقة تتنوع بين غرفة واحدة وغرفتين و 3 غرف، بالإضافة إلى 72 تاون هاوس موزعة على 4 أقسام، ويشمل كل قسم 18 تاون هاوس، بالإضافة إلى حديقة سكنية تم تصميمها بطراز المجتمع العصري ليتماشى مع نمط الحياة الجديد.



سوق صباح - الكويت

أما الفندق، فإنه سيكون تابعاً لعلامة هيلتون وورلد وايد باسم "هامبتون إن" ومن فئة الـ 3 نجوم، كما سيتضمن 110 غرفة، بالإضافة إلى موقف سيارات خاص بالفندق مكون من طابقين ويمكن أن يستوعب 56 مركبة.

وقد استوفى مشروع سوق صباح متطلبات ومعايير نظام تصنيف LEED V4 لتصميم وبناء المشاريع المستدامة، وحصل المشروع على شهادة ما قبل الاعتماد الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضراء الأمريكي (USGBC)، وذلك من خلال التركيز على كفاءة الطاقة، وتصميم المناظر الطبيعية، واستخدام المياه، وغيرها من تدابير الاستدامة. ومن المتوقع الانتهاء من المشروع كاملاً في الربع الأول من عام 2028.



يقع مشروع سوق صباح في مدينة صباح الأحمد جنوب مدينة الكويت، وتقدر قيمته بـ 25 مليون دينار كويتي، ويتضمن مجتمع شامل ومستدام يمتد على مساحة 40,121 متراً مربعاً.

سيتميز المشروع المتعدد الاستخدامات بمساحة تأجيرية تبلغ 23,200 متر مربع، كما سيتضمن سوقاً تقليدياً وفندقاً من فئة 3 نجوم، ومحلات تجارية، مطاعم ومقاهي، صالات سينما، سوبر ماركت ومناطق ترفيه عائلي، بالإضافة إلى موقف سيارات مكون من 6 طوابق، ويمكن أن يستوعب 523 مركبة، بالإضافة إلى 15 موقف سيارات على السطح خاص بكبار الشخصيات، إلى جانب المساحات الخضراء والمنتزهات.

وعن السوق التقليدي الذي سيتضمنه المشروع، فإنه سيحمل اسم "سوق صباح" ليعكس طابع السوق الكويتي، حيث ستستمد الهندسة المعمارية الخاصة به من التراث الكويتي التقليدي، كما سيتضمن عدة مناطق سيكون لكل منها هوية خاصة منفردة.

بلاج- 13 - الكويت



يتميز مشروع بلاج- 13 (المعروف سابقاً باسم هيلتون المنقف) بموقع ممتاز، ويعتبر من المنتجعات المميزة التي لها إطلالة بحرية في الكويت. تبلغ مساحة أرض المشروع 242,436 متر مربع.

وقد تم توقيع اتفاقية العلامة التجارية والإدارة مع شركة هيلتون العالمية لتشغيل المشروع لمدة 17 عاماً.

يمتد المشروع على مسافة 1.3 كيلومتر على ساحل البحر، وسيوفر حوالي 330 غرفة ضيوف حديثة، بما في ذلك الشاليهات والفلل وشقق الاستوديو، كما سيضم مطاعم عالمية المستوى وسبا فاخر ومركز لياقة بدنية، بالإضافة إلى حمامات سباحة داخلية وخارجية. ومن المتوقع بدء التشغيل في الربع الرابع من عام 2026.

الأقنيوز - البحرين



يتمتع الأقنيوز- البحرين، الذي تم افتتاحه في عام 2017، بموقع متميز بقلب العاصمة المنامة، كما يمتاز بأسلوب معماري فريد وتصميم مستوحى من الأقنيوز- الكويت، ويعد حالياً أحد أكثر وجهات البيع بالتجزئة زيارة في مملكة البحرين من المواطنين والمقيمين والسياح ورجال الأعمال في منطقة الخليج العربي وغيرها.

تمتد المرحلة الأولى من مشروع الأقنيوز- البحرين على مساحة إجمالية تبلغ 42,000 متر مربع، وتتميز بواجهة بحرية تمتد على أكثر من 600 متر. ويضم المشروع مجموعة متنوعة من العلامات التجارية العالمية والمحلية، والمطاعم، والترفيه، ومناطق لعب الأطفال.

أما المرحلة الثانية افتتحت في الربع الأخير من عام 2025، لتضيف حوالي 42,000 متر مربع إضافية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، ليصل إلى 84,000 متر مربع قابله للتأجير الأقنيوز- البحرين، مع واجهة بحرية تمتد على أكثر من 1.3 كيلومتر.

وأضاف التوسع مزيجاً متنوعاً من 312 محل ومطعم، بالإضافة إلى منطقتين ترفيهيتين، وحلبة للتزلج على الجليد، وسوبر ماركت، وموقف سيارات يتسع لحوالي 1,420 سيارة.

هيلتون جاردن إن - البحرين



يتميز فندق هيلتون جاردن إن- البحرين، ذو الأربع نجوم، والذي تم افتتاحه في يوليو 2021، بموقع إستراتيجي في قلب خليج البحرين، كما يطل على متحف البحرين الوطني ومركز التجارة العالمي، ويبعد عن المطار مدة 15 دقيقة فقط، كما يتميز الفندق بأنه متصل مباشرة بالأقنيوز- البحرين، مما يجعله وجهة جذابة للزوار والسياح والمسافرين من رجال الأعمال من دول مجلس التعاون الخليجي والدول الأخرى.

ويتولى هيلتون وولد وايد تشغيل فندق هيلتون جاردن إن- البحرين الذي يتضمن 192 غرفة، من بينها 35 جناح مجهز بشكل كامل لاستقبال الزوار من جميع أنحاء المملكة وخارجها واستمتاعهم بإطلالة خلابة على الواجهة البحرية.

الأقنيوز - الرياض

وسيعكس الأقنيوز- الرياض العمارة السلمانية التي تتسم بطراز معماري يجسد الأصالة والحداثة، بتصميم مستلهم ويحاكي الماضي بقوالب تطويرية متجددة ليعكس وجوده في قلب نجد بالرياض، كما سيشتميز بتصاميم حديثة داخل المجمع وعناصر مستدامة وخضراء تحاكي رؤية المملكة العربية السعودية. ومن المقرر افتتاح الأقنيوز- الرياض في الربع الأول من عام 2027، بينما يتوقع الانتهاء من الأبراج في الربع الأول من عام 2028.



يتميز مشروع الأقنيوز- الرياض بموقع استراتيجي متميز في قلب المملكة العربية السعودية، في شمال مدينة الرياض، حيث يطل على تقاطع طريق الملك سلمان وطريق الملك فهد، كما يمتد الأقنيوز- الرياض متضمنا الأبراج الخمسة على مساحة بناء تبلغ ما يقارب 1,800,000 متر مربع.

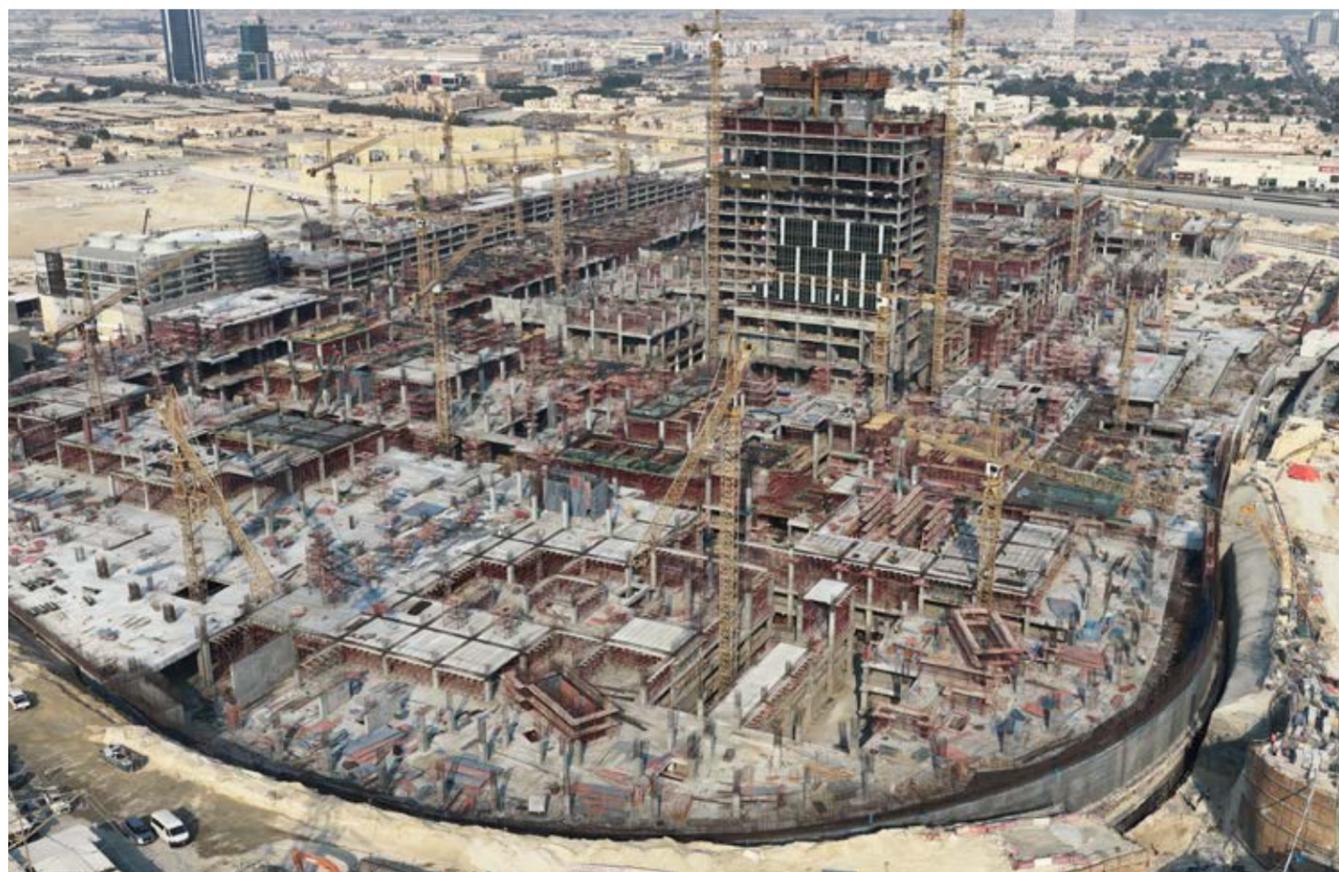
ومن المتوقع أن يصبح الأقنيوز- الرياض أحد أبرز العلامات الاستثمارية والتجارية في الشرق الأوسط بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ حوالي 361,202 متر مربع، حيث سيضم مجمع تجاري ضخم، و5 أبراج. ويتضمن البرج الأول مكاتب، والبرج الثاني فندق والدورف أستوريا، بينما سيكون البرج الثالث سكني يضم شقق سكنية، والبرج الرابع فندق كانوبي، أما البرج الخامس فسيضم فندق كونراد، وتقع جميع ردهات الفنادق داخل المناطق الطبيعية الواسعة لتوفر إطلالة خلابة يمكن رؤيتها من جميع طوابق الأبراج.

كما سيشمل المشروع مواقف سيارات تتسع لأكثر من 14,000 مركبة، وسيتمتع المجمع التجاري بـ 19 صالة سينما و 9 مناطق، مما سيجعله الوجهة المثلى للتسوق والترفيه والإقامة في المملكة العربية السعودية.

الأقنيوز - الخبر

وتأتي هذه الخطوة ضمن الخطة التي يتبناها مشروع الأقنيوز- الخبر للحصول على الاعتماد الذهبي في تصميم المشروع LEED وذلك من خلال التركيز على كفاءة الطاقة، وتصميم المناظر الطبيعية، واستخدام المياه، وغيرها من تدابير الاستدامة، حيث يتم الحرص على تطبيق معايير الاستدامة البيئية والاجتماعية بشكل شامل خلال عمليات بناء المشروع.

وسيتميز الأقنيوز- الخبر بتصاميم حديثة وعناصر تعكس طبيعة المنطقة الشرقية بأفضل معايير للحفاظ على البيئة والطاقة وتشمل عناصر الاستدامة لتحاكي رؤية المملكة، ومن المتوقع افتتاح المشروع في الربع الثالث من عام 2027.



مستوحى من مفاهيم التصميم المعماري الحديث، يقع مشروع الأقنيوز- الخبر في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية، وبالتحديد في مدينة الخبر في الركن الشمالي الغربي من تقاطع طريق الملك سعود مع طريق الأمير سلطان، ويمتد الأقنيوز- الخبر الذي تبلغ قيمته 7.5 مليار ريال سعودي على مساحة بناء 760,228 متر مربع.

وسيضم الأقنيوز- الخبر، الذي يمتد على مساحة واسعة قابلة للتأجير تبلغ 167,535 متر مربع، 8 مناطق تسوق إلى جانب مساحات خاصة للترفيه و 10 صالات سينما، بالإضافة إلى برجين، حيث سيشتمل برج فندق كانوبي، والآخر مكاتب ومواقف سيارات تتسع لنحو أكثر من 6 آلاف مركبة.

وقد استوفى مشروع الأقنيوز- الخبر متطلبات ومعايير نظام تصنيف LEED V4 لتصميم وبناء المشاريع المستدامة، وحصل المشروع على شهادة ما قبل الاعتماد الأولية من الفئة الذهبية من مجلس المباني الخضراء الأمريكي (USGBC)، وهو ما يمنح المشروع الضوء الأخضر باتباعه الطريق الصحيح نحو الريادة كمبنى أخضر مستدام وحاصل على شهادة LEED.

تقرير لجنة التدقيق للجمعية العامة لشركة المباني ش.م.ك (عامّة) لعام 2025

1. مقدمة

يسر لجنة التدقيق والمخاطر بشركة المباني أن تقدم لمساهمي الشركة الكرام تقريرها السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، والمتضمن تفاصيل أدائها لاختصاصاتها ومهامها المنصوص عليها في لائحة اللجنة، ورأيها في شأن مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وسجل المخاطر في الشركة وما قامت به اللجنة من أعمال ومهام تدخل في نطاق اختصاصها وذلك تمثيلاً مع الأحكام والمتطلبات النظامية ذات العلاقة.

2. إختصاصات لجنة التدقيق والمخاطر:

تختص لجنة التدقيق والمخاطر بتدقيق وثيقة وثائق وثقافة الالتزام داخل شركة المباني، وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة ولها في سبيل ذلك حق الإطلاع على سجلاته ووثائقه وطلب أي إيضاح أو بيان من الإدارة التنفيذية، وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة بما في ذلك الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي والإمتثال للتعليمات الرقابية بالإضافة إلى محاور حوكمة الشركات والأداء البيئي والإجتماعي ودراسة تقاريرها، بالإضافة إلى دراسة نتائج تقييم نظام الرقابة الداخلية، ودراسة القوائم المالية الأولية والسنوية، والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن إلتزام الشركة بالأنظمة والتعليمات، ووضع الآليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة.

ووفق ما أوكل للجنة من مهام ومسؤوليات بحسب لائحة وقواعد عملها، فإن لجنة التدقيق والمخاطر تقوم بدور أساسي وهام في مساعدة مجلس الإدارة للوفاء بواجباته فيما يخص سلامة القوائم المالية للشركة وإستقلالية مراجعي حسابات الشركة، وأداء ضوابط وإجراءات الإفصاح في الشركة وفعالية فريق التدقيق الداخلي ومراقبي الحسابات الخارجيين وتقييم وفحص كفاية أنظمة الشركة المحاسبية الداخلية والضوابط المالية وإلتزام الشركة بالسياسات الأخلاقية.

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والمخاطر (مُدمجتين) بعد موافقة هيئة أسواق المال بتاريخ 2016/1/18 مع مراعاة ممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بها بعد الدمج وفق ما هو منصوص عليه في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات).

تتألف لجنة التدقيق والمخاطر في شركة المباني من ثلاثة أعضاء، منهم رئيس تم إختياره من بين أعضاء مجلس الإدارة (غير تنفيذي) وعضوين من أعضاء المجلس (أحدهما غير تنفيذي والآخر مستقل) ممن يتمتعون بالخبرة والمعرفة.

خلال عام 2025، أتمت لجنة التدقيق والمخاطر دورتها المحددة بمدة المجلس (ثلاث سنوات)، وتم إعادة تشكيلها عقب انتخاب مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة بتاريخ 2025/3/16، وخلال العام عقدت اللجنة خمس اجتماعات بواقع

اجتماع واحد على الأقل كل ربع سنة، بالإضافة إلى قرارات بالتمرير.

3. لائحة وقواعد عمل لجنة التدقيق والمخاطر

وفق خطة الشركة لمواءمة متطلبات الحوكمة، فقد روعي مراجعة صياغة لائحة عمل اللجنة بما يتوافق مع أحكام والمتطلبات التنظيمية، وجرى إقرارها واعتماد تحديثها من قبل مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ 2025/1/27.

4. أعضاء لجنة التدقيق والمخاطر

تم تشكيل أعضاء لجنة التدقيق والمخاطر لدورة المجلس الممتدة من 2025/3/16 وحتى 2028/3/15م وتضم اللجنة في عضويتها كل من:-

1. السيد / أيمن عبد اللطيف الشايح - رئيس اللجنة
2. السيد / عزام عبدالعزيز الفليح
3. السيد / محمد راشد المطيري

5. اجتماعات اللجنة

عقدت اللجنة خلال عام 2025 عدد (5) إجتماعات واتخاذ قرارات بالتمرير وفقاً للتالي:

الاجتماع الخامس 6/11/2025	الاجتماع الرابع 29/7/2025	الاجتماع الثالث 6/5/2025	الاجتماع الثاني 12/3/2025	الاجتماع الأول 26/1/2025	الصفة	الاسم
✓	✓	✓	✓	✓	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	أيمن عبداللطيف الشايح
✓	✓	✓	✓	✓	عضو مستقل	عزام عبدالعزيز الفليح
✓	✓	✓	✓	✓	عضو غير تنفيذي	محمد راشد المطيري

6. مهام لجنة التدقيق والمخاطر وأبرز أنشطتها خلال العام 2025:

خلال العام 2025 قامت لجنة التدقيق والمخاطر العديد من المهام، وفيما يلي ملخص لأهم الأعمال:

أولاً : القوائم المالية

قامت لجنة التدقيق والمخاطر، في إطار دورها الرقابي بدراسة ومراجعة القوائم المالية الربع سنوية والسنوية للشركة خلال عام 2025، حيث تم مناقشة المسائل الجوهرية مع مراقبي الحسابات الخارجيين والإدارة التنفيذية، واستعراض النتائج المالية، والتحقق من أي تقديرات أو تغييرات مؤثرة، ومدى كفاية الإفصاحات والالتزام بالسياسات والمعايير المحاسبية المعتمدة.

بالإضافة إلى دراسة توصيات الإدارة فيما يتعلق بأحكام الديون المعدومة أو المشكوك في تحصيلها وأي أحكام أخرى تتعلق بالخسائر أو القضايا، ومراجعة سياسات الشركة فيما يتعلق بالتعاملات مع الأطراف ذات الصلة، ودراسة مدى فعالية وكفاءة منظومة الضوابط الرقابية الداخلية في الشركة بما في ذلك رقابة أمن المعلومات.

كما بحثت اللجنة كافة الجوانب ذات الصلة، وتلقت إفادة مراقبي الحسابات الخارجيين بشأن تعاون إدارة الشركة في تقديم المستندات المطلوبة والرد على الاستفسارات، وعدم وجود أية ملاحظات جوهرية من شأنها التأثير على عدالة القوائم المالية، وبموجبه أبدت اللجنة رأيها وتوصياتها ورفعتها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ ما يراه مناسباً.

ثانياً: مراقبي الحسابات الخارجيين

قامت اللجنة بالتوصية لمجلس الإدارة والجمعية العامة بترشيح مراقبي الحسابات للشركة وذلك بعد دراستها للعروض المقدمة، والتحقق من استقلالية وموضوعية مراقبي الحسابات الخارجيين وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل من ضمن مصفوفة أعمال التدقيق المعتمدة من هيئة أسواق المال، كما أقرت الجمعية العامة التي عقدت بتاريخ 16 مارس 2025، على تعيين السيد / بدر عادل العبدالجادر - من مكتب ديلويت وتوش - الوزان وشركاهم (إرنست ويونغ) وكذلك تعيين السيد / طلال يوسف المزيني - من مكتب ديلويت وتوش - الوزان وشركاهم كمراقبي لحسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

ثالثاً: المدقق الداخلي

تم مراجعة خطة التدقيق الداخلي والموافقة عليها والتأكد من توفير الموارد اللازمة لتنفيذ مهمة التدقيق بالشكل المناسب، واعتمدت اللجنة خطة عمل المدقق الداخلي السنوية، ومراقبتها والتأكد من توفير الموارد اللازمة لتنفيذ مهمة المراجعة بالشكل المناسب، كما قامت بمراجعة ما يعرضه المدقق الداخلي حول مدى كفاية أنظمة الضوابط الرقابية الداخلية في الشركة ودرجة الالتزام في هذا الخصوص من خلال التقارير الدورية الصادرة عنه، والتي شملت نتائج أعمال التدقيق على جميع إدارات الشركة، وقد ناقشت اللجنة أبرز الملاحظات الواردة واطلعت على أسبابها، ووجهت الإدارة المعنية باتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لمعالجة أوجه القصور بما يتوافق مع توصيات المدقق الداخلي، ومتابعة تنفيذها وفق الجداول الزمنية المعتمدة.

رابعاً: إدارة المخاطر والضوابط الداخلية

قامت اللجنة بمراجعة سياسة إدارة المخاطر لعمليات تقييم المخاطر المهمة، ومراجعة أهم المخاطر ذات العلاقة بالرقابة الداخلية والخطوات المتبعة من قبل الإدارة لمراقبة وضبط هذه المخاطر، مع مراجعة تقارير إدارة المخاطر لضمان منع نشاطات الاحتيال والمخاطر الأخرى ذات العلاقة.

خامساً: حوكمة الشركات والأداء البيئي والاجتماعي

قامت اللجنة بمناقشة التقرير السنوي لمحاور حوكمة الشركات والأداء البيئي والاجتماعي، واطلعت على مستوى الالتزام بالسياسات والمعايير المعتمدة، ومتابعة الجهود والمبادرات ذات الصلة بما يدعم تعزيز ممارسات الحوكمة والاستدامة في الشركة.

سادساً: مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية للشركة:

يظطلع مجلس الإدارة بمسؤولية وضع والحفاظ على نظام رقابة داخلية في الشركة يشمل كافة السياسات والإجراءات والعمليات التي تم تصميمها تحت إشراف مجلس الإدارة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة. لقد تم وعلى النحو المنصوص به من قبل هيئة أسواق المال بتكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن INTERNAL CONTROL REPORT وتم موافاة هيئة أسواق المال

به وذلك عن السنة المنتهية في 2024/12/31 وجاء رأي مكتب التدقيق المستقل كالتالي:

1. أنظمة الرقابة الداخلية للشركة قد تم إنشاؤها والاحتفاظ بها طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال وقواعد حوكمة الشركات.
2. الملاحظات التي تم رفعها في فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية لا تؤثر بشكل جوهري على العرض العادل للقوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 2024/12/31.
3. الإجراءات التي تم اخذها من قبل الشركة لمعالجة الملاحظات التي تم ذكرها في التقرير، تعتبر إجراءات مرضية.

كما تم تكليف مكتب آخر مستقل للقيام بمراجعة وتقييم أداء مكتب التدقيق الداخلي لفترة الثلاث سنوات المنتهية في 2024/12/31 مع موافاة كل من لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير.

ختاماً: ترى لجنة التدقيق أن أعمال المتابعة والإشراف التي قامت بها، وإجراءات المراجعة على تقارير المدققين وعلى أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة، تشير إلى أن شركة المبانى تتمتع ببيئة رقابية ملائمة لأنشطتها ونظام رقابة فعال بدرجة معقولة، وأن الشركة تركز تحسناً مستمراً في تصميم وتنفيذ أنظمة رقابة داخلية فعالة.

تقرير جدول أتعاب التدقيق

<p>طلال يوسف المزيني ديلويت وتوش - الوزان وشركاه</p> <p>بدر عادل العبد الجادر إرنست ويونغ - العيبان والعصيمي وشركاهم</p> <p>TALAL YOUSEF AL MUZAINI DELOITTE & TOUCHE - AL-WAZZAN & CO.</p> <p>BADER A. AL-ABDULJADER ERNST & YOUNG, AL-AIBAN, AL-OSAIMI & PARTNERS</p>	<p>مكتب التدقيق واسم المدقق الشركة NAME OF THE AUDIT FIRM AND PARTNER AUDITOR</p>
<p>إتمام المهام كمدقق حسابات خارجي للشركة لمدة سنة واحدة في ديسمبر 2025 COMPLETED AS AN EXTERNAL AUDITOR FOR 1 YEAR BY DECEMBER 2025</p>	<p>عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة NUMBER OF YEARS SPENT AS AN EXTERNAL AUDITOR OF THE COMPANY</p>
<p>146,650 KWD</p>	<p>إجمالي أتعاب التدقيق العام 2025 دينار الكويتي TOTAL AUDIT FEES FOR YEAR 2025 IN KWD</p>
<p>37,802 KWD</p>	<p>أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف تدقيق البيانات المالية للعام 2025 FEES AND COSTS OF OTHER SPECIAL SERVICES OTHER THAN AUDITING 2025 THE FINANCIAL STATEMENTS FOR</p>
<p>TAX EXEMPTION CERTIFICATE, NLST & ZAKAT DECLARATION, MINISTRY OF FINANCE CONTRACTS REVIEW AND NOTIFICATION, ANALYSIS AND SCOPING OF MABANEE UNDER THE DMTT TAX LAW, AND TAX ADVISORY AND ADDITIONAL SERVICES AS PER MOF REGULATIONS.</p>	<p>تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) DETAILS AND NATURE OF OTHER SERVICES PROVIDED (IF ANY)</p>



أيمن عبداللطيف الشايبع
رئيس لجنة التدقيق والمخاطر

أعضاء مجلس الإدارة



محمد عبد اللطيف الشايح
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



محمد عبد العزيز الشايح
رئيس مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



عزام عبدالعزيز الفليح
عضو مجلس الإدارة
عضو مستقل



أيمن عبداللطيف الشايح
عضو مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



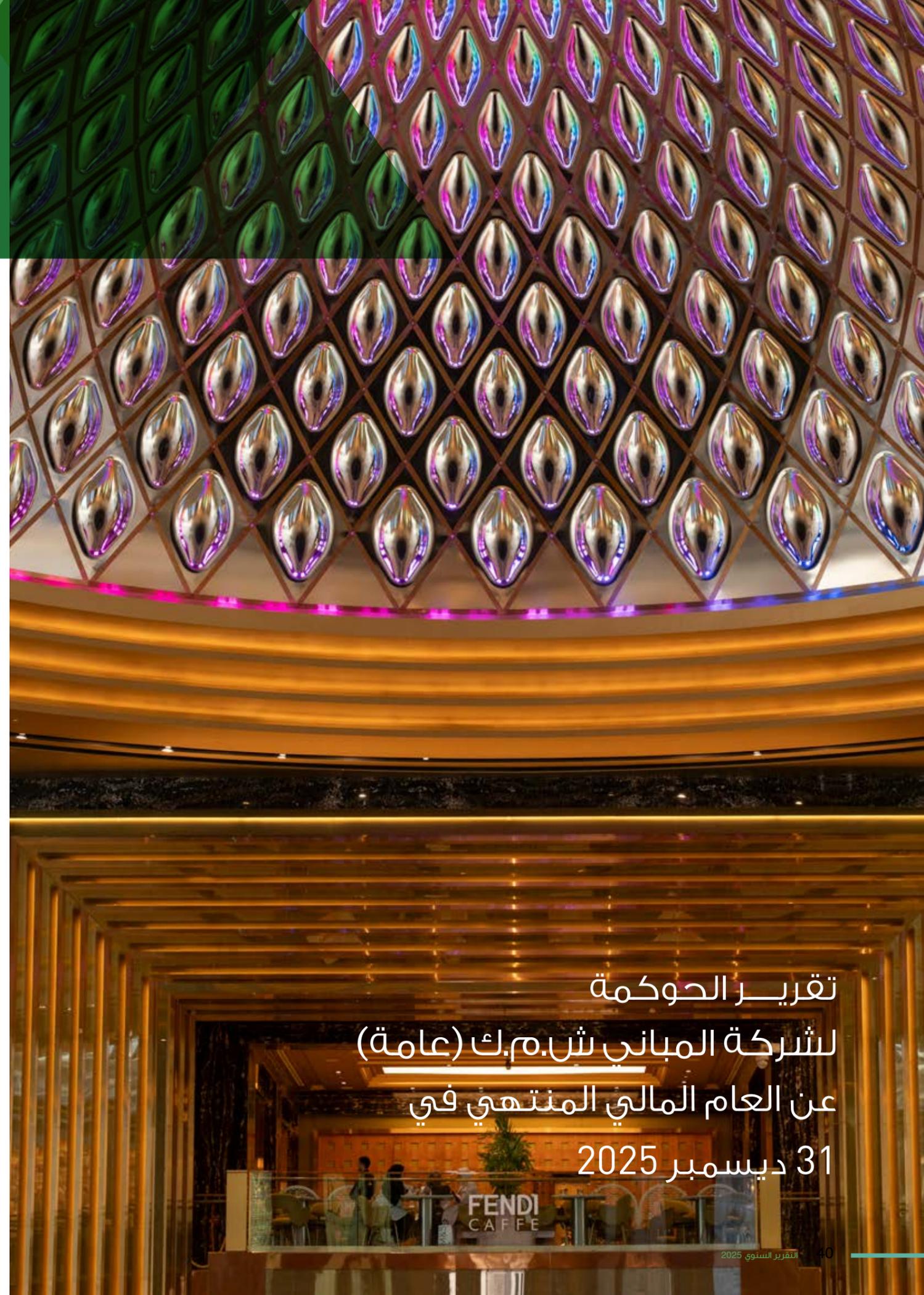
عبدالله عبداللطيف الشايح
عضو مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



د. رنا عبدالله الفارس
عضو مجلس الإدارة
عضو مستقل



محمد راشد المطيري
عضو مجلس الإدارة
عضو غير تنفيذي



تقرير الحوكمة
لشركة المباني ش.م.ك (عامّة)
عن العام المالي المنتهي في
31 ديسمبر 2025

السيرة الذاتية

لأعضاء مجلس الإدارة واللجان



محمد عبدالعزيز الشايح

رئيس مجلس الإدارة
رئيس لجنة الاستثمار
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

أحد أبرز رواد قطاع الأعمال في دولة الكويت والمنطقة، ورئيس مجلس الإدارة التنفيذي لشركة محمد حمود الشايح، الذراع الرئيسي لتجارة التجزئة في مجموعة الشايح، وهي من أوسع شبكات الامتياز التجاري انتشاراً في الشرق الأوسط والعالم.

يتمتع محمد الشايح بخبرة مهنية ورؤية استراتيجية أسهمت في بناء وتطوير واحدة من أبرز المجموعات الإقليمية المتكاملة ذات الحضور العالمي، وقد قاد من خلال مسيرته المهنية تحولاً مؤسسياً نوعياً نقل مجموعة الشايح من كيان عائلي تقليدي إلى امبراطورية تجزئة عالمية تعمل وفق أفضل الممارسات المؤسسية.

تحت قيادته، توسعت المجموعة لتشمل عملياتها أكثر من 17 دولة في الشرق الأوسط وأوروبا، وتدير اليوم شبكة واسعة تضم ما يزيد عن 3,500 متجر ومطعم ومقهى، وتمثل أكثر من 50 علامة تجارية عالمية في مجالات متعددة تشمل العلامات الاستهلاكية والمطاعم، ونمط الحياة، والترفيه، إلى جانب الاستثمارات المالية وإدارة المحافظ العقارية، وقد تحقق هذا النمو من خلال شراكات استراتيجية طويلة الأمد مع علامات دولية مرموقة، مدعومة بنماذج تشغيل واستثمار عالية الكفاءة، ويرتكز نهج القيادة على التخطيط الاستراتيجي طويل الأجل، والانضباط المالي، وتعزيز الهياكل التنظيمية القادرة على دعم النمو المستدام، إلى جانب الاستثمار المستمر في تطوير رأس المال البشري وترسيخ ثقافة الأداء المؤسسي والتميز التشغيلي.

كما يولي محمد الشايح اهتماماً خاصاً بترسيخ مبادئ الحوكمة الرشيدة، وإدارة المخاطر، والامتثال، والاستدامة ضمن استراتيجية المجموعة، إيماناً بدور الشركات الرائدة في تحقيق قيمة مضافة مستدامة لجميع أصحاب المصلحة، وتعزيز استمرارية الأعمال في بيئات تشغيل متغيرة.

وعلى الصعيد المؤسسي والمجتمعي، يشغل عضويات في عدد من المجالس واللجان الاقتصادية كالمجلس الاستشاري لغرفة دبي العالمية، ومجلس أمناء مؤسسة الفكر العربي، والمجلس الاستشاري الدولي لمجموعة مستشفيات كليفلاند كلينك وحظي بتقدير الجهات الرسمية نظير إسهاماته في دعم المبادرات التنموية والاقتصادية على المستويين الوطني والإقليمي، مما يعكس التزامه بدور القطاع الخاص في دعم التنمية المستدامة.

وقد نال خلال مسيرته المهنية عدداً من الأوسمة والتكريمات الرسمية تقديراً لإسهاماته في تطوير قطاع الأعمال، ودوره الريادي في تعزيز مكانة الشركات الوطنية إقليمياً ودولياً حيث مُنح الشايح وسام للإمبراطورية البريطانية برتبة «قائد فخري» أحد أرفع الأوسمة البريطانية، ووسام الملك عبدالعزيز من الدرجة الرابعة.



محمد عبداللطيف الشايح

نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو لجنة الاستثمار

رجل أعمال يتمتع بمسيرة مهنية راسخة ذات أثر واضح في قطاع الأعمال الكويتي والإقليمي، تمتد لأكثر من 35 عاماً في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، وقد شغل خلال هذه المسيرة عدداً من المناصب القيادية والتنفيذية في شركات متخصصة في التطوير العقاري، وإدارة المشاريع والمقاولات، وقطاع الضيافة.

اكتسب خبرة عملية متقدمة في التطوير العقاري وإدارة الأصول من خلال مشاركته في تطوير وإدارة محافظ عقارية متنوعة شملت أصولاً تجارية وسكنية، ما أسهم في تعميق الفهم لمتطلبات المشاريع الكبرى وآليات التخطيط والتنفيذ، وإدارة المحافظ العقارية بكفاءة.

كما يتمتع بخبرة تشغيلية في قطاع الضيافة نتيجة توليه قيادة شركات متخصصة في تشغيل وإدارة الفنادق، حيث اطلع على ممارسات إدارة العمليات الفندقية وتحسين جودة الخدمات وتعزيز تجربة الضيوف بما يدعم نجاح المشاريع المتكاملة التي تجمع بين التطوير العقاري ومرافق الضيافة.

إضافة إلى ذلك، شغل الشايح مناصب في شركات متخصصة في المقاولات وأعمال البناء والتشييد، مما مكّنه من اكتساب فهم عملي لعمليات تنفيذ المشاريع، وإدارة العقود، والمتابعة الهندسية والبرامج الزمنية الأمر الذي يعزز قدرته على تقييم المشاريع من منظور تشغيلي وتطويري متكامل.

كما يباشر مهامه بصفته ممثلاً قانونياً لعدد من الشركات التابعة لشركة المياني، حيث يتولى متابعة الجوانب النظامية والتعاقدية، ودعم ممارسات حوكمة الشركات والامتثال التنظيمي ذات الصلة بأعمالها.

وتعكس هذه الخبرات المتنوعة مسيرة مهنية قائمة على الواقعية في اتخاذ القرار، والانضباط المؤسسي، والقدرة على إدارة المشاريع وفق أفضل الممارسات المؤسسية.



عبدالله عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

رجل أعمال يتمتع بخبرة مهنية واسعة تمتد لعدة عقود في مجالات الأعمال والتجارة والاستثمار، شغل خلالها مناصب قيادية وتنفيذية في شركات تعمل ضمن القطاع التجاري والصناعي، إلى جانب مشاركته في إدارة مؤسسات خاصة ذات أنشطة متنوعة.

اكتسب خلال مسيرته خبرة عملية في إدارة الأعمال التجارية والصناعية وإدارة الموارد والاشراف على العمليات التشغيلية بما مكّنه في الاسهام في تطوير الأداء المؤسسي وتعزيز كفاءة الاعمال في الشركات التي تولى إدارتها.

كما يتمتع بخبرة قيادية بارزة من خلال رئاسته لاتحاد وكلاء السيارات لمدة تقارب تسعة عشر عاماً (1981 – 2001) حيث اضطلع بدور محوري في تمثيل القطاع الخاص بما أسهم في تطوير بيئة العمل التجاري ودعم مصالح القطاع.

ويشغل حالياً رئاسة مجلس إدارة مجموعة الشايح إلى جانب توليه رئاسة مجلس إدارة الشركة الكويتية لاستيراد السيارات، ورئاسة مجلس إدارة شركة الفنادق الشرقية فضلاً عن كونه عضواً سابقاً في غرفة التجارة والصناعة، ما يعكس اسهاماته في دعم الحركة الاقتصادية والتجارية على المستويين الوطني والقطاعي.

وتعكس هذه الخبرات المتراكمة مسيرة مهنية قائمة على القيادة العملية، والخبرة الميدانية، والفهم العميق لبيئة الأعمال بما يدعم دوره الفاعل في مجالس الإدارة وفق أفضل الممارسات المؤسسية.

محمد راشد المطيري

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة التدقيق والمخاطر



قيادي يتمتع بخبرة عملية تمتد لأكثر من 24 عاماً في القطاع الصناعي، اكتسب خلالها معرفة مهنية متقدمة في الحوكمة والامتثال، والرقابة الداخلية، وإدارة المخاطر، بما يدعم متطلبات العمل المؤسسي وفق أفضل الممارسات.

خلال مسيرته المهنية حصد خبرة في الاشراف على العمليات التشغيلية والإدارية والمساهمة في تعزيز أطر الحوكمة والانضباط المؤسسي، إضافة إلى الإلمام بآليات الرقابة الداخلية، وإدارة المخاطر التشغيلية.

كما اكتسب خبرة من خلال مشاركته في عضوية مجالس إدارات عدد من الشركات العاملة في القطاع الصناعي والخدمي ما أسهم في تطوير خبرته لمتطلبات الإدارة المؤسسية واتخاذ القرار من منظور رقابي وتشغيلي متكامل.

وتعكس هذه الخبرات مسيرة مهنية قائمة على الالتزام المهني والفهم العميق لبيئة الأعمال الصناعية ودعم ممارسات الحوكمة والرقابة، بما يعزز إسهامه الفاعل في أعمال مجلس الإدارة ولجانه.

د. رنا عبدالله الفارس

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة الإستثمار



تمتّع الدكتورة رنا بخبرة مهنية وأكاديمية تمتد لأكثر من 27 عاماً في مجالات الهندسة والتخطيط والقيادة المؤسسية، حيث جمعت بين التميز الأكاديمي والخدمة العامة والحوكمة على مستوى مجالس الإدارة.

تشغل حالياً منصب أستاذ مشارك في قسم الهندسة المدنية بجامعة الكويت، ولديها سجل أكاديمي وبحثي متميز في مجالات الهندسة المدنية والجيوتقنية والهندسة الجيوبينية، وأنظمة البنية التحتية، والتخطيط القائم على نظم المعلومات الجغرافية.

وطوال مسيرتها المهنية، تولت مناصب قيادية عليا في القطاع العام في مجالات التخطيط والرقابة والإدارة المؤسسية، وتقلدت مسؤوليات تنفيذية وإشرافية أسهمت في صياغة وتنفيذ السياسات والبرامج المرتبطة بالتنمية الحضرية وتطوير البنية التحتية والمؤسسات.

كما شاركت في عضوية مجالس إدارات ولجان متخصصة في مجالات التخطيط والهندسة والإدارة واكتسبت خبرة عملية في حوكمة المؤسسات وإدارة المشاريع وتقييم الأداء.

وتحمل الدكتورة رنا الفارس شهادة مدير مشاريع محترف (PMP) ولديها إلمام متقدم بنظم المعلومات الجغرافية (GIS) والتحليل الهندسي والتخطيط، وهي عضو في عدد من المنظمات الهندسية الدولية.

وتعكس هذه الخبرات مسيرة مهنية قائمة على الاستقلالية المهنية والكفاءة الفنية والفهم المتكامل للتخطيط والإدارة المؤسسية بما يعزز إسهامها الفاعل في أعمال مجلس الإدارة وفق أفضل الممارسات الحوكمية.

أيمن عبداللطيف الشايع

عضو مجلس الإدارة
رئيس لجنة التدقيق والمخاطر



رجل أعمال يتمتع بخبرة مهنية واسعة في مجال الأعمال والاستثمار تمتد لعدة عقود، اكتسب خلالها معرفة عملية عميقة ببيئة الأعمال في القطاع الخاص، مع تركيز خاص على الجوانب المالية، وإدارة المخاطر، والتطوير العقاري.

خلال مسيرته المهنية، اكتسب خبرة متقدمة في المجال المالي شملت الإلمام بالتحليل المالي، وتقييم المخاطر، ودعم اتخاذ القرار بما أسهم في بناء منظور متوازن يجمع بين الاعتبارات المالية والتشغيلية.

كما يتمتع بخبرة في التطوير العقاري وإدارة الأعمال، شملت المشاركة في تقييم المشاريع، وإدارة الأصول، ودراسة الفرص الاستثمارية، الأمر الذي عزز فهمه لدورة المشروع من الجوانب المالية والتشغيلية على حد سواء.

وتعكس هذه الخبرات المتنوعة مسيرة مهنية قائمة على الانضباط المالي، والواقعية في التقييم، والفهم المتكامل لبيئة الأعمال، بما يدعم الإسهام الفاعل في أعمال مجلس الإدارة وفق أفضل الممارسات المؤسسية.

عزام عبدالعزيز الفليج

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة التدقيق والمخاطر
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت



رجل أعمال يتمتع بخبرة مهنية شاملة وطويلة في عدد من القطاعات الحيوية، تشمل القطاع المالي والمصرفي، والاستثمار، والعقارات، حيث اكتسب خبرة متقدمة في إدارة الأصول من خلال عمله في استثمارات ذات طبيعة متنوعة شملت مجالات عقارية واقتصادية.

وخلال مسيرته المهنية، اكتسب خبرة مؤسسية في أعمال التدقيق الداخلي، وإدارة المخاطر، والحوكمة، والامتثال الرقابي بما في ذلك الإلمام بأطر الرقابة الداخلية وممارسات مكافحة غسل الأموال، الأمر الذي أسهم في تعزيز قدرته على تقييم المخاطر ودعم سلامة الأنشطة التشغيلية والمالية.

كما اكتسب خبرة مالية متخصصة في الخدمات المصرفية والتمويل من خلال عمله في بيئات مالية منظمة، حيث اطلع على ممارسات إدارة العمليات المصرفية، والضوابط الرقابية وإدارة المخاطر المالية.

وتعكس هذه الخبرات مسيرة مهنية قائمة على الانضباط المهني، والفهم العميق للأنظمة الرقابية، والتوازن بين الاعتبارات المالية والحوكومية، بما يدعم إسهامه الفاعل في أعمال مجلس الإدارة ولجانه وفق أفضل الممارسات المؤسسية.



الامتثال لقواعد الحوكمة

حرصت شركة المباني على الالتزام بقواعد حوكمة الشركات، حيث وضع مجلس الإدارة لائحة حوكمة خاصة بالشركة تتوافق مع أحكام لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، وتتضمن هذه اللائحة القواعد والمعايير المنظمة لإدارة الشركة بما يكفل حماية حقوق المساهمين، وأصحاب المصالح وبناءً عليه قامت الشركة باعتماد اللائحة الحوكمة والسياسات والمواثيق الخاصة بها من مجلس الإدارة وفقاً لنظام الشركات ولوائح وتعليمات هيئة أسواق المال.

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

أ. نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة الحالي

يتولى إدارة شركة المباني مجلس إدارة مكون من سبعة (7) أعضاء، تم إنتخابهم من قبل الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 16 مارس 2025، وذلك للدورة الحالية ولمدة ثلاث سنوات تنتهي في 15/3/2028 وذلك وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والقوانين واللوائح ذات العلاقة.

ويتألف مجلس الإدارة الحالي من أعضاء غير تنفيذيين، من بينهم عضوان مستقلان، بالإضافة إلى تمثيل العنصر النسائي ضمن عضوية المجلس، وتتوافر لديهم الخبرات والكفاءات اللازمة للإشراف على أعمال الشركة ودعم تنفيذ استراتيجيتها وأهدافها.

ويلتزم مجلس الإدارة بأداء مهامه ومسؤولياته وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة وقانون الشركات، ولائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، وبما يشمل الإشراف العام على أعمال الشركة، واعتماد السياسات والخطط الاستراتيجية، ومتابعة الأداء المالي والتشغيلي، وإدارة المخاطر وضمان الالتزام بالأنظمة والتعليمات ذات الصلة متضمنة الآتي:

1. يلتزم مجلس الإدارة بشكل عام بالمتطلبات الرئيسية المنصوص عليها في قواعد عمله، والتعليمات ذات العلاقة، بما في ذلك الفصل بين مهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، واعتماد السياسات والخطط ومراجعة أداء الشركة.
2. أكد أعضاء مجلس الإدارة المستقلون على استمرار استقلاليتهم عن الشركة، والالتزام بالشركة باستيفاء المتطلبات القانونية ذات الصلة بعدد الأعضاء المستقلين في المجلس.
3. حدد النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية صلاحيات ومسؤوليات ومهام مجلس الإدارة وآلية تنظيم عمله.
4. يخضع أعضاء مجلس الإدارة للإلتزامات الإفصاح الخاصة بهم، بما في ذلك الإفصاح عن أي مناصب يشغلونها في شركات أخرى وأي تعاملات أو مصالح قد تشكل تعارضاً في المصالح، ويتم الإفصاح عنها وفقاً للأنظمة المعمول بها.
5. قرر مجلس الإدارة بإجتماعه المنعقد بتاريخ 29 ديسمبر 2020، على تعيين السيدة / فدوى فتحي عمر أميناً لسر مجلس الإدارة، وذلك بما يتوافق مع متطلبات النظام الأساسي للشركة ولوائح الحوكمة المعتمدة.



فدوى فتحي عمر

أمين سر مجلس الإدارة
مدير إدارة الحوكمة والامتثال الرقابي

بموجب قرار مجلس الإدارة تم تعيين فدوى عمر أميناً لسر مجلس الإدارة، وذلك لما تمتلكه من خبرة مهنية في العمل الإداري، والحوكمة والامتثال الرقابي، وإدارة المخاطر.

عملت على تطوير خبراتها المهنية من خلال برامج متخصصة في القيادة، واتخاذ القرار، والتفاوض، والتخطيط الاستراتيجي، إلى جانب حصولها على عدد من الشهادات المهنية المعتمدة في مجالات حوكمة الشركات، وأسواق المال، والامتثال، ما عزز قدرتها على دعم أعمال مجلس الإدارة ولجانته وفق أفضل الممارسات المؤسسية.

كما تتمتع بخبرة عملية في تنسيق مبادرات الحوكمة والامتثال، وفي إعداد الأطر التنظيمية وتطوير الإجراءات الداخلية، ودعم التنسيق بين الجهات ذات العلاقة بما يشمل المساهمة في إعداد نماذج الحوكمة، وصياغة السياسات، وتعزيز الامتثال التنظيمي.

وتعكس مسيرتها المهنية نهجاً قائماً على الدقة المهنية، والانضباط التنظيمي، والفهم المتكامل لمتطلبات الحوكمة والامتثال الرقابي بما يدعم كفاءة أعمال مجلس الإدارة ويعزز الشفافية المؤسسية.

المؤهلات العلمية لأعضاء مجلس الإدارة وتاريخ الانتخاب ومؤهلات أمين السر وتاريخ تعيينه:

تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر	المؤهل العلمي	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)	الاسم
2025/03/16	- ماجستير في إدارة الأعمال من كلية وارثون بجامعة بنسلفانيا -الولايات المتحدة الأمريكية - بكالوريوس تسويق من جامعة الكويت	رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	محمد عبدالعزيز الشايح
2025/03/16	- بكالوريوس هندسة مدنيّة من جامعة البترول والمعادن في الظهران- المملكة العربية السعودية.	نائب رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	محمد عبداللطيف الشايح
2025/03/16	- بكالوريوس إقتصاد من جامعة الكويت	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	عبدالله عبداللطيف الشايح
2025/03/16	- بكالوريوس هندسة ميكانيكية من جامعة الكويت	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	أيمن عبداللطيف الشايح
2025/03/16	- بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة جراند فيو كوليدج - الولايات المتحدة الأمريكية.	عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	عزام عبدالعزيز الفليح
2025/03/16	- ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة جمهورية مصر العربية. - بكالوريوس في التجارة من جامعة عين شمس جمهورية مصر العربية.	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	محمد راشد المطيري
2025/03/16	- دكتوراه في الهندسة المدنية من جامعة جنوب كاليفورنيا.	عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	د. رنا عبدالله الفارس
2020/12/29	- بكالوريوس إدارة أعمال. - أمين سر معتمد من قبل الأكاديمية العالمية للتمويل والإدارة- الولايات المتحدة الأمريكية.	أمين سر مجلس الإدارة	فدوى فتحي عمر

ب. نبذة عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة

خلال عام 2025، عقد مجلس الإدارة عشر (10) اجتماعات بنسبة حضور بلغت 100 %، إضافة إلى اتخاذ عدد قراراتين بالتمرير .

الاسم	الاجتماع الأول 6/2/2025	الاجتماع الثاني 19/2/2025	الاجتماع الثالث 16/3/2025	الاجتماع الرابع 6/5/2025	الاجتماع الخامس 11/5/2025	الاجتماع السادس 20/5/2025	الاجتماع السابع 30/7/2025	الاجتماع الثامن 26/10/2025	الاجتماع التاسع 10/11/2025	الاجتماع العاشر 22/12/2025
محمد عبدالعزيز الشايح	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد عبداللطيف الشايح	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عبدالله عبداللطيف الشايح	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
أيمن عبداللطيف الشايح	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عزام عبدالعزیز الفليح	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد راشد المطيري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
د. رنا عبدالله الفارس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

د. رنا عبدالله الفارس بداية العضوية بتاريخ 3/16

مصفوفة المهارات الفنية والعملية لأعضاء مجلس الإدارة

الاسم	محمد عبدالعزيز الشايح غير تنفيذي	محمد عبداللطيف الشايح غير تنفيذي	عبدالله عبداللطيف الشايح غير تنفيذي	أيمن عبداللطيف الشايح غير تنفيذي	عزام عبدالعزيز الفليح مستقل	محمد راشد المطيري غير تنفيذي	رنا عبدالله الفارس مستقل
ريادة الأعمال / القيادة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
المالية / الاقتصادية	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
البحوث ودراسات الجدوى	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الخبرة في مجال العقارات	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الإدارة الاستراتيجية	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
خبرة في إدارة المخاطر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الابتكار والتقنية	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عمليات الدمج والاستحواذ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ج. موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

يتولى أمين سر مجلس الإدارة مسؤولية تنظيم أعمال مجلس الإدارة، بما يشمل إعداد جداول أعمال الاجتماعات، وتوثيق المناقشات والقرارات المتخذة، وحفظ محاضر الاجتماعات وفق المتطلبات النظامية المعتمدة.

ويتم إعداد محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، بشكل متسلسل ومرقم، متضمنة تاريخ الاجتماع ووقته ومكان الاجتماع، وأسماء الأعضاء الحاضرين، والغائبين وملخص المناقشات، والقرارات، والتأكد من توقيع الأعضاء على محاضر اجتماعات المجلس ولجانه.

كما يتم حفظ محاضر الاجتماعات وكافة المراسلات والوثائق ذات الصلة بشكل منظم، سواء بصيغة ورقية أو إلكترونية بما يضمن سهولة الرجوع إليها وسلامة حفظها، وبما يتوافق مع سياسات الشركة ومتطلبات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

ويحرص أمين سر مجلس الإدارة على التنسيق المسبق لاجتماعات المجلس، بما في ذلك إخطار الأعضاء بمواعيد الاجتماعات وجدول الأعمال قبل انعقادها بوقت كافٍ، وتوزيع المستندات والمعلومات الداعمة، إضافة إلى متابعة تنفيذ قرارات المجلس بالتنسيق مع الجهات المعنية داخل الشركة..

د. إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

استندت الشركة في إثبات توافر الاستقلالية إلى الاقرارات المكتوبة المقدمة من الأعضاء المستقلين وهي كالتالي:

وزارة التجارة والصناعة Ministry of Commerce and Industry	وزارة التجارة والصناعة Ministry of Commerce and Industry
إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل	إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل
أقر أنا الموقع أدناه عزام عبد العزيز الفليج	أقر أنا الموقع أدناه د. رنا عبدالله الفارس
بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 264101601162	بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 273060800011
والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة (الميلانسي شركة مساهمة كويتية عامة)	والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة (الميلانسي شركة مساهمة كويتية عامة)
بأنه تتوافر لدي الشروط التالية: 1- أنني أمتنع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها. 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.	بأنه تتوافر لدي الشروط التالية: 1- أنني أمتنع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها. 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.
الإسم : عزام عبد العزيز الفليج التاريخ: 2025/3/16	الإسم : رنا عبدالله الفارس التاريخ: 16/3/2025
التوقيع:	التوقيع:

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

أ. نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

تحرص شركة المبانى على تطبيق مبادئ الحوكمة التي تضمن الفصل الواضح بين مهام الاشراف التي يضطلع بها مجلس الإدارة والمهام التنفيذية التي تتولاها الإدارة التنفيذية، وذلك بما يتوافق مع متطلبات هيئة أسواق المال، وأفضل الممارسات المعتمدة.

وقد قامت الشركة بوضع وتحديث سياسات وإجراءات ولوائح واضحة تحدد مهام ومسؤوليات وواجبات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بما في ذلك تحديد السلطات والصلاحيات المفوضة للإدارة التنفيذية، وآليات المتابعة والمساءلة بما يضمن كفاءة اتخاذ القرار، وتعزيز الرقابة، وتحقيق التوازن بين الصلاحيات والمسؤوليات.

ويتم مراجعة هذه السياسات بشكل دوري، والتأكد من مواءمتها مع الهيكل التنظيمي للشركة، واستراتيجيتها المعتمدة، والتطورات التنظيمية ذات الصلة، بما يدعم استمرارية الامتثال وتحسين الأداء المؤسسي.

ب. إنجازات مجلس الإدارة خلال العام:

واصل مجلس إدارة شركة المبانى خلال عام 2025 أداء دوره الإشرافي والاستراتيجي من خلال توجيه أعمال الشركة ومتابعة تنفيذ استراتيجيتها المعتمدة، وتعزيز إطار الحوكمة والرقابة بما يتوافق مع متطلبات الجهات الرقابية وأفضل الممارسات العالمية في حوكمة الشركات، واستناداً إلى سجل اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2025 اضطلع مجلس الإدارة بمهامه الاشرافية من خلال ما يلي:

- اعتماد تحديث استراتيجية الشركة، مع تكليف الإدارة التنفيذية بإعداد وتقديم خطة التطبيق ROADMAP ومتابعة التنفيذ.
- الإشراف على تطبيق أطر الحوكمة والامتثال بما في ذلك اعتماد سياسة أمن المعلومات وتقرير حوكمة الشركات.
- متابعة الأداء المالي واعتماد البيانات المالية المرحلية، ومناقشة الميزانيات والانحرافات.
- التوصية للجمعية العام بتعيين مراقب الحسابات الخارجي بعد انتهاء مدة التعيين السابقة، بناءً على توصية لجنة التدقيق والمخاطر.
- متابعة تطورات المشاريع والأصول الاستراتيجية للشركة، والاطلاع على مستجدات التنفيذ والتقدم المحرز، والتأكد من مواءمتها مع الاستراتيجية المعتمدة وإطار إدارة المخاطر.
- متابعة أعمال اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة، وتقارير المخاطر الدورية.
- تعزيز استقلالية وتنوع مجلس الإدارة من خلال اختيار عضو مستقل جديد.
- متابعة مبادرات الاستدامة والمسؤولية المجتمعية وتحسين الأثر البيئي والاجتماعي لأعمال الشركة.
- الإشراف على أداء الإدارة التنفيذية، ومناقشة التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة وأعضائه.

- إدراج خطة استمرارية الأعمال ضمن أولويات العمل، على أن يتم استكمال تحديثها من قبل الإدارة التنفيذية.
- تجديد شهية المخاطر بما يعكس توجهات الشركة الاستراتيجية ومستوى المخاطر المقبول.

ج. نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية :

في إطار التزام شركة المبانى بتطبيق قواعد الحوكمة السليمة، قام مجلس الإدارة بتشكيل لجان منبثقة متخصصة تتمتع بالاستقلالية، وذلك بهدف تعزيز كفاءة الإشراف، ودعم عملية اتخاذ القرار، وضمان التوزيع الفعال للمهام والمسؤوليات.

وقد تم تحديد مهام وصلاحيات كل لجنة وآليات عملها وفق لوائح معتمدة، بما يضمن استقلاليتها وحيادتها، ورفع تقاريرها الدورية إلى مجلس الإدارة ويتولى مجلس الإدارة متابعة أعمال هذه اللجان والإشراف على أدائها، والتأكد من قيامها بمهامها وفق الصلاحيات الممنوحة لها، وبما يتوافق مع متطلبات هيئة أسواق المال وأفضل الممارسات المعتمدة في حوكمة الشركات وبيانها كالاتي:

لجنة التدقيق والمخاطر	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الإستثمار
أعضاء اللجنة	أعضاء اللجنة	أعضاء اللجنة
1. السيد / أيمن عبد اللطيف الشايح عضو مجلس إدارة غير تنفيذي ورئيس اللجنة	1. السيد / محمد عبدالعزيز الشايح رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة	1. السيد / محمد عبدالعزيز الشايح رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة
2. السيد / عزام عبد العزيز الفليج	2. السيد / عبدالله عبداللطيف الشايح	2. السيد / محمد عبداللطيف الشايح
3. السيد / محمد راشد المطيري	3. السيد / عزام عبد العزيز الفليج	3. السيد / د. رنا عبدالله الفارس
		4. السيد / وليد خالد الشريعان الرئيس التنفيذي

أولاً : لجنة التدقيق والمخاطر

مدة عمل اللجنة وعدد اجتماعاتها ونسبة الحضور:

عقب انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ 16/3/2025، قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والمخاطر، حيث تمتد مدة عملها حتى نهاية دورة مجلس الإدارة الحالية، وبما يضمن تعزيز فاعلية الرقابة والإشراف على الشؤون المالية وإدارة المخاطر في الشركة.

وتتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء من غير التنفيذيين، من بينهم عضو مستقل ويتمتع جميع أعضائها بالخبرة والمعرفة الكافية في الشؤون المالية والمحاسبية والرقابية، بما يؤهلهم لأداء مهام اللجنة بكفاءة واستقلالية.

باشرت لجنة التدقيق والمخاطر أعمالها اعتباراً من تاريخ تشكيلها وخلال عام 2025، عقدت اللجنة خمس اجتماعات، بنسبة حضور 100 % لكافة أعضائها، كما أصدرت قراراتين بالتمرير.

المهام والمسؤوليات الرئيسية للجنة:

تضطلع لجنة التدقيق والمخاطر، بدورها الإشرافي وفق الصلاحيات المعتمدة لها وتشمل أبرز مهامها ومسؤولياتها ما يلي:

- الإشراف على فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة، بما في ذلك أنظمة أمن المعلومات.
- دراسة القوائم المالية المرحلية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة ، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.
- مراجعة تقارير الرقابة الداخلية المعدة من جهات مستقلة، ومتابعة الملاحظات والإجراءات التصحيحية.

- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي بشأنها قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.
- تقييم كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية وإعداد التوصيات اللازمة.
- مراجعة تقارير الجهات الرقابية ذات العلاقة، والتأكد من اتخاذ الإجراءات المناسبة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين واللوائح والسياسات والتعليمات ذات الصلة.
- تقييم كفاءة واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، والتوصية بتعيينه وتحديد أتعابه.
- دراسة تقارير التدقيق الداخلي ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية.
- مراجعة خطة إدارة التدقيق الداخلي والتأكد من كفايتها وفعاليتها.
- عقد اجتماعات دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين والمدقق الداخلي.
- مراجعة المعاملات والصفقات مع الأطراف ذات الصلة.
- إعداد ومراجعة سياسات واستراتيجية إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.
- متابعة توافر الموارد والأنظمة اللازمة لإدارة المخاطر.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول (شهية المخاطر).
- مراجعة التقارير الدورية المتعلقة بالمخاطر ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.

أبرز إنجازات لجنة التدقيق والمخاطر خلال عام 2025

خلال عام 2025، قامت لجنة التدقيق والمخاطر بالمهام والإنجازات التالية:

- مراجعة ومناقشة القوائم المالية المرحلية، والتوصية بشأنها قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- متابعة تقارير الرقابة الداخلية والتدقيق الداخلي، ومناقشة الملاحظات الجوهرية والإجراءات التصحيحية المرتبطة بها.
- مراجعة تقارير إدارة المخاطر والتوصية بتجديد وتحديث شهية المخاطر ومواءمتها مع الاستراتيجية المحدثة للشركة.
- مناقشة ومتابعة المخاطر المتعلقة بالاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكومية، والتأكد من معالجتها ضمن منظومة الرقابة وإدارة المخاطر.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجي بناءً على تقييم الاستقلالية والكفاءة.
- متابعة التزام الشركة بمتطلبات الجهات الرقابية ذات العلاقة.
- مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة، والتأكد من سلامة الإجراءات المتبعة بشأنها.
- رفع التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمسائل المالية والرقابية وإدارة المخاطر.

يعكس أداء لجنة التدقيق والمخاطر خلال عام 2025 التزام الشركة بتطبيق متطلبات الحوكمة وتعزيز منظومة الرقابة وإدارة المخاطر، ودعم مجلس الإدارة في أداء دوره الإشرافي بما يتوافق مع متطلبات هيئة أسواق المال وأفضل الممارسات المعتمدة في حوكمة الشركات.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

مدة عمل اللجنة وعدد اجتماعاتها ونسبة الحضور:

عقب انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ 16/3/2025، قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت تمتد مدة عملها حتى نهاية دورة مجلس الإدارة، وفق متطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، بهدف دعم مجلس الإدارة فيما يتعلق بترشيح أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ووضع ومراجعة سياسات المكافآت وضمان العدالة والشفافية في هذا الشأن.

وخلال عام 2025 اجتمعت اللجنة اجتماعين بنسبة حضور 100% لكافة أعضائها، ورفعت توصياتها إلى مجلس الإدارة وفق الإجراءات المعتمدة.

مهام ومسؤوليات اللجنة:

تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت ممارسة مهامها الاشرافية وفق الصلاحيات المعتمدة لها، وتشمل أبرز مسؤولياتها ما يلي:

- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد الاعضاء المؤهلين للعمل في المجلس ولجانه.
- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- التوصية بترشيح الأعضاء المستقلين والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية.
- مراجعة دورية للاحتياجات المطلوبة من المهارات والخبرات لعضوية مجلس الإدارة.
- وضع وتحديث توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة.
- وضع سياسات منح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- اعداد تقرير سنوي عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لعرضه على الجمعية العامة.
- مراجعة الهيكل التنظيمي للشركة.
- مراجعة السياسات واللوائح الخاصة بإطار حوكمة الشركات.

أبرز إنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2025

خلال عام 2025، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بما يلي:

- التأكد من استمرار توافر صفة الاستقلالية لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين.
- التوصية بقبول ترشيح أعضاء مجلس الإدارة.
- رفع تقرير سنوي إلى مجلس الإدارة يضمن نتائج التقييم الشامل لأداء المجلس وأعضائه.
- اعداد ومراجعة مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وكبار التنفيذيين وموظفي الشركة، ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- مراجعة تقرير الحوكمة وتقرير المكافآت.
- مراجعة تحديث الهيكل التنظيمي للشركة ورفع التوصية إلى مجلس الإدارة لاعتماده.
- مراجعة خطة التدريب السنوية لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

يعكس أداء لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2025 التزام الشركة بتطبيق مبادئ الحوكمة، وضمان الشفافية وعدالة إجراءات الترشيح والمكافآت، ودعم مجلس الإدارة في أداء دوره الاشرافي بما يتوافق مع متطلبات هيئة أسواق المال وأفضل الممارسات المعتمدة.

ثالثاً : لجنة الاستثمار:

مدة عمل اللجنة وعدد اجتماعاتها ونسبة الحضور:

عقب انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ 16/3/2025، قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الاستثمار تمتد مدة عملها حتى نهاية دورة مجلس الإدارة، بهدف دعم مجلس الإدارة في الإشراف على التوجهات الاستثمارية للشركة ومتابعة الفرص الاستثمارية وضمان مواءمتها مع استراتيجية الشركة وإطار إدارة المخاطر المعتمد.

تتكون اللجنة من أربعة أعضاء من بينهم ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل، بالإضافة إلى عضو من الإدارة التنفيذية وخلال عام 2025 اجتمعت اللجنة أربع اجتماعات، بنسبة حضور 100 % لكافة أعضائها، ورفعت توصياتها إلى مجلس الإدارة

وتجدر الإشارة إلى أن مشاركة الرئيس التنفيذي في عضوية لجنة الاستثمار تأتي بصفته الوظيفية فقط، دعماً لأعمال اللجنة من الناحية الفنية والتنفيذية، دون أن يترتب على هذه العضوية أي مكافآت أو مزايا إضافية.

مهام ومسؤوليات اللجنة:

تتولى لجنة الاستثمار ممارسة مهامها الاشرافية وفق الصلاحيات المعتمدة لها، وتشمل أبرز مسؤولياتها ما يلي:

- اعتماد استراتيجية الاستثمار ومراجعتها بشكل دوري.
- دراسة الفرص الاستثمارية المقدمة من الإدارة التنفيذية، وتقييم جدواها والمخاطر المرتبطة بها.
- مراجعة أداء الاستثمارات القائمة وتقييم مدى تحقيقها للأهداف المعتمدة.
- مراجعة أثر الاستثمارات والصفقات المقترحة على المركز المالي للشركة.
- تقييم الصفقات الاستثمارية المقترحة، بما في ذلك عمليات الاستحواذ أو التخارج.
- الاشراف على إدارة الأصول الاستثمارية، بما في ذلك المحافظ والصناديق الاستثمارية.
- متابعة التقارير الدورية الخاصة بأداء المشاريع والاستثمارات.
- التأكد من التزام الاستثمارات بسياسة الاستثمار المعتمدة وإطار إدارة المخاطر.

أبرز إنجازات لجنة الاستثمار خلال عام 2025

خلال عام 2025، قامت لجنة الاستثمار بالمهام والإنجازات التالية:

- التنسيق مع الإدارة التنفيذية ومناقشة ومراجعة السياسة الاستثمارية المقترحة بما يضمن مواءمتها مع طبيعة أعمال الشركة وأنشطتها والمخاطر المرتبطة بها، ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- الإشراف على تطوير وتصميم الأدوات والمؤشرات المناسبة لقياس الأداء الاستثماري وتقييمه.
- تقييم الفرص الاستثمارية المقترحة من الإدارة التنفيذية، بما في ذلك الفرص المتعلقة بالمشاريع المشتركة وعمليات الشراء أو التخارج.
- تحديد أولويات الفرص الاستثمارية المقترحة ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- متابعة مراجعة التقارير الدورية الخاصة بمشاريع الشركة والاستثمارات القائمة.

يعكس أداء لجنة الاستثمار خلال عام 2025 التزام الشركة بتطبيق مبادئ الحوكمة في إدارة الاستثمار، ودعم مجلس الإدارة في الاشراف على القرارات الاستثمارية وضمان مواءمتها مع الاستراتيجية المعتمدة وإطار إدارة المخاطر.

د. موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

تحرص الشركة على تزويد أعضاء مجلس الإدارة بالمعلومات والبيانات اللازمة بشكل دقيق وفي الوقت المناسب، بما في ذلك التقارير والمستندات ذات الصلة بموضوعات الاجتماعات، وذلك قبل انعقادها بوقت كاف وبما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل، مع تمكين الأعضاء من طلب أي معلومات إضافية عند الحاجة، بما يدعم اتخاذ القرارات على أسس سليمة.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

يولى مجلس الإدارة أهمية بالغة لاختيار أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من ذوي الكفاءة والخبرة، بما يضمن حسن إدارة الشركة وتحقيق أهدافها الاستراتيجية، وذلك التزاماً بمتطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال وأفضل الممارسات المعتمدة.

وفي هذا الإطار، قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت، والتي تضطلع بدور إشرافي فاعل في دعم مجلس الإدارة فيما يتعلق بترشيح أعضاء مجلس الإدارة والاجارة التنفيذية، والتأكد من توافر معايير الكفاءة والاستقلالية، ومراجعة سياسة المكافآت بما يحقق العدالة والشفافية ويرتبط بالأداء.

وتعمل اللجنة على مراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات والخبرات لعضوية مجلس الإدارة، وتقييم أداء المجلس أعضائه بشكل دوري، ورفع التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بما يساهم في تعزيز فعالية المجلس واستمرارية تطوير أدائه.

وخلال عام 2025، قامت اللجنة بممارسة مهامها وفق الصلاحيات المعتمدة لها وأسهمت في دعم مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالترشيحات والمكافآت وبما ينسجم مع الهيكل التنظيمي المعتمد وسياسات الحوكمة المعمول بها في الشركة.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تمنح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لسياسة المكافآت المعتمدة لدى الشركة، والتي تم اعدادها بما يحقق العدالة والتوازن بين تحفيز الأداء وإستدامة الأعمال وبما يتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال وأفضل الممارسات المعتمدة.

وخلال عام 2025، تم تطبيق سياسة المكافآت وفق الأطر والضوابط المعتمدة، وبعد مراجعتها من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت ورفع التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة ومن ثم اعتماده مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من الجمعية العامة وفق الإجراءات النظامية.

تفاصيل المكافآت الممنوحة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بيانها كالتالي:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
إجمالي عدد الأعضاء	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم		المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة		إجمالي	عدد الأعضاء	
	المكافآت والمزايا الثابتة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا الثابتة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)			
7	تأمين صحي	مكافأة سنوية	مهام ومسؤوليات إضافية	مكافأة لجان	تأمين صحي	مكافأة لجان	7
	2,232.5	272,000	383,000	59,000	-	مكافأة سنوية	21,346
						مكافأة لجان	-

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي

إجمالي عدد الأعضاء والرئيس التنفيذي	المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم (المكافآت والمزايا الثابتة) (د.ك)					المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)	المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك)
	الرواتب الشهرية (الإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مواصلات	بدل تعليم الأبناء	المكافأة السنوية		
6	804,000	9,823	36,000	17,500	590,000	105,000	54,186

أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لا يوجد أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية:

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة البيانات المالية المعدة

يحرص مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة على ضمان نزاهة ودقة البيانات والتقارير المالية، والتزامها بالمعايير المحاسبية المعتمدة والأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

وفي هذا الإطار قدم كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تعهداتهم كتابية تؤكد مسؤوليتهم عن سلامة ودقة البيانات المالية المعدة وامتنالها للمعايير المحاسبية والأنظمة المعمول بها، وذلك دعماً لمبدأ الشفافية وتعزيز ثقة المساهمين وأصحاب المصالح.



نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

استناداً إلى تعليمات هيئة أسواق المال ولائحتها التنفيذية وتعديلاتها، قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق والمخاطر بعد انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ 16 مارس 2025، مع الالتزام بالشروط والمتطلبات النظامية المتعلقة بتشكيل اللجنة واختصاصاتها.

وتتولى اللجنة ممارسة مهامها وفق الصلاحيات الممنوحة لها ومما يشمل الاشراف على نزاهة التقارير المالية ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية ومتابعة أعمال التدقيق الداخلي والخارجي والتأكد من سلامة الإجراءات المتبعة.

في حالة وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة يتم تضمين بيان مفصل يوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة عدم التقيد بها:

وفقاً للائحة عمل لجنة التدقيق والمخاطر، وفي حال وجود تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة يتم تضمين بيان يوضح أسباب عدم الأخذ بتلك التوصيات ضمن محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وذلك التزاماً بمبدأ الشفافية.

وخلال عام 2025، لم يحدث أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر، وقرارات مجلس الإدارة.

التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

تحرص الشركة على التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي، وذلك من خلال عدم تكليفه بأي أعمال إضافية قد تؤثر على استقلاليته، سوى أعمال التدقيق المسموح بها نظاماً والمعتمدة من هيئة أسواق المال وبما ينسجم مع المتطلبات النظامية وأفضل الممارسات المهنية، وقدم مراقبي الحسابات الخارجيين تعهداً كتابياً يؤكد التزامهما بالاستقلالية والحيادية والمعايير المهنية المعتمدة.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

تحرص الشركة على تطبيق نظم فعالة لإدارة المخاطر بما يدعم تحقيق أهدافها الاستراتيجية ويحد من المخاطر المحتملة التي قد تواجه أعمالها، وذلك التزاماً بمتطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

وفي هذا الإطار، تم اعتماد سياسة إدارة المخاطر التي تحدد الأطر العامة والمنهجية المعتمدة لتحديد وقياس وتقييم ومتابعة المخاطر، وآليات رفع التقارير الدورية بشأنها بما يتوافق مع طبيعة أنشطة الشركة ومستوى المخاطر المقبول (شهوة المخاطر) المعتمدة من مجلس الإدارة.

ويعمل مكتب إدارة المخاطر بشكل مستقل، ويقوم برفع تقاريره إلى لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة وفق الصلاحيات المعتمدة بما يعزز فعالية الاشراف والرقابة.

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

استناداً إلى تعليمات هيئة أسواق المال واللائحة التنفيذية وتعديلاتها، وبناء على قرار من مجلس الإدارة تم تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر (مُدمجتين) بعد موافقة هيئة أسواق المال بتاريخ 2016/1/18، مع مراعاة ممارسة المهام والمسئوليات المناطة بها بعد الدمج وفق ما هو منصوص عليه في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) وتم تحديد مهام اللجنة ومسؤولياتها ومدة عضوية أعضائها وأسلوب عملها ضمن لائحة التدقيق والمخاطر المعتمدة من مجلس الإدارة.

تهدف اللجنة إلى تحسين الاشراف الفعال للمجلس من خلال توليها المهام المتعلقة بكافة نواحي إدارة المخاطر بما في ذلك مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر.

موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

يولي مجلس الإدارة أهمية خاصة لفعالية نظام الرقابة الداخلية حيث تم وضع وتطبيق نظام رقابي متكامل يشمل السياسات والإجراءات والضوابط اللازمة، بهدف حماية أصول الشركة وضمان دقة وسلامة البيانات المالية والالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها.

ويخضع نظام الرقابة الداخلية للمراجعة والتقييم بشكل دوري ويتم رفع نتائج المراجعة والملاحظات الجوهرية إلى لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة مع متابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية اللازمة.

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

تم تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي ضمن الهيكل التنظيمي للشركة، تتمتع بالاستقلالية وترفع تقاريرها مباشرة إلى لجنة التدقيق والمخاطر وذلك وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، ويقوم استشاري إدارة التدقيق الداخلي بتنفيذ خطته السنوية المعتمدة ومراجعة الأنظمة والإجراءات والضوابط الداخلية ورفع تقاريرها متضمنة الملاحظات والتوصيات ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية بالتنسيق مع الإدارات المعنية.

يعكس تطبيق نظم إدارة المخاطر والرقابة الداخلية والتدقيق الداخلي خلال عام 2025، إلتزام الشركة بتعزيز منظومة الحوكمة ودعم مجلس الإدارة في أداء دوره الاشرافي، وضمان سلامة العمليات واستدامة الاعمال بما يتوافق مع متطلبات هيئة أسواق المال وأفضل الممارسات المعتمدة.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

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

تعتمد الشركة اطاراً متكاملًا لتعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية، يهدف إلى ترسيخ مبادئ النزاهة والشفافية والمساءلة في جميع أنشطتها، ويشمل ذلك ميثاق السلوك المهني وسياسة الإبلاغ عن المخالفات وسياسة تعارض المصالح، وسياسة حقوق المساهمين، وسياسة الإفصاح وسياسة خصوصية البيانات وحمايتها، ويتم تطبيق هذه السياسات على أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، والموردين وشركاء العمل.

موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

اعتمدت الشركة سياسات وآليات واضحة للحد من حالات تعارض المصالح، تشمل الإفصاح والمعالجة والمتابعة، بما يضمن حماية مصالح الشركة وأصحاب المصالح والالتزام بالمتطلبات النظامية وأفضل ممارسات الحوكمة.

وتخضع هذه السياسات للمراجعة الدورية ويتم نشر ما يلزم منها عبر القناة الرسمية للشركة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

يحرص مجلس الإدارة على ترسيخ مبادئ الإفصاح والشفافية من خلال وضع واعتماد السياسات والآليات التي تكفل الالتزام بالقوانين واللوائح التنفيذية وتعليمات هيئة أسواق المال وبورصة الكويت، وبما يضمن حماية حقوق المساهمين وتعزيز ثقة المستثمرين، والحفاظ على سمعة الشركة.

وقد تم إنشاء واعتماد سياسة الإفصاح والشفافية من قبل مجلس الإدارة، ويتم مراجعتها بشكل دوري وتشمل جميع الجوانب المتعلقة بالإفصاح عن المعلومات والبيانات الجوهرية على أن تتسم الافصاحات بالوضوح والدقة والحيادية وسهولة الفهم، وفي التوقيت المناسب.

كما تلتزم الشركة بالافصاح عن المعلومات والبيانات الأساسية والتقارير المالية والسنوية عبر موقعها الالكتروني، وبما يتوافق مع متطلبات الجهات الرقابية ذات الصلة.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تم إعداد سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، يتم تحديثه بشكل مستمر، ومتاح للاطلاع عليه من قبل الجهات المعنية وذلك دون مقابل بما يضمن الشفافية والامتثال للمتطلبات الرقابية.

نبذة مختصرة عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

استناداً إلى تعليمات هيئة أسواق المال وبورصة الكويت أنشأت الشركة وحدة متخصصة لتنظيم شؤون المستثمرين بقرار من مجلس الإدارة تتولى مهام التواصل مع المساهمين والمستثمرين وتزويدهم بالمعلومات الأساسية المتعلقة بأنشطة الشركة وأدائها المالي وتوجهاتها الاستراتيجية، بالإضافة إلى تنظيم حضور الجمعيات العامة والتصويت فيها وبناء قنوات تواصل فعالة مع جميع الأطراف ذات العلاقة.

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات وعمليات الإفصاح

- يعتمد الإفصاح الالكتروني للشركة على موقعها الرسمي، والذي يتضمن جميع الإفصاحات والتقارير الدورية والمالية ونتائج الأعمال.
- يتم الإفصاح للجهات الرقابية من خلال القنوات الالكترونية المعتمدة لدى هيئة أسواق المال وبورصة الكويت.
- يحتوي الموقع الالكتروني على معلومات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والنظام الأساسي والسياسات واللوائح المعتمدة.
- تعتمد الشركة نظاماً داخلياً لإدارة البيانات والمستندات يتيح لموظفيها الوصول المنظم والأمن إلى المعلومات ذات الصلة بأعمال الشركة.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

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

يحرص مجلس الإدارة على حماية حقوق المساهمين وضمان معاملتهم بعدالة ومساواة، وذلك من خلال الالتزام بأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة وتعليمات هيئة أسواق المال وبما يكفل تمكين المساهمين من ممارسة حقوقهم الأساسية، وفي مقدمتها الحق في الحصول على المعلومات، والمشاركة في الجمعيات العامة والتصويت على قراراتها والحصول على نصيبهم من الأرباح المقررة.

سجل البيانات الخاصة بالمساهمين لدى وكالة المقاصة

تلتزم الشركة بإنشاء وتحديث سجل خاص بالمساهمين محفوظ لدى وكالة المقاصة، يتم من خلاله توثيق بيانات المساهمين ومتابعتها بشكل مستمر، بما يضمن دقة البيانات وسلامتها ويساعد على حماية حقوق المساهمين وتنظيم التواصل معهم وفق الأطر والنظامية المعتمدة.

نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تعمل الشركة على تشجيع المساهمين على حضور الجمعيات العامة والمشاركة في مناقشاتها والتصويت على بنود جدول أعمالها، وذلك من خلال الإعلان المسبق عن مواعيد الاجتماعات وجدول الأعمال وتوفير المعلومات اللازمة لاتخاذ القرار واستخدام القنوات المعتمدة للإخطار والافصاح بما يسهم في تعزيز الشفافية وتفعيل دور المساهمين في الحوكمة.



القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

موجز عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح

تقر الشركة بالدور المهم الذي يقوم به أصحاب المصالح في دعم استدامة أعمالها وتحقيق أهدافها، وتشمل أصحاب المصالح- على سبيل المثال لا الحصر- الموظفين، والعلماء، والموردين، والمقاولين، والجهات الرقابية، والمجتمع.

وفي هذا الإطار، تعتمد الشركة سياسات ونظم داخلية تضمن حماية حقوق أصحاب المصالح والاعتراف بها، بما يتوافق مع القوانين واللوائح ذات الصلة، ويعزز مبادئ العدالة والشفافية والمسؤولية المؤسسية.

موجز عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تحرص الشركة على تعزيز قنوات التواصل الفعال مع أصحاب المصالح، وتشجيعهم على التفاعل والمشاركة في متابعة أنشطة الشركة، من خلال إتاحة وسائل التواصل المعتمدة واستقبال الملاحظات والاستفسارات والنظر في المقترحات ذات الصلة، بما يسهم في تحسين الأداء المؤسسي ودعم استمرارية الأعمال وبما لا يتعارض مع مصالح الشركة أو حقوق مساهميها.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر

يحرص مجلس الإدارة على دعم التطوير المستمر لأعضائه وللإدارة التنفيذية من خلال إتاحة فرص التدريب وبناء القدرات بما يساهم في تعزيز الكفاءة المهنية ورفع مستوى المعرفة بالمتغيرات التنظيمية والحوكمة وأفضل الممارسات، وبما يدعم فعالية اتخاذ القرار وتحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية.

نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يعتمد مجلس الإدارة آلية منتظمة لتقييم أدائه ككل، إضافة إلى تقييم أداء أعضائه ولجانه وكذلك أداء الإدارة التنفيذية وذلك باستخدام نماذج ومعايير تقييم معتمدة، ويتم تحليل نتائج التقييم ومناقشتها بهدف تحديد مجالات التحسين وتعزيز كفاءة الأداء المؤسسي.

نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (VALUE CREATION) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء

يعمل مجلس الإدارة على ترسيخ ثقافة خلق القيمة المؤسسية داخل الشركة من خلال ربط الأداء بالأهداف الاستراتيجية وتعزيز مبادئ الكفاءة والمسؤولية والمساءلة بما ينعكس إيجاباً على تحسين معدلات الأداء وتحقيق النمو المستدام للشركة.

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كلاً من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

تعتمد الشركة سياسة للمسؤولية الاجتماعية تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهدافها الاقتصادية ومتطلبات التنمية المجتمعية، وبما ينسجم مع استراتيجيتها العامة وقيمها المؤسسية، ويساهم في دعم الاستدامة وتعزيز الأثر الإيجابي لأعمالها.

نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة لإبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي والفعاليات المشاركة

تنفذ الشركة عدداً من المبادرات والبرامج ذات الطابع الاجتماعي ويتم إبراز هذه الجهود من خلال الإفصاحات والتقارير الدورية والقنوات الرسمية المعتمدة، بما يعكس التزام الشركة بدورها الاجتماعي ويعزز علاقاتها مع مختلف فئات المجتمع.

تؤمن المبانى بأهمية دعم وتبني المبادرات المجتمعية ضمن نهج المسؤولية الاجتماعية الخاص بها، وذلك من خلال التعاون مع العديد من الجهات والمنظمات الحكومية غير الربحية، حيث يتضمن دور الشركة توفير المساحات المناسبة لهذه الجهات والمنظمات لإقامة الفعاليات في الأبنية دون مقابل مادي، وذلك من أجل القيام بدورهم في تعريف الزوار بحملاتهم.

وبالإضافة إلى ذلك، تتولى المبانى مهمة إطلاق الحملات التوعوية وإقامة الفعاليات والمبادرات المجتمعية بشكل كامل مع العديد من الجهات، فعلى سبيل المثال يتم التعاون بشكل سنوي مع الهيئة العامة لذوي الإعاقة لتنظيم معرض «أنا موهوب»، وقد تضمن عام 2025 إقامة ودعم معرض إعادة التدوير الفني لمدارس «هيبي» الكويت بهدف تثقيف الأطفال عن الاستدامة، وإقامة معرض «قصة إلهام» للاحتفاء بمجموعة من ذوي الهمم ومشاركة الزوار إنجازاتهم، وإطلاق فعالية «إلهي البصمة» للاحتفاء ببعض من السيدات الكويتيات اللاتي تفردن في إضافة بصمة خاصة بهن بمناسبة اليوم العالمي للمرأة الكويتية، كما أطلق الأبنية حملة «مو بس وردى» للتوعية بمرض سرطان الثدي، وتم تنظيم فعالية للمشبي في الأبنية بالتعاون بين لولوليمن وفندق والدورف أستوريا، كما تم إقامة بوث بالتعاون مع الجمعية الثقافية الاجتماعية النسائية

للتوعية حول سرطان الثدي من خلال حضور أطباء من عيادة نيوكير الطبية لتوعية زوار الأبنية. بالإضافة إلى احتضان الأبنية معرضين من معارض «بلوم ماركت» والذي يعد أول معرض كويتي مستدام وصديق للبيئة.

كما تضمن عام 2025 تعاوناً مثمراً بين الأبنية والمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب من خلال استضافة العديد من الفعاليات، ودعمًا للأنشطة الثقافية والمجتمعية؛ أقامت السفارة الكورية في الكويت بالتعاون مع الأبنية أكبر مهرجان كوري للصحة والجمال والثقافة 2025.

وضمن توجه المبانى نحو تبني الطاقات الشبابية، فقد دعم الأبنية شبابيين موهوبين في العزف الموسيقي، من خلال منحهما فرصة العزف على البيانو في منطقة برستيج في الأبنية بشكل دوري، حيث أثنى الزوار على عزفهما.

وتندرج استثمارات شركة المبانى المجتمعية ضمن الفئات التالية:

1. التنمية الاجتماعية والمجتمعية.
2. الثقافة والبيئة.
3. الابتكار والتعليم والصحة.
4. الرياضة والشباب.

الأنشطة والمبادرات التي أطلقتها المبانى أو شاركت بدعمها في مجال المسؤولية المجتمعية خلال عام 2025:

التنمية الاجتماعية والمجتمعية: وقد بلغت قيمة المساهمة 472,950 دينار كويتي.

- 1- معرض سيارات مرسيدس الكلاسيكية الخاص بغريق مرسيدس كلاسيك في الكويت.
- 2- معرض وزارة التربية «كوت الحياة انتماء الوجود».
- 3- فعالية منطقة الجهراء التعليمية بمناسبة الأعياد الوطنية.
- 4- معرض فني لوزارة التربية والجمعية الكويتية لحماية الأموال العامة.
- 5- إقامة الأبنية فعالية «قصة إلهام» للاحتفاء بمجموعة من ذوي الهمم.
- 6- إقامة الأبنية فعالية «إلهي البصمة» بمناسبة يوم المرأة الكويتية.
- 7- معرض صور من خلال جمعية السدو.
- 8- إقامة جامعة الكويت لمعرض صور.
- 9- فعالية المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب للإعلان عن مهرجان الصيف.
- 10- إقامة السفارة الهندية مهرجان المانجو.
- 11- إقامة الهيئة العامة للقوى العاملة اليوم العالمي لمكافحة الإتجار بالبشر.
- 12- استعراض فرقة شعبية ضمن فعاليات مهرجان الصيف للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.
- 13- فعالية الهيئة العامة لشئون القصر بمناسبة العودة إلى المدارس.
- 14- استعراض فرقة صينية تابعة للمركز الثقافي الصيني في الكويت.
- 15- إقامة السفارة الإيطالية فعاليات الأسبوع الإيطالي.
- 16- فعالية وزارة الداخلية للتسجيل في سباق الشرطة.
- 17- حملة المفوضية السامية للأمم المتحدة لشئون اللاجئين لدعم حملة الشتاء.
- 18- فعالية وزارة الداخلية بمناسبة أسبوع المرور لدول مجلس التعاون الخليجي.
- 19- توفير البنك المركزي الكويتي أجهزة السحب الآلي للعيادي بمناسبة عيد الفطر.

20- معرض مركز تقويم وتعليم الطفل الفني لعرض لوحات طلبة ذوي صعوبات التعلم.

21- بوث الجمعية الاجتماعية الكويتية للحماية من العنف.

22- بوث جمعية المحامين الكويتية للتوعية بمخاطر المخدرات.

23- توفير البنك المركزي الكويتي أجهزة السحب الآلي للعيادي بمناسبة عيد الأضحى.

24- بوث وزارة الإعلام حول منصة «فيزيت كويت» لتنشيط السياحة في الكويت.

25- بوث الهيئة العامة للأوقاف للتعريف بالخدمات المجانية التي تقدمها الأمانة.

26- تركيب لافتة للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.

27- بوث توعوي للهيئة العامة لشئون القُصر.

28- بوث الأمانة العامة للأوقاف للتسجيل في الحج.

29- معرض جهاز حماية المنافسة للتوعية بالمنافسة.

30- فعالية الجمعية الاجتماعية الكويتية للحماية من العنف ضد المرأة.

31- انطلاق معرض بلوم ماركت في الأقيوزسكاى بنسخة أكبر.

32- بوث الهيئة العامة للرعاية السكنية للتوعية حول خدمات الهيئة العامة للرعاية السكنية.

33- بوث وزارة الداخلية بمناسبة اليوم العالمي لمكافحة المخدرات.

34- إقامة مكتب الشهيد معرضاً بمناسبة الأعياد الوطنية.

35- بوث توعوي لجمعية السلام للأعمال الإنسانية والخيرية.

36- فعالية جمعية التوحيد الكويتية التوعوية بمناسبة يوم التوحيد العالمي.

37- تنظيم الأقيوز والهيئة العامة لشئون ذوي الإعاقة معرض «أنا موهوب 6» بمناسبة اليوم العالمي لذوي الإعاقة.

الثقافة والبيئة: وقد بلغت قيمة المساهمة 125,493 دينار كويتي.

1- بوث المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب للتعريف بمهرجان القرين الثقافي (30).

2- معرض صور للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.

3- دعم الأقيوز لمعرض إعادة التدوير الفني التابع لمدارس «هبي».

4- فعالية أيام الإمارات الثقافية من سفارة دولة الإمارات العربية المتحدة في الكويت..

5- مهرجان السياحة والصحة والجمال الكوري من سفارة كوريا.

6- بوث «وفر» لترشيد استهلاك الكهرباء والماء من وزارة الكهرباء والمياه والطاقة المتجددة.

7- بوث توعوي لوزارة الإعلام حول مسرحية «زرقون».

8- معرض عن فعاليات مهرجان الصيف للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ومتحف الكويت الوطني.

9- معرض بلوم ماركت - أول معرض كويتي صديق للبيئة- بالتعاون مع الأقيوز وشركة سيدز.

10- بوث المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب لفعاليات مهرجان الصيف.

11- استعراض فرقة موسيقية شعبية لفعاليات مهرجان الصيف للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ومتحف الكويت الوطني.

12- احتفال الشركة الكويتية لنفط الخليج باليوم الوطني السعودي.

13- فعالية الهيئة العامة للغذاء والتغذية للحد من النفايات.

14- توفير مساحات إعلانية داخل الأقيوز لأنشطة للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.

15- تركيب شاشات معهد الكويت للأبحاث العلمية.

16- فعالية موسيقية للمجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب.

الابتكار والتعليم والصحة: وقد بلغت قيمة المساهمة 237,968 دينار كويتي.

1- فعالية مستشفى الأحمدى وشركة نفط الكويت للتوعية بسرطان عنق الرحم.

2- بوث توعوي لجمعية قلب الأطفال الخيرية.

3- بوث توعوي لجامعة الكويت حول عملية التسجيل والقبول في الجامعة.

4- بوث توعوي للجمعية الكويتية لطب الأطفال.

5- حملة توعية صحية للجمعية الكويتية لطب الأطفال.

6- احتفال الجمعية الكويتية وأمراض الكلى باليوم العالمي للكلى.

7- إقامة جمعية مكافحة السممة في الكويت حملة التوعية بالسممة.

8- إطلاق الجمعية الطبية الكويتية حملة بلسم لعرض البطولات الطبية.

9- إقامة وزارة الصحة فعالية اليوم العالمي للمختبرات الطبية.

10- فعالية اليوم العالمي للتوعية بمرض الهربس النطاقي من رابطة أطباء الجلد الكويتية.

11- احتفالية وزارة الصحة باليوم العالمي للتمريض.

12- بوث للتوعية بالقبول الجامعي من جامعة عبدالله السالم.

13- معرض توعوي من وزارة التعليم العالي.

14- حملة توعوية من وزارة الصحة.

15- فعالية الهيئة العامة للغذاء والتغذية بمناسبة اليوم العالمي لسلامة الغذاء.

16- فعالية وزارة الصحة للتوعية الصحية بالإصحاح البيئي.

17- بوث توعوي لرابطة أطباء الجلد الكويتية.

18- بوث توعوي لجامعة الكويت حول حملة القبول الجامعي.

19- حملة الأمانة العامة لمجلس الجامعات الخاصة «اصنع مستقبلك».

20- حملة جمعية الجراحين الكويتية للتوعية بأمراض الجمجمة والوجه.

21- بوث توعوي للجمعية الكويتية لأطباء الأطفال.

22- إقامة الهيئة العامة للتعليم والتدريب التطبيقي بوث «بدايتي» التوعوي.

23- بوث الحرس الوطني للتسجيل.

24- حملة وزارة الصحة «سكان أصحاء».

25- فعالية جمعية العلاج الطبيعي الكويتية حول الشبخوخة الصحية.

26- فعالية الإسعافات الأولية من جمعية الهلال الأحمر الكويتية.

27- فعالية الجمعية الصيدلية الكويتية بمناسبة يوم الصيدلي العالمي.

28- بوث جامعة الكويت للتعريف بمسابقة الروبوت.

29- بوث الجمعية الثقافية والاجتماعية النسائية للتوعية حول سرطان الثدي.

30- فعالية جمعية الجراحين الكويتية للتوعية حول سرطان الثدي.

31- فعالية جمعية أطباء الروماتيزم الكويتية للتوعية بمرض التهاب المفاصل.



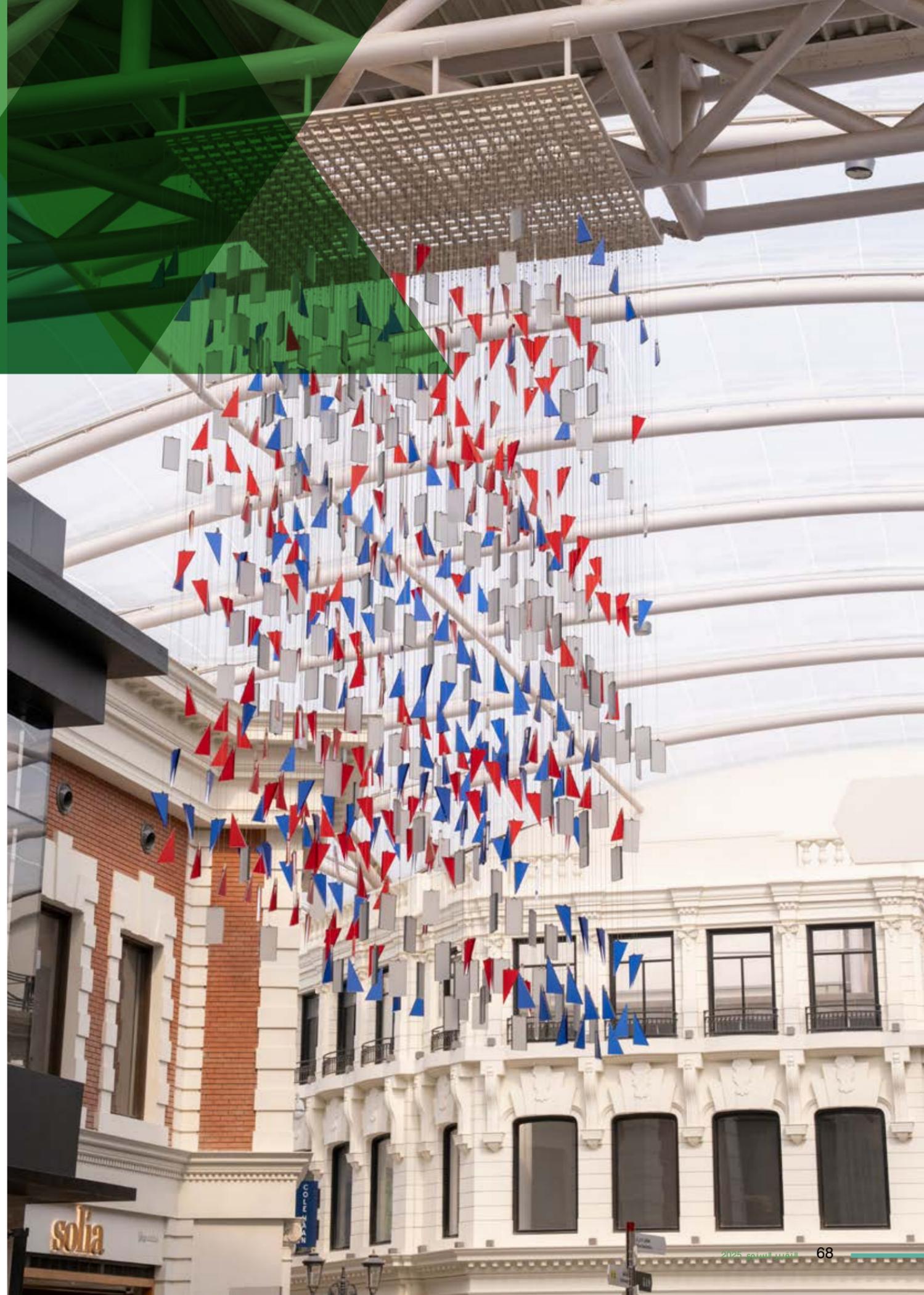
- 32- Booth جمعية الهلال الأحمر الكويتية للتوعية حول سرطان الثدي.
- 33- فعالية وزارة الصحة بمناسبة يوم التخدير العالمي.
- 34- Booth جمعية الكويت لهشاشة العظام للتوعية بهشاشة العظام.
- 35- فعالية رابطة أطباء الجلد الكويتية بمناسبة يوم التوعية بمرض الصدفية.
- 36- تركيب لافتة المعهد الوطني للقيادة.
- 37- فعالية الحملة الوطنية للتوعية بمرض السرطان للتوعية حول سرطان الثدي.
- 38- فعالية مركز مكافحة السرطان في الكويت للتوعية حول سرطان الثدي.
- 39- فعالية الجمعية الكويتية لاختلافات التعلم للتوعية باضطراب فرط الحركة ونقص الانتباه.
- 40- حملة الإنعاش القلبي الرئوي من وزارة الصحة.
- 41- حملة مكافحة السمنة من جمعية الجراحين الكويتية.
- 42- Booth التوعية باليوم العالمي للأشعة من وزارة الصحة.
- 43- حملة الإنعاش القلبي الرئوي من شركة نفط الكويت.
- 44- فعالية اليوم العالمي للسكري من معهد دسمان للسكري.
- 45- فعالية مستشفى الأميري بمناسبة اليوم العالمي للسكري.
- 46- Booth الرابطة الكويتية لجراحة المسالك البولية للتوعية حول سرطان البروستاتا.
- 47- فعالية رابطة طب الأطفال الكويتية للتوعية بمرض التلاسيميا.
- 48- Booth وزارة الصحة للتوعية حول الإعاقة.
- 49- Booth جامعة الكويت للتوعية بالإعاقة.
- 50- حملة محافظة منطقة الفروانية للتبرع بالدم.
- 51- Booth توعوي من جمعية أطباء الأسنان الكويتية.
- 52- حملة «خيم بأمان» من قوة الإطفاء العام.
- 53- الحملة الوطنية للتوعية بمقاومة مضادات الميكروبات من وزارة الصحة.

الرياضة والشباب: وقد بلغت قيمة المساهمة 8,000 دينار كويتي.

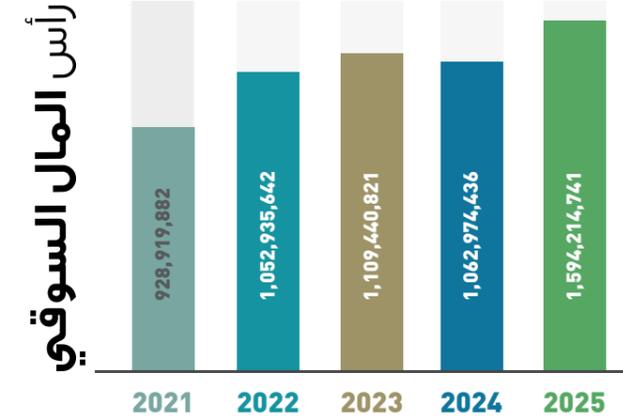
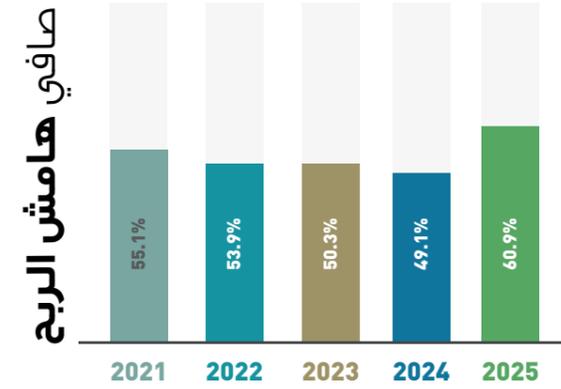
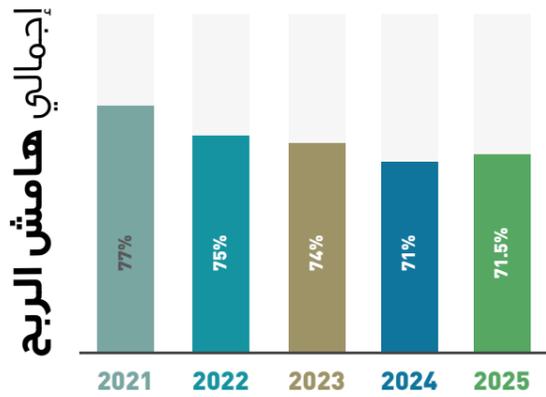
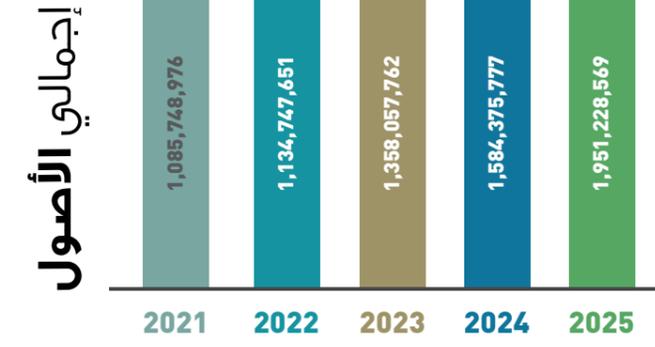
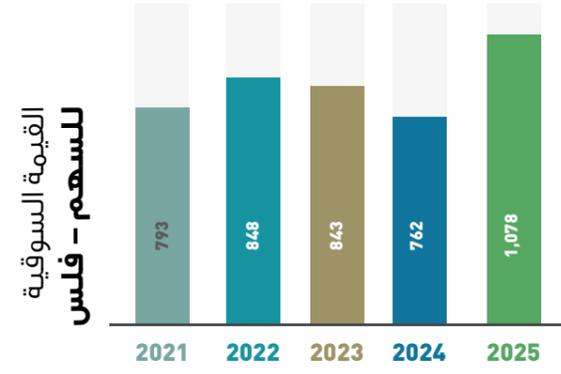
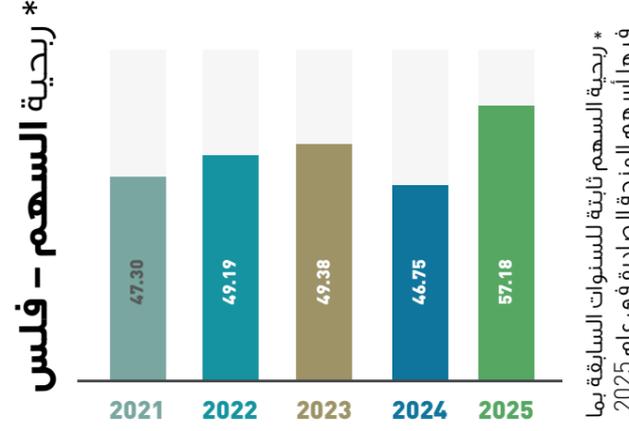
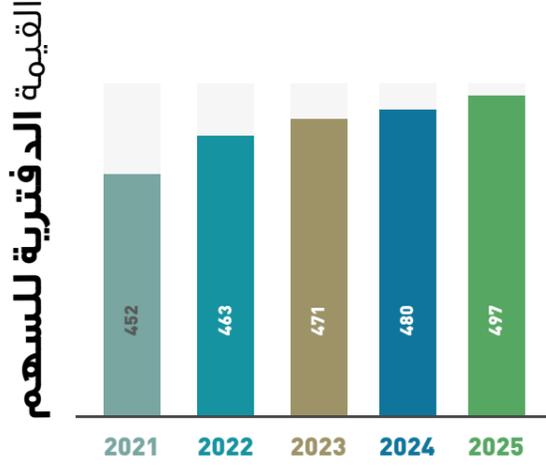
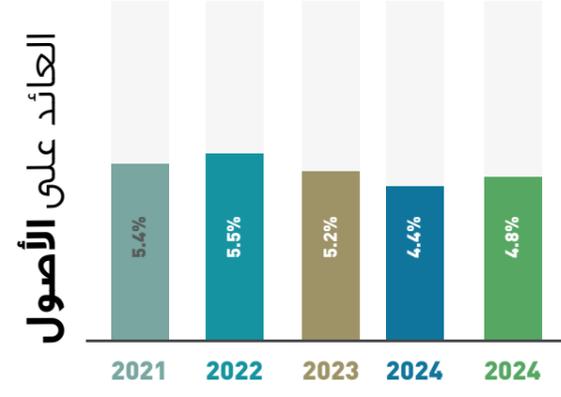
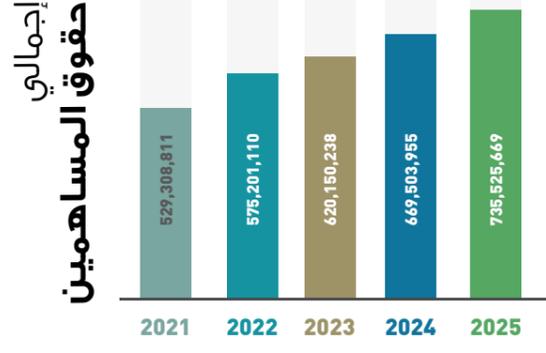
- 1- فعالية الهيئة العامة للرياضة للتوعية الصحية الميدانية للمحافظات.
- 2- فعالية الهيئة العامة للرياضة بمناسبة اليوم العالمي للعلاج الطبيعي.

المؤشرات المالية

المؤشرات المالية | 70



المؤشرات المالية

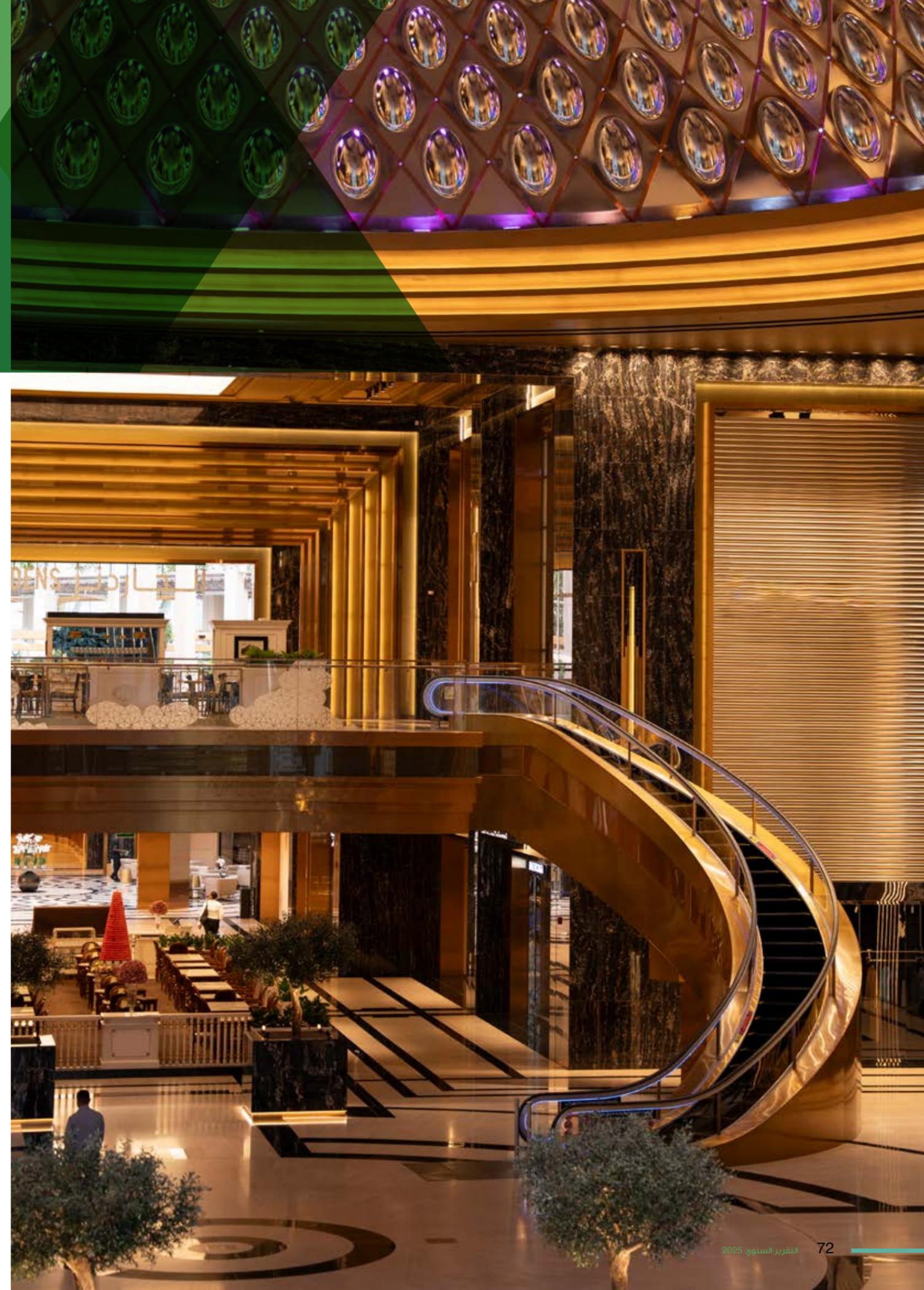


البيانات المالية المجمعة

وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

31 ديسمبر 2025

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين	74
بيان المركز المالي المجمع	77
بيان الدخل المجمع	78
بيان الدخل الشامل المجمع	79
بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع	80
بيان التدفقات النقدية المجمع	81
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	117-82





ص.ب. 74
برج الشايح - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفحة 13001 - دولة الكويت

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

هاتف: +965 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com

Deloitte

ديلويت وتوش

الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي- الدور السابع والتاسع
ص.ب : 20174 الصفاة 13062
الكويت

هاتف : 2243 8060 - 2240 8844 +965

فاكس : 2245 2080 - 2240 8855 965

www.deloitte.com

- تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية.
- تفهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال.
- تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة.
- تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل متسق وثابت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة.
- تنفيذ اختبارات تفصيلية جوهرية وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بإيرادات الإيجار بناءً على الشروط التعاقدية الفعلية.
- تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبّر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

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

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في

31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" الوارد ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين) حسيما ينطبق على أعمال تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسي

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي

الاعتراف بالإيرادات - الإيجار

اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 100,320,227 دينار كويتي خلال السنة.

تطلب معايير التدقيق الدولية مراعاة مخاطر الاحتيال المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وأخذها بعين الاعتبار. ثمة مخاطر متأصلة تتعلق بإيرادات الإيجار نظراً لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار وعدد المستأجرين الضخم واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتغيرة وشروط زيادة القيم الإيجارية وخيارات تجديد مدة الإيجار. تتطوي هذه الشروط على درجة معينة من أحكام الإدارة المتبعة عند تطبيق أساس القسط الثابت للاعتراف بالإيرادات بالنسبة لإيرادات الإيجار. علاوة على ذلك، تعتمد المجموعة على نظام تكنولوجيا المعلومات الخاص بها لتسجيل الإيرادات من عقود الإيجار بشكل مناسب.

لقد ارتأينا أن الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار يعتبر أمر تدقيق رئيسي نظراً للأهمية الكمية التي ينطوي عليها هذا المبلغ بالنسبة للبيانات المالية المجمعة، ومستوى الأحكام التي تطبقها الإدارة، والجهد المطلوب لتنفيذ إجراءات التدقيق.

إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.4.15 من البيانات المالية المجمعة، والإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 من البيانات المالية المجمعة.

الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي

ولتناول أمر التدقيق الرئيسي المشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:

- تفهم العمليات وتقييم وتصميم أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار وتنفيذها واختبار مدى فاعليتها التشغيلية.

قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولتها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولتها أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة، ونحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.

ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا، بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو التدابير الوقائية المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا، بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو التدابير الوقائية المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 1 فبراير 2026

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

دينار كويتي		ايضاح	
2024	2025		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
140,966,439	139,173,997	3	ممتلكات ومعدات
1,123,571,653	1,487,107,871	4-1	عقارات استثمارية
57,283,913	63,431,799	5	استثمارات في شركات زميلة
23,238,607	63,616,484	6	أصول حق الاستخدام
59,296,170	64,099,209	7	دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
1,853,939	1,872,688		استثمارات في أوراق مالية
<u>1,406,210,721</u>	<u>1,819,302,048</u>		
الموجودات المتداولة			
407,843	318,398	21	مستحقات من شركات زميلة
33,261,248	56,062,731	8	ذمم مدينة وموجودات أخرى
138,051,356	75,545,392	9	نقد وأرصدة بنكية
171,720,447	131,926,521		
6,444,609	-	4-ب	أصل محتفظ به لغرض البيع
178,165,056	131,926,521		
<u>1,584,375,777</u>	<u>1,951,228,569</u>		
مجموع الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
139,515,566	147,886,500	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
83,083,024	92,023,222	10	احتياطي إجباري
83,083,024	92,023,222	10	احتياطي اختياري
42,442	42,442		احتياطي أسهم خزينة
7,131,106	7,414,722		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,372,145)	(1,234,487)		احتياطي القيمة العادلة
(2,028,657)	(1,342,499)	10	احتياطيات أخرى
343,544,214	382,207,166		أرباح مرحلة
669,503,955	735,525,669		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
83,440,637	106,432,715	23	الحصص غير المسيطرة
752,944,592	841,958,384		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
6,389,332	7,174,523		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
580,487,318	835,494,463	13	تمويلات بنكية
13,222,774	65,190,550	12	التزامات عقد إيجار
56,430,625	86,613,293	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
656,530,049	994,472,829		
المطلوبات المتداولة			
106,481,753	43,852,562	13	تمويلات بنكية
8,822,644	424,459	12	التزامات عقود إيجار
59,596,739	70,520,335	14	ذمم دائنة وأخرى
174,901,136	114,797,356		
831,431,185	1,109,270,185		مجموع المطلوبات
<u>1,584,375,777</u>	<u>1,951,228,569</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

بدر عادل العبد الجادر

طلال يوسف المزيني

ديتار كويتي	ديتار كويتي	
	2025	2024
معاملات جوهريّة غير نقدية؛ الأنشطة التشغيلية		
ذمم مدينة وموجودات أخرى ودفعات مسددة مسبقاً	3,343,292	18,683,739
مطلوبات غير متداولة أخرى	28,290,598	18,683,739
ذمم دائنة وأخرى	29,683,805	21,315,181
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة لمقاولة من الباطن	(59,471,234)	(35,554,312)
أصول حق الاستخدام	(50,871,633)	(12,256,439)
الأنشطة التمويلية		
تمويلات بنكية	(4,006,274)	1,089,814
التزامات عقود إيجار	49,593,633	12,256,439

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسّسة ومسجلة في الكويت في 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة الأم:
 - أن تقييم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
 - أن تقوم بالتجارة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
 - مباشرة أعمال المقاولة الإنشائية.
 - الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
- استيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته 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 وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات 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 المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم 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) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويجوز للشركة الأم أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول 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.

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 1 فبراير 2026 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة السنوية.

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المنصَح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. ويتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهريّة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة أو تلك التي تتطلب قدرًا أكبر من الأحكام قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 27.

2.2 مبدأ الاستمرارية

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

2.3 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

سارية المفعول للسنة الحالية

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" فيما يتعلق بعدم القابلية للصراف	تحدد التعديلات طريقة تقييم قابلية العملة للصراف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما تفتقد لهذه القابلية.

معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية	<ul style="list-style-type: none"> السماح للمنشأة باعتبار أن الالتزام المالي (أو جزء من الالتزام المالي) الذي يجري تسويته باستخدام نظام دفع إلكتروني قد تم الوفاء به (واستبعاده) قبل تاريخ التسوية شريطة استيفاء معايير محددة. وإذا اختارت المنشأة اعتماد هذه السياسة المحاسبية، فينبغي لها تطبيقها على جميع عمليات التسوية التي تُتَمَدَّ من خلال نظام الدفع الإلكتروني نفسه، توضيح وإضافة إرشادات إلى عملية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات التي تنطوي على شروط تعاقدية قد تُغيّر توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث محتمل لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية. تُطبق هذه المتطلبات على كل فئة من فئات الموجودات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكل فئة من فئات المطلوبات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة، و فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إلزام المنشأة بالإفصاح عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعروضة ضمن الدخل الشامل الآخر خلال الفترة بما يسمح بعرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المُستبعدة خلال الفترة بشكل منفصل عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المُحتفظ بها في نهاية الفترة. 	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاحات في البيانات المالية"	<p>يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 18 معيار المحاسبة الدولي 1 مُبَقِيًا على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 1 دون تغيير ومُضَيَّفًا إليها متطلبات جديدة. علاوة على ذلك، نُقِلت بعض فقرات معيار المحاسبة الدولي 1 إلى معيار المحاسبة الدولي 8 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7. إضافة لذلك، أُدخل مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات طفيفة على معيار المحاسبة الدولي 7 ومعيار المحاسبة الدولي 33 "ربحية السهم".</p> <p>يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة تهدف إلى:</p> <ul style="list-style-type: none"> عرض واستحداث فئات وقيم إجمالية فرعية محددة ضمن بيان الربح أو الخسارة. تقديم إفصاحات عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ضمن الإفصاحات حول البيانات المالية. تنقيح وتحسين عمليات التجميع والتقسيم. <p>قد يؤثر تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة خلال الفترات المستقبلية.</p>	1 يناير 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية 19 "الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات"	<p>يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 للشركة التابعة المؤهلة بتطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي بإفصاحات مخففة ضمن بياناتها المالية المجمعة. تصح الشركة التابعة مؤهلة للاستفادة من فوائد الإفصاحات المخففة عندما تكون غير خاضعة للمساءلة العامة وتصدر شركتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي. إن المعيار الدولي للتقارير المالية 19 هو معيار اختياري للشركات التابعة المؤهلة، ويقدم متطلبات إفصاح للشركات التابعة التي تختار تطبيقه.</p> <ul style="list-style-type: none"> شركة تابعة (ويشمل ذلك الشركة الأم الوسيطة). غير خاضعة للمساءلة العامة، و تُصدر شركتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي. 	1 يناير 2027
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي - الجزء 11	<p>تقتصر على تعديلات تهدف إلى توضيح صياغة نصوص وردت في أحد معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي أو تصويب استنتاجات غير مقصودة أو حالات سهو أو تعارض طفيفة نسبياً بين المتطلبات الواردة ضمن هذه المعايير.</p>	1 يناير 2027

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

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

2.4.1 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها) والمنشآت المُسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
 - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها.
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة من تاريخ نقل السيطرة للمجموعة وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لضافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الافتناء وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج.

يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع.

2.4.2 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة لإحضار الأصل إلى حالته التشغيلية لاستخدامه المزمع. يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرّة للموجودات المطبقة على أساس القسط الثابت كما هو مبين أدناه.

مباني	50-10 سنة
تركيبات ومعدات مكتبية	5 سنوات
أدوات وسيارات	3 سنوات

إن الأرض ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجمع.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرّة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على

أسس مستقبلية. إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة الأصل بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في الربح أو الخسارة.

تدرج الممتلكات التي في طور الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. التكاليف هي تلك المصاريف التي تتكبدها المجموعة والتي تعود مباشرة إلى إنشاء الأصل، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تحتسب به الموجودات العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ جاهزيتها للاستخدام في الغرض المحدد لها. يتم مراجعة القيم الدفترية في إطار أعمال الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.4.3 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتقاس مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأراضي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. في تاريخ كل بيان مركز مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، في حال تجاوزت القيم الدفترية قيمها الاستردادية.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتكبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرة بإنشاء الموجودات. يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات قيد التطوير لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.4.4 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقعة. ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمتها الدفترية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهريّة جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

تُستخدم أحدث البيانات المالية المتاحة للشركة الزميلة في تطبيق طريقة حقوق الملكية. عند إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة المستخدمة في تطبيق طريقة حقوق الملكية بتاريخ يختلف عن ذلك المستخدم من قبل المجموعة، تجرى تعديلات فيما يخص آثار المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. لا ينبغي أن يكون الفرق بين نهاية فترات إعداد التقارير ذات الصلة أكثر من ثلاثة أشهر، وينبغي أن يكون طول الفترات ذات الصلة هو نفس الطول من فترة إلى أخرى. إذا استخدمت الشركة الزميلة سياسات محاسبية غير تلك السياسات الخاصة بالمنشأة للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، يتم إجراء تعديلات للسياسات المحاسبية للشركة الزميلة بما يتوافق مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم إضافة المبالغ المقرضة للشركات الزميلة والتي تمثل الحقوق المتبقية نتيجة التصفية إلى تكلفة الشركات الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة لها، يتم حذف الأرباح أو الخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل من أجل تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدّرة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلّقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجموع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم رد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيّمته الاستردادية بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برد خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج رد خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

2.4.6 الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية واستبعادها

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

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

(1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل، و

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

2.4.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم الموجودات المالية استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات من الموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف المجموعة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة التنفيذية بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة.

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

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. واختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية و عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. تُصنف أسهم حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تختار المجموعة التصنيف غير القابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي بأدوات حقوق الملكية. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

● أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية

● أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط

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

2.4.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تُقاس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ بشكل غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كافة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعترف المجموعة دائماً بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة عليها استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة عند وجود زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. غير أنه، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة التي من المتوقع أن تنتج عن حالات التعثر على الأداة المالية والتي من المحتمل أن تحدث في خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

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

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

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

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي

في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لفترة تزيد عن 30 يومًا، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

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

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

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

تراقب المجموعة باستمرار فاعلية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كان هناك ارتفاع ملحوظ في مخاطر الائتمان وتعديلها حسب الاقتضاء لضمان أن المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الملحوظ في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ مستحق السداد.

حالات التعثر

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

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
- إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائتيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).

بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

سياسة الشطب

تشطب المجموعة الأصل المالي عند وجود معلومات تشير إلى أن المقترض يعاني من صعوبات مالية بالغة ولا توجد توقعات واقعية حول إمكانية التحصيل، على سبيل المثال، عندما يكون المقترض عرضة للتصفية أو الدخول في إجراءات إفلاس. قد يظل الأصل المالي المشطوب خاضعاً لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار الاستشارة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المنهج العام

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والمبالغ مستحقة القبض من الشركات الزميلة والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية باستخدام المنهج العام.

تطبق المجموعة منهجاً مكوناً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة استناداً إلى التغير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تتخفف قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تتخفف قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر سلبي في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تستخدم المجموعة المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في العوامل الاقتصادية الكبرى في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ الاعتراف المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة

قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. تحدد المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على تلك البنود استناداً إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقاً لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.4.9 قياس القيم العادلة

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

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.
- يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي تتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل

- المستوى 1- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

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

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

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

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

2.4.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بعبارة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية، والتي تعتبر موجودات تستغرق عملية تجهيزها فترة زمنية لتصبح جاهزة لاستخدامها المزمع أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المزمع أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

2.4.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها وتم إعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة يتم إدراج متوسط التكلفة المرجح للأسهم

المعاد شراؤها في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيّد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. يتم تسجيل أي خسارة محققة في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن في ذلك الحساب. تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المرحلة ثم تنقل إلى الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلة مسبقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم سداد أرباح نقدية عن هذه الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

2.4.12 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق صادر لموارد اقتصادية لتسوية التزام حالي قانوني أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدّرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.4.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بتقديم مساهمات محددة بموجب خطط الدولة وتقوم بدفع المستحقات للموظفين بموجب خطط منافع محددة عند ترك الخدمة وذلك وفقاً لقوانين الدولة التي يعملون فيها. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق للموظفين نتيجة لإنهاء خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديرًا موثوقاً به للقيمة الحالية للالتزام النهائي.

2.4.14 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر كتنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

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

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من الوحدات المؤجرة وفقاً للسياسة المبينة في إيضاح 2.5.16 عقود الإيجار.

إيرادات التوزيعات

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

إيرادات الفوائد

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

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

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

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

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائه كجزء من ترتيب واحد وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن تمييزه منفصلاً حيث أن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الانتفاع من كل خدمة في حد ذاتها. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بشأن هذه الخدمات يمكن تمييزها بذاتها ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متضامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقدر المجموعة سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد

هامش الربح.

ب. تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل واجب السداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

ج. تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

ارتأت المجموعة الاعتراف بالإيرادات من إشغال الغرف بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، والاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي تُنفذ فيه الالتزامات، والاعتراف بالإيرادات الفندقية الأخرى عند تقديم هذه الخدمات.

د. اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

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

2.4.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي ورسوم الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذات الصلة.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كمقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعترف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي استهلك فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. في حال تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يستخدم المستأجر معدل اقتراضه الإضافي.

تشتمل دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار على:

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

يتم عرض التزام عقد الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي المجمع.

يتم لاحقاً قياس التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية) وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

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

- تغير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقاً للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يكن تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

لم تجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال السنوات المعروضة.

تشتمل أصول حق الاستخدام على القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة مبدئية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

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

يتم استهلاك أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار للملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذي الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

يتم عرض أصول حق الاستخدام في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة، وتقوم بالمحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. يُرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية المبينة في إيضاح 2.5.5 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي وقع فيها حدث أو ظرف أدى إلى تكبد تلك الدفعات، ويتم إدراجها في بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المجموع.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر بعدم فصل العناصر التي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلاً من ذلك المحاسبة عن أي عقود إيجار وأي عناصر لا تتعلق بعقد الإيجار كترتيب منفصل. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية. بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المجموعة توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

2.4.17 العملات الأجنبية

تُعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. تحدد كل شركة من شركات المجموعة عملتها الرئيسية، وتُقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة طريقة التجميع المباشرة وعند استبعاد عملية أجنبية، فإن الأرباح أو الخسائر المُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة تعكس المبلغ الناتج عن هذه الطريقة.

1) المعاملات والأرصدة

تُسجل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة. يُعاد ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة في تاريخ التقرير المالي. ويتم الاعتراف بالفروق الناتجة عن تسوية ترجمة البنود النقدية ضمن الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تحوط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية التي يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر حتى يُستبعد صافي الاستثمار، وعندها يُعاد تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. فضلاً عن ذلك، فإن المصاريف والعمائد الضريبية المرتبطة بفروق الصرف فيما يتعلق بتلك البنود النقدية يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر. إن البنود غير النقدية المقاسة على أساس التكلفة التاريخية والمقومة بعملات أجنبية يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات المبدئية.

يتم ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والمقومة بعملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة يجري معاملتها بما يتوافق مع طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لتلك البنود (أي أن فروق ترجمة البنود التي يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر قيمتها العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر أو ضمن الربح أو الخسارة تُسجل كذلك ضمن الدخل الشامل الآخر أو ضمن الربح أو الخسارة على التوالي). عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي بالأصل أو المصروف أو الإيراد ذي الصلة (أو جزء منه) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المجموعة مبدئياً بالأصل أو الالتزام غير النقدي الناتج عن ذلك المقابل المسدد مقدماً. في حال وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من المقابل المسدد مقدماً.

2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير المالي ويتم ترجمة بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة عن الترجمة في إطار التجميع ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند استبعاد عملية أجنبية، يُعاد تصنيف بند الدخل الشامل الآخر المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الربح أو الخسارة. إن أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة تُجرى على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الاستحواذ يتم معاملتها كموجودات أو مطلوبات خاصة بالعملية الأجنبية ويتم ترجمتها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير المالي.

2.4.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التقاص وتتوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

2.4.19 توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على مساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والجهة الرقابية.

2.4.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ومتطلبات قرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5 % من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، يتم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

2.4.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% وفقاً لعملية الاحتساب المستند إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

2.4.22 الزكاة

تُحتسب حصة الزكاة بواقع 1 % من ربح المجموعة المحتسب وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

2.4.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي خارجي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية داخلية مرجحاً.

2.4.24 موجودات محتفظ بها لغرض البيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كانت قيمتها الدفترية سوف تُسترد بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. تُقاس الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى استبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل. تعتبر معايير التصنيف كمحتفظ بها للبيع مستوفاة فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل أو مجموعة الاستبعادات متاحين للبيع الفوري بالحالة الراهنة. ينبغي أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. وينبغي للإدارة الالتزام بعملية بيع الأصل ومن المتوقع إتمام عملية البيع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف. تُعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة ضمن بيان المركز المالي المجموع.

2.4.25 ربحية السهم

تُحتسب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة ربح السنة العائد لمساهمي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تُحتسب ربحية السهم المخفضة من خلال قسمة الربح العائد لمساهمي الأسهم العادية في الشركة الأم (بعد تعديله مقابل الفوائد المحملة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة مضافاً إليها المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة إلى أسهم عادية.

3. ممتلكات ومعدات

التكلفة	في 1 يناير 2024	إضافات	فروق صرف عملات	في 31 ديسمبر 2024	إضافات	تحويلات	فروق صرف عملات	في 31 ديسمبر 2025	الاستهلاك التراكم	في 1 يناير 2024	مصرفوف استهلاك محمل على السنة	فروق صرف عملات	في 31 ديسمبر 2024	مصرفوف استهلاك محمل على السنة	فروق صرف عملات	في 31 ديسمبر 2025	القيمة الدفترية	في 31 ديسمبر 2025	في 31 ديسمبر 2024
أرض ملك حر	5,648,543	-	1,409	5,649,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مباني	139,550,877	842	139,551,719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تركيبات ومعدات مكتبية	18,516,999	11,929	19,749,903	1,446,103	2,065,292	[16,534]	[1,685]	23,244,764	10,686,078	2,268,245	3,091	12,957,414	3,000,634	2,169,471	[2,307]	15,124,578	8,120,186	125,174,686	5,647,135
أدوات وسيارات	1,325,538	719	1,352,183	-	-	[1,431]	[1,685]	1,350,752	846,033	150,020	579	996,632	3,000,634	123,304	[1,174]	1,118,762	231,990	355,551	128,168,447
الإجمالي	165,041,957	14,899	166,303,757	1,446,103	2,065,292	[22,467]	[1,685]	169,792,685	19,898,986	5,430,504	7,828	25,337,318	3,000,634	5,293,409	[12,039]	30,618,688	139,173,997	140,966,439	5,649,952

تم توزيع مصرفوف استهلاك بمبلغ 4,112,635 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,343,915 دينار كويتي) على بند "تلكفة الإيرادات" فيما يتعلق بالفنادق، وتم تحميل مصرفوف الاستهلاك المتبقي على بند "مصاريف عمومية وإدارية".

4. عقارات استثمارية

4. أ. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2024	2025	
		التكلفة
1,011,503,760	1,250,640,122	في 1 يناير
243,353,086	381,884,250	إضافات
2,227,885	(6,981,747)	فروق صرف عملات
(6,444,609)	-	المحول إلى أصل محتفظ به لغرض البيع (إيضاح 4ب)
1,250,640,122	1,625,542,625	
		الاستهلاك المتراكم
(115,728,660)	(127,068,469)	في 1 يناير
(11,339,809)	(11,366,285)	مصرفوف استهلاك محمل على السنة
(127,068,469)	(138,434,754)	
1,123,571,653	1,487,107,871	
		القيمة الدفترية في 31 ديسمبر
2%	3.33%	معدلات الاستهلاك السنوي
		تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:
دينار كويتي		
2024	2025	
		الكويت
463,758,477	452,390,171	عقارات مكتملة
1,985,246	15,656,373	عقارات قيد التطوير
1,371,115	1,371,115	أرض مملوكة
467,114,838	469,417,659	
		المملكة العربية السعودية
495,253,619	857,881,424	عقارات قيد التطوير
156,164,882	154,814,625	أراضي مملوكة ❖
651,418,501	1,012,696,049	
		البحرين
5,038,314	4,994,163	أرض مملوكة
5,038,314	4,994,163	
1,123,571,653	1,487,107,871	

يتمثل بند "إضافات" بشكل رئيسي في تكلفة بمبلغ 368,211,973 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 236,212,386 دينار كويتي) متكبدة بغرض تطوير مشاريع عقارية في المملكة العربية السعودية. ويتضمن هذا المبلغ تكلفة اقتراض بمبلغ 47,399,081 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 29,935,512 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 4.87% إلى 6.69% (31 ديسمبر 2024: 4.46% إلى 6.28%).

❖ إن الأراضي المملوكة في المملكة العربية السعودية بقيمة 154,814,625 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 156,164,882 دينار كويتي) مرهونة لصالح البنوك (إيضاح 13).

تُحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت والأرض المملوكة في السعودية والفنادق (إيضاح 3) باستخدام مدخلات تقييم تستند إلى السوق المقارن ومدخلات تقييم جوهري غير ملحوظة. ومن ثم، تُصنف عقارات استثمارية بمبلغ 445,898,659 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 449,840,789 دينار كويتي) ضمن المستوى 2، وتُصنف عقارات استثمارية بمبلغ 1,022,904,119 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,044,146,783 دينار كويتي) ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات. إن القيمة العادلة لا تتضمن الدفعات المخصصة للعقارات قيد التطوير التي يبلغ إجمالي قيمتها 873,537,797 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 497,238,865 دينار كويتي).

تتكون العقارات الاستثمارية من موجودات قيد التشغيل أو التطوير في الكويت ومُشيّدة على أرض مستأجرة.

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مُبيّنة ضمن إيضاح 16 وإيضاح 18 على التوالي..

4. ب. أصل محتفظ به لغرض البيع

خلال السنة السابقة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مُلزمة لبيع حصة الملك الحر في قطعة أرض بدولة الكويت كانت قيمتها الدفترية 6,444,609 دينار كويتي وذلك مقابل 28,000,000 دينار كويتي.

خلال السنة الحالية، استوفى المشتري جميع الشروط والالتزامات القانونية المنصوص عليها ضمن الاتفاقية المُلزمة وبناءً على ذلك، فقد حولت المجموعة سندات ملكية الأرض لصالح المشتري واعترفت بربح بمبلغ 21,555,391 دينار كويتي ضمن بيان الدخل المجموع.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025:

اسم الشركة الزميلة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والعمليات	حصة الملكية وحقوق التصويت		القيمة الدفترية	
			2024 %	2025 %	2024	2025
شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت	40	40	20,889,201	20,883,878
شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت	35	35	10,809,630	16,782,241
شركة الصروح ريزيدنسيز ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية	البحرين	35	35	1,669,547	1,616,564
شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين	35	35	4,134,818	4,125,612
شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين	35	35	19,780,717	20,023,504
					57,283,913	63,431,799

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

	دينار كويتي	
	2024	2025
الرصيد في 1 يناير	53,256,704	57,283,913
زيادة في الاستثمار	3,395,239	5,936,145
حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة	793,450	783,345
فروق صرف عملات	114,498	(214,758)
إيرادات توزيعات مستلمة	(275,978)	(356,846)
الرصيد في 31 ديسمبر	57,283,913	63,431,799

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركات الزميلة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

الاجمالي	2025	2024	أخرى	2024	2025	دينار كويتي		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
						2024	2025													
15,594,514	29,592,394	3,391,288	3,054,199	14,256	14,256	4,787,540	16,171,927	7,401,430	10,352,012	الموجودات المتداولة										
345,683,997	359,673,932	26,078,547	25,272,411	66,510,690	66,510,690	137,292,962	149,296,309	115,801,798	118,594,522	الموجودات غير المتداولة										
(12,997,919)	(36,526,142)	(2,780,317)	(1,642,323)	(7,453)	(7,453)	(1,090,942)	(2,218,514)	(9,119,207)	(32,665,305)	المطلوبات المتداولة										
(177,432,950)	(163,888,020)	(10,110,280)	(10,278,064)	-	-	(109,754,984)	(114,538,733)	(57,567,686)	(39,071,223)	المطلوبات غير المتداولة										
(430,026)	(357,474)	-	-	(430,026)	(357,474)	-	-	-	-	تعديلات السياسات المحاسبية										
170,417,614	188,494,690	16,579,236	16,406,223	66,087,467	66,167,472	31,234,576	48,710,989	56,516,335	57,210,006	حقوق الملكية										
(5,668,256)	(5,812,388)	-	-	(5,545,783)	(5,545,783)	(122,473)	(266,605)	-	-	تعديلات المجموعة لحقوق ملكية الشركة الزميلة										
57,283,913	63,431,799	5,804,365	5,742,176	20,889,201	20,883,878	10,809,630	16,782,241	19,780,717	20,023,504	القيمة الدفترية للمجموعة في الاستثمار										
11,133,305	15,664,062	3,267,857	4,219,572	-	-	394,887	194,713	7,470,561	11,249,777	الإيرادات										
2,268,716	2,244,040	(93,534)	171,415	(12,022)	(41,401)	390,460	104,192	1,983,812	2,009,834	ربح / (خسارة) السنة										
793,450	783,345	(32,736)	59,996	(4,809)	(16,560)	136,661	36,467	694,334	703,442	حصة المجموعة في ربح / (خسارة) السنة										

✦ إن المقارنات الاستثمارية المتضمنة في المقارنات المحاسبية لإحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. أُجريت تعديلات مناسبة للحصة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

تم رهن حصة المجموعة بواقع 35% في شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م. (الشركة الزميلة) كضمان للقروض التي حصلت عليها الشركة الزميلة بغرض تمويل المشروع ذي الصلة. إن هذا الرهن يُحادل حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ويُستخدم فقط كضمان مقابل الالتزامات المالية للشركة الزميلة. ولا يؤثر الرهن في قدرة المجموعة على ممارسة حقوقها كشريك، وتعكف المجموعة على مراقبة التقدم المحرز في المشروع الخاص بالشركة الزميلة فضلاً عن ضمان الالتزام بشروط القروض.

6. أصول حق الاستخدام

التكلفة	دينار كويتي		
	مباني	أرض مستأجرة	الإجمالي
في 1 يناير 2024	2,596,171	35,464,159	38,060,330
إضافات	-	12,256,439	12,256,439
استيعادات	(37,589)	-	(37,589)
فروق صرف عملات	(6,566)	-	(6,566)
في 31 ديسمبر 2024	2,552,016	47,720,598	50,272,614
إضافات	50,871,633	-	50,871,633
فروق صرف عملات	45,566	-	45,566
تعديلات	27,769	-	27,769
في 31 ديسمبر 2025	53,496,984	47,720,598	101,217,582
الاستهلاك المتراكم			
في 1 يناير 2024	1,313,692	17,183,778	18,497,470
مصروف استهلاك محمل على السنة	350,811	8,224,392	8,575,203
استيعادات	(29,757)	-	(29,757)
فروق صرف عملات	(8,909)	-	(8,909)
في 31 ديسمبر 2024	1,625,837	25,408,170	27,034,007
مصروف استهلاك محمل على السنة	2,424,343	8,474,798	10,899,141
فروق صرف عملات	5,266	-	5,266
تعديلات	(337,316)	-	(337,316)
في 31 ديسمبر 2025	3,718,130	33,882,968	37,601,098
القيمة الدفترية			
في 31 ديسمبر 2025	49,778,854	13,837,630	63,616,484
في 31 ديسمبر 2024	926,179	22,312,428	23,238,607

1. إن عقد إيجار الأرض المُشيد عليها مجمع الأفنيوز التجاري، الكويت قد تم تجديده لمدة خمس سنوات تنتهي في سبتمبر 2030 دون تغيير كبير في الشروط والأحكام.

2. خلال السنة السابقة، أعلنت شركة المشروعات السياحية عن ترسية عطاء على الشركة الأم بغرض تشغيل وإدارة منتجع يقع على أحد شواطئ دولة الكويت لمدة 17 سنة. ولتيسير إجراءات تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمان بمبلغ 3,834,000 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية وسُددت دفعة مقدماً بمبلغ 1,278,000 دينار كويتي تم الاعتراف بها ضمن بند "ذمم مدينة وموجودات أخرى" حتى تاريخ استكمال العقد وتحديد التاريخ الفعلي لتشغيل المنتجع. وقد أبرمت الشركة الأم العقد مع شركة المشروعات السياحية بتاريخ 4 يوليو 2024.

في 15 أبريل 2025، استحوذت الشركة الأم رسمياً على الأصل المستأجر وشرعت في ممارسة حقوقها والوفاء بالتزاماتها المرتبطة بها. ونتيجة لذلك ووفقاً للشروط التعاقدية، تم الاعتراف بالحق في الأصل المستأجر لمدة 17 سنة.

تتكون العقارات الاستثمارية من موجودات قيد التشغيل أو تحت التطوير في الكويت على أرض مستأجرة (إيضاح 4).

استأجرت المجموعة أرض ومباني ومساحات مكتبية للاستخدام التجاري. يتم التفاوض على مدد عقود الإيجار على أساس فردي وتنطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات غير أنه لا يجوز استخدام الأصول المستأجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقود الإيجار مبين في إيضاح 12. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة الحالية يبلغ 9,067,772 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 8,705,218 دينار كويتي).

فيما يلي المبلغ المعترف به ضمن البيانات المالية المجمعة:

دينار كويتي		
2024	2025	
99,778	2,322,374	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن عقارات استثمارية) (إيضاح 4)
350,811	452,153	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عمومية وإدارية) (إيضاح 19)
8,124,614	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عقارات استثمارية) (إيضاح 18)
8,575,203	10,899,141	

7. دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً

دينار كويتي		
2024	2025	
48,309,927	51,276,681	دفعة مقدماً لمقاولين
9,817,233	12,155,563	دفعات مسددة مسبقاً
1,169,010	666,965	أخرى
59,296,170	64,099,209	

8. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2024	2025	
9,290,295	8,434,285	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
(1,694,245)	(4,098,396)	ناقصاً: الخسائر الائتمانية المتوقعة
7,596,050	4,335,889	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
12,304,050	9,436,891	الموجودات المالية النقدية
11,080,412	40,243,895	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
1,599,184	984,313	دفعات مقدماً لمقاولين وموردين
681,552	1,061,743	دفعات مسددة مسبقاً
33,261,248	56,062,731	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي المجموع يمثل القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة كما هو مبين في إيضاح 26.

إن الأرصدة المتمثلة في الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات وخطابات ضمان (إيضاح 11). لدى المجموعة حق تعاقدي لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

9. نقد وأرصدة بنكية

دينار كويتي		
2024	2025	
52,751	61,362	نقد بالصندوق
9,857,592	20,063,910	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
220,030	2,405,182	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
10,130,373	22,530,454	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمع
127,920,983	53,014,938	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
138,051,356	75,545,392	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية وإقليمية. كما في 31 ديسمبر 2025، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 2.63% إلى 5.40% (31 ديسمبر 2024: 4.05% إلى 6.30% سنوياً).

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملة التالية ومعرضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي		
2024	2025	
10,670,920	6,803,009	نقد دينار كويتي
3,891	3,653	دولار أمريكي
127,040,340	67,393,322	ريال سعودي
336,205	1,345,408	عملات أخرى
138,051,356	75,545,392	

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

حُدّد رأس المال المُصرّح به للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024 بمبلغ 155,000,000 دينار كويتي ويتكون من 1,550,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم.

حُدّد رأس المال المُصدر والمدفوع للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 147,886,500 دينار كويتي ويتكون من 1,478,865,002 سهم (31 ديسمبر 2024: 139,515,566 دينار كويتي ويتكون من 1,395,155,663 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

تم التأشير رسمياً على زيادة رأس المال لدى السجل التجاري بتاريخ 24 مارس 2025 استناداً إلى اجتماع الجمعية العامة العادية.

توزيعات الأرباح

وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025 على توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم وأسهم منحة بواقع 6%). كانت التوزيعات النقدية المدفوعة خلال السنة بمبلغ 19,532,166 دينار كويتي (2023: 18,420,980 دينار كويتي). نشأ عن أسهم المنحة زيادة عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بعدد 83,709,339 سهماً (2023: 78,971,075 سهماً)، وزاد رأس المال بمبلغ 8,370,934 دينار كويتي (2023: 7,897,107 دينار كويتي).

أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 20% بقيمة 20 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2025 على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 8,873,190 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 88,731,900 سهم للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم منحة. تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العامة السنوية.

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العامة السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

2024	2025	
919	1,910	عدد أسهم الخزينة
0.00007%	0.00013%	النسبة إلى رأس المال
-	-	التكلفة (دينار كويتي)
700	2,059	القيمة السوقية (دينار كويتي)

احتياطيات أخرى

إن الاحتياطيات الأخرى ناشئة عن صافي شراء حصص إضافية خلال سنوات سابقة في شركة شمول الفايضة ذ.م.م. التابعة للمجموعة من مساهمين يمتلكون حصص غير مسيطرة.

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي		
2024	2025	
22,394,873	23,617,530	ودائع تأمينات
34,035,752	62,995,763	محتجزات دائنة
56,430,625	86,613,293	

12. التزامات عقود إيجار

دينار كويتي		
2024	2025	
8,822,644	424,459	متداولة
13,222,774	65,190,550	غير متداولة
22,045,418	65,615,009	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار الخاصة بها. تتدرج مراقبة التزامات عقود الإيجار ضمن اختصاصات الإدارة المالية بالمجموعة. إن القيم الدفترية لالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة مقومة بالدينار الكويتي والدرهم الإماراتي.

13. تمويلات بنكية

دينار كويتي		
2024	2025	
580,487,318	835,494,463	غير متداولة
580,487,318	835,494,463	مرايحة وتمويل إسلامي
22,693,821	16,000,000	متداولة
83,787,932	27,852,562	تسهيلات السحب على المكشوف من البنوك
106,481,753	43,852,562	مرايحة وتمويل إسلامي
686,969,071	879,347,025	

دينار كويتي		
2024	2025	
361,468,108	295,704,837	تمويلات بنكية بالدينار الكويتي
325,500,963	583,659,438	تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي
686,969,071	879,364,275	

إن التسهيلات البنكية مقومة بالدينار الكويتي والريال السعودي ومسحوبة من بنوك تجارية محلية وإقليمية. إن التسهيلات المسحوبة تحمل معدلات فائدة متغيرة وكما في 31 ديسمبر 2025، كانت معدلات الفائدة الفعلية على هذه التسهيلات بواقع 6.69% (31 ديسمبر 2024: 6.28%) سنوياً، ويُستحق أجل القسط الأخير في 2036.

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
2024	2025	
156,164,882	154,814,625	أراضي مملوكة في السعودية (إيضاح 4)
156,164,882	154,814,625	

تتضمن الأرض المرهونة مشروعاً قيد الإنشاء بقيمة دفترية 857,881,424 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 495,253,619 دينار كويتي) كما في تاريخ التقرير المالي.

فيما يلي المبلغ المعترف به ضمن البيانات المالية المجمعة:

دينار كويتي		
2024	2025	
161,544	2,685,209	تكاليف تمويل (مدرجة ضمن عقارات استثمارية) (إيضاح 4)
539,005	159,050	تكاليف تمويل (مدرجة ضمن تكاليف تمويل)
700,549	2,844,259	

دينار كويتي			
الإجمالي	أراضي مستأجرة	مباني	
17,801,168	16,435,461	1,365,707	في 1 يناير 2024
12,256,439	12,256,439	-	إضافات
700,549	644,854	55,695	تكاليف تمويل محملة على الربح أو الخسارة
(8,705,218)	(8,515,131)	(190,087)	دفعات إيجار
(9,947)	-	(9,947)	إعفاءات إيجار
2,427	-	2,427	فروق صرف عملات
22,045,418	20,821,623	1,223,795	في 31 ديسمبر 2024
49,593,633	-	49,593,633	إضافات
2,844,259	686,445	2,157,814	تكاليف تمويل (محملة على الربح أو الخسارة ومرسمة)
(9,067,772)	(8,551,474)	(516,298)	دفعات إيجار
47,677	-	47,677	فروق صرف عملات
151,794	-	151,794	تعديلات
65,615,009	12,956,594	52,658,415	في 31 ديسمبر 2025

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2024	2025	
8,822,644	424,459	سنة واحدة
409,005	5,733,955	سنتين
752,468	6,231,853	3 سنوات
987,273	6,004,086	4 سنوات
874,601	5,954,541	5 سنوات
10,199,427	41,266,115	أكثر من 5 سنوات
22,045,418	65,615,009	

14. ذمم دائنة وأخرى

	دينار كويتي	
	2024	2025
ذمم دائنة	3,547,164	3,104,665
محتجزات دائنة	2,370,056	354,009
مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع	21,760,270	30,486,896
إيرادات مؤجلة	2,299,249	79,559
دفعات إيجار مستلمة مقدماً	4,321,606	4,118,423
مستحق لحصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية	2,470,732	3,245,279
مستحق لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	683,158	880,681
توزيعات مستحقة السداد	745,571	783,134
ذمم دائنة أخرى	21,398,933	27,467,690
	59,596,739	70,520,336

15. تقرير القطاعات

تم تنظيم المجموعة في أقسام وظيفية من أجل إدارة خطوط أعمالها المختلفة. تستند أرباح القطاع المفصّل عنها إلى المعلومات الواردة في تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه. لدى المجموعة قطاعات التقرير التالية:

- عمليات الإنشاء والعقارات: وتشمل تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.
- عمليات الفندق: تتكون من الخدمات الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف استوريا في دولة الكويت.

	دينار كويتي							
	المجموع		غير موزعة		عمليات الفنادق		استثمار عقاري وإنشائي	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
إيرادات القطاع	142,478,081	165,262,902	8,858,294	25,793,196	17,583,863	21,084,101	116,035,924	118,385,605
مصاريف القطاع	(77,669,319)	(81,367,832)	(6,455,275)	(9,032,617)	(16,553,696)	(17,877,941)	(54,660,348)	(54,457,274)
نتائج القطاع	64,808,762	83,895,070	2,403,019	16,760,579	1,030,167	3,206,160	61,375,576	63,928,331
موجودات القطاع	1,584,375,777	1,951,228,569	8,577,719	6,694,903	139,581,588	135,017,952	1,436,216,470	1,809,515,714
مطلوبات القطاع	831,431,185	1,109,270,185	2,004,863	1,650,694	5,638,104	4,155,188	823,788,218	1,103,464,303

	دينار كويتي							
	المجموع		أخرى		السعودية		الكويت	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
إيرادات القطاع	142,478,081	165,262,902	1,772,243	2,315,524	193,801	566,993	140,512,037	162,380,385
مصاريف القطاع	(77,669,319)	(81,367,832)	(489,712)	(1,495,404)	(2,251,750)	(3,417,281)	(74,927,857)	(76,455,147)
نتائج القطاع	64,808,762	83,895,070	1,282,531	820,120	(2,057,949)	(2,850,288)	65,584,180	85,925,238
موجودات القطاع	1,584,375,777	1,951,228,569	37,681,660	36,068,214	685,566,946	1,081,390,835	861,127,171	833,769,520
مطلوبات القطاع	831,431,185	1,109,270,185	2,213,900	1,749,754	382,784,944	677,630,813	446,432,341	429,889,618

16. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2024	2025	
90,957,076	92,498,898	إيرادات إيجار من عقارات استثمارية
10,122,753	10,739,316	إيرادات من خدمات
371,359	96,092	أتعاب ترتيب
8,653,282	8,956,830	خدمات إعلان
5,138,004	5,311,124	أخرى
115,242,474	117,602,260	
الأسواق الجغرافية		
114,121,865	116,194,287	الكويت
956,649	987,902	البحرين
163,960	420,071	المملكة العربية السعودية
115,242,474	117,602,260	
توقيت الاعتراف بالإيرادات		
5,138,004	5,311,124	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
19,147,394	19,792,238	إيرادات معترف بها بمرور الوقت

إن عقود الإيجار التشغيلية التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. لا يمتلك المستأجر خياراً بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

17. إيرادات من عمليات فنادق

دينار كويتي		
2024	2025	
10,503,524	13,162,265	إيرادات من حجوزات غرف
5,505,964	6,101,265	أغذية ومشروبات
1,574,375	1,820,571	أخرى
17,583,863	21,084,101	
الأسواق الجغرافية		
17,583,863	21,084,101	الكويت
توقيت الاعتراف بالإيرادات:		
17,583,863	21,084,101	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

18. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2024	2025	
8,124,614	8,124,614	مصروف استهلاك محمل على أصول حق استخدام (إيضاح 6)
6,194,154	7,097,897	إصلاح وصيانة
11,341,703	12,102,169	مصاريف تشغيلية عمومية
25,660,471	27,324,680	

19. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2024	2025	
3,338,823	3,143,331	تكاليف موظفين
1,086,589	1,011,029	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
350,811	452,153	استهلاك أصول حق استخدام (إيضاح 6)
63,124	103,288	مصاريف إيجار مباشرة
-	2,404,151	الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح 26)
1,947,728	4,892,102	تكاليف أخرى
6,787,075	12,006,054	

20. الضرائب

دينار كويتي		
2024	2025	
683,158	880,681	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي في الكويت
1,783,809	2,316,110	ضريبة دعم العمالة الوطنية في الكويت
713,524	929,169	الزكاة في الكويت
3,180,491	4,125,960	

21. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والمنشآت التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2024	2025	
552,117	429,425	أصول حق الاستخدام
109,900	106,071	مبانى إدارية
407,843	318,398	ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقاً
610,988	483,741	إيجار وذمم مدينة أخرى مستحقة من مستأجرين
1,398,216	1,628,820	مستحقات من شركة زميلة
		تحت الطلب
		إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة.
		التزامات عقود إيجار
		ذمم دائنة وأخرى
		دفعات إيجار مستلمة مقدماً
		خلال سنة واحدة
		المعاملات

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2024	2025	
16,790,004	14,812,081	إيرادات
130,700	506,719	مصاريف
1,385,185	1,410,742	أتعاب إدارية (مدرجة ضمن إيرادات من عقارات استثمارية)

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2024	2025	
297,874	1,112,391	الموجودات
		ممتلكات ومعدات / عقارات استثمارية
		مدفوعات موظفي الإدارة العليا
		فيما يلي مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:
		أرصدة موظفي الإدارة العليا

دينار كويتي		
2024	2025	
2,705,188	2,897,863	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
166,139	175,923	مكافآت قصيرة الأجل
2,871,327	3,073,786	

دينار كويتي		
2024	2025	
1,363,135	1,499,082	معاملات مع موظفي الإدارة العليا
1,210,079	191,346	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
2,573,214	1,690,428	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 714,000 دينار كويتي (2024: 724,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العامة السنوية. وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025 على مكافأة بمبلغ 730,000 دينار كويتي لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

22. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أي أسهم عادية مخفضة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة

دينار كويتي		
2024	2025	
65,212,255	84,562,016	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
1,478,865,002	1,478,865,002	أسهم مصدرة *
(176,088)	(1,606)	أسهم خزينة *
1,478,688,914	1,478,863,396	المجموع
44.10 فلس	57.18 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

❖ يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة تعديلاً بأثر رجعي لعدد الأسهم المقابلة لأسهم المنحة المصدرة في 2024. وقد عُدلت ربحية السهم لتعكس الأثر المترتب على أسهم المنحة المصدرة في 2024 (إيضاح 10).

❖ يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم بعين الاعتبار المتوسط المرجح للأثر المترتب على التغييرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

23. الشركات التابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية وحق التصويت	
		2024 %	2025 %
محتفظ بها بشكل مباشر			
الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و.	الكويت	100	100
شركة عقارات الري ش.ش.و.	الكويت	100	100
شركة المباني الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.	الكويت	100	100
شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.	الكويت	100	100
شركة آرلين للضيافة وإدارة وتشغيل الفنادق ش.ش.و. (سابقاً: شركة الدائري الخامس ش.ش.و.)	الكويت	100	100
شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد	مصر	100	100
شركة مباني البحرين ذ.م.م.	البحرين	100	100
شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م.	الكويت	98.18	98.18
شركة شمول القابضة ذ.م.م.❖	السعودية	80	73
شركة مشروع اس ثري لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.	الكويت	100	100
شركة مباني الري العقارية ش.ش.و.	السعودية	100	100
شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.	السعودية	100	100
شركة جاي ثري للاستيراد والتصدير ذ.م.م.	الكويت	65	65
شركة انترتينمنت سيتي جروب لألعاب تسلية الأطفال ذ.م.م.❖❖	الكويت	80	80
محتفظ بها من خلال شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.			
شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والانتاج الفني ش.ش.و.	الكويت	100	100
محتفظ بها من خلال شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.			
شركة شمول المعالي العقارية ش.ش.و.	السعودية	-	100
محتفظ بها من خلال شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م.			
شركة انكاي اكسبريس لنقل البضائع والاستيراد والتصدير والوكيل بالعمولة ش.ش.و.	الكويت	100	100
شركة الري لوجستिका البحرين ذ.م.م.	البحرين	100	100
انكاي اكسبريس البحرين ذ.م.م.	البحرين	100	100
الري لوجستिका الامارات ذ.م.م.	الإمارات	100	100
انكاي اكسبريس الامارات	الإمارات	100	100
محتفظ بها من خلال شمول القابضة ذ.م.م.			
شركة شمول الرياض الفندقية المحدودة	السعودية	100	100
شركة مجمع شمول التجارية ذات مسؤولية محدودة	السعودية	100	100

شركة شمول العناية الطبية ذ.م.م.	السعودية	100	100	إنشاء وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والخاصة
شمول الرياض للتبريد والتكييف	السعودية	100	100	إصلاح وصيانة الثلاجات وأجهزة تفتيح الهواء، وإنتاج وتوزيع المياه المبردة.
شركة درة شمول الفندقية	السعودية	100	100	تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة
شركة شمول الأولى الفندقية	السعودية	100	100	تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة
شركة شمول المعالي العقارية	السعودية	-	100	تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة
شركة مرافق شمول للتطوير العقاري	السعودية	100	100	تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة
شركة شمول الخبر للتطوير العقاري شخص الواحد	السعودية	100	100	شراء الأراضي، وإنشاء المباني، والاستثمار فيها بغرض البيع وتحقيق عوائد الإيجار
شركة شمول الشرقية للتطوير والاستثمار التجاري	السعودية	100	100	تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة
شركة شمول للضيافة	السعودية	100	100	مزاولة أنشطة الفنادق والإقامة والخدمات الغذائية

❖ خلال السنة، تازلت الشركة الأم عن حصة بواقع 7% في حقوق ملكية شركة شمول القابضة ذ.م.م. لصالح مساهمي الأقلية من خلال خطة إعادة الهيكلة وجرى تسوية المقابل من خلال الحسابات الجارية بين المساهمين.

خلال السنة، قدم مساهمو أقلية في شركة شمول القابضة ذ.م.م. تمويل إضافي بمبلغ 26,343,934 دينار كويتي تم ضخه في مشروع قيد التطوير.

❖❖ تأسست الشركة حديثاً خلال السنة.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة ذ.م.م. والتي تمتلك فيها الحصص غير المسيطرة حقوق جوهريّة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية التي تبين المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

دينار كويتي	
2024	2025
الموجودات المتداولة	51,303,635
الموجودات غير المتداولة	1,029,731,298
المطلوبات المتداولة	31,042,487
المطلوبات غير المتداولة	646,442,212
حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	297,183,867
الحصص غير المسيطرة	106,366,367
الإيرادات	292,362
المصاريف	3,290,083
خسارة السنة	2,997,721
الخسارة العائدة لمالكي الشركة	2,338,457
الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة	659,264
خسارة السنة	2,997,721
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	25,019,317
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	293,103,028
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	328,312,350
صافي التدفق النقدي الوارد / (الصادر)	10,190,005

24. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2025، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة للمجموعة 689,910,894 دينار كويتي (2024: 1,067,773,656 دينار كويتي).

حصلت المجموعة على تسهيلات بنكية بغرض تمويل التوسع في المشاريع وكما في 31 ديسمبر 2025، كان الجزء غير المسحوب من التسهيلات بمبلغ 244,182,979 دينار كويتي (2024: 513,491,037 دينار كويتي) ويشكل جزءاً من خطة التسهيلات فضلاً عن تسهيلات التمويل التي قدمها المساهمون.

لاحقاً لنهاية السنة، حصلت المجموعة على تسهيل بنكي إضافي بمبلغ 476,556,861 دينار كويتي مُتاح للسحب.

ب) كما في 31 ديسمبر 2025، منحت المجموعة اعتمادات مستندية وضمانات بنكية وكفالة تضامنية قائمة بمبلغ 73,884,051 دينار كويتي (2024: 87,378,606 دينار كويتي) في إطار السياق المعتاد للأعمال.

25. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من مستحقات من شركات زميلة والإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من التزامات عقود الإيجار والتمويلات البنكية والذمم الدائنة والأخرى.

القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المفضلة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية إذ أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1- أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

26. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتطوي أنشطة المجموعة على مخاطر متأصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن انكشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة التكنولوجية والصناعة. يتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدى لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء. إن الحسابات الجارية مودعة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع من قبل وكالات تصنيف ائتماني خارجية مرموقة ولها مخاطر ائتمانية منخفضة.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

دينار كويتي		
2024	2025	
407,843	318,398	مستحقات من شركات زميلة
19,900,100	13,772,780	ذمم مدينة وموجودات أخرى
11,080,412	40,243,895	مستحقات ضريبة القيمة المضافة
137,998,605	75,484,030	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
169,386,960	129,819,103	

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للحد الأقصى لتعرض الأدوات المالية لمخاطر الائتمان والتي تم الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مقابلها

دينار كويتي						
31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2025			
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر	المنهج
9,857,592	-	9,857,592	20,063,910	-	20,063,910	عام
220,030	-	220,030	2,405,182	-	2,405,182	عام
127,920,983	-	127,920,983	53,014,938	-	53,014,938	عام
16,365,365	(1,694,245)	18,059,610	4,335,889	(4,098,396)	8,434,285	مبسّط
3,534,735	-	3,534,735	9,436,891	-	9,436,891	عام
11,080,412	-	11,080,412	40,243,895	-	40,243,895	عام
407,843	-	407,843	318,398	-	318,398	عام
169,386,960	(1,694,245)	171,081,205	129,819,103	(4,098,396)	133,917,499	

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة البنكية محدودة إذ أن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة وذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية وكذلك ضريبة القيمة المضافة المستحقة من الهيئات الحكومية ذات المخاطر الائتمانية الأقل.

جرى قياس انخفاض قيمة الأرصدة البنكية على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً ويعكس آجال الاستحقاق القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن أرصدها البنكية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

تعتبر جميع الموجودات المالية التي يتم احتساب خسائرها الائتمانية المتوقعة وفقاً للمنهج العام ذات جدارة ائتمانية جيدة وتُصنّف ضمن المرحلة الأولى.

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به للإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين:

دينار كويتي		
2024	2025	
1,694,245	1,694,245	الرصيد الافتتاحي
-	2,404,151	صافي الحركة على مخصص الخسارة
1,694,245	4,098,396	الرصيد الختامي

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصوصة في 31 ديسمبر 2025 و2024 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

31 ديسمبر 2025	دينار كويتي		
	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 7 سنوات
تمويلات بنكية	20,572,138	62,715,725	1,291,356,136
مطلوبات غير متداولة أخرى	-	-	86,613,293
التزامات عقود إيجار	176,069	578,021	113,778,112
ذمم دائنة وأخرى	38,854,664	27,467,689	66,322,353
مجموع المطلوبات	59,602,871	90,761,435	1,558,069,894
التزامات	127,264,037	200,060,403	362,586,454

31 ديسمبر 2024	دينار كويتي		
	خلال 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 7 سنوات
تمويلات بنكية	27,499,778	104,643,171	910,968,320
مطلوبات غير متداولة أخرى	-	-	56,430,625
التزامات عقود إيجار	244,988	9,281,586	17,635,305
ذمم دائنة وأخرى	37,452,235	22,144,504	59,596,739
مجموع المطلوبات	65,197,001	136,069,261	1,054,157,563
التزامات	94,331,465	608,769,936	364,672,256

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنوع استثماراتها. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم غير مادي.

مخاطر معدلات الفائدة

تشأ مخاطر معدلات الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض بشكل رئيسي للالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي والبنك المركزي السعودي.

تراقب المجموعة تعرضاتها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

كما في 31 ديسمبر 2025، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أو الفائدة المرسملة على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أقل بمبلغ 2,155,881 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,673,012 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسي على الربح أو الفائدة المرسملة على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني، والدرهم الإماراتي. تشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الرئيسية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2025، إذا انخفض سعر صرف الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أكثر بمبلغ 21,901,328 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 18,580,803 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسي على بيان الدخل الشامل المجمع.

العملة	دينار كويتي	
	أثر التغير على الدخل الشامل الآخر 2024	2025
ريال سعودي	16,840,888	20,177,512
دينار بحريني	1,621,761	1,647,676
درهم إماراتي	118,154	76,140
	18,580,803	21,901,328

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيم العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم الفردية. تشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيم العادلة للاستثمارات في أسهم. كما في تاريخ التقرير المالي، لا تتعرض المجموعة بشكل مادي لمخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية، حينما تتوقف الضوابط عن العمل. يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسمعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكن يمكنها أن تدير هذه المخاطر من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة. تشمل الضوابط الفصل الفعّال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

27. إدارة مخاطر رأس المال

من أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لتحقيق عوائد للمساهمين والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الدين إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الدين إجمالي القروض المبينة في بيان المركز المالي المجمع ناقصاً النقد والأرصدة البنكية. لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تخصص الشركة الأم 10% من صافي ربحها إلى الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على التوزيع.

دينار كويتي		
2024	2025	
686,969,071	879,347,025	تمويلات بنكية (إيضاح 13)
22,045,418	65,615,009	التزام عقود إيجار (إيضاح 12)
<u>(138,051,356)</u>	<u>(75,545,392)</u>	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 9)
570,963,133	869,416,642	صافي الدين
752,944,592	841,958,383	حقوق الملكية
<u>1,323,907,725</u>	<u>1,711,375,025</u>	الإجمالي
<u>%43</u>	<u>%51</u>	معدل المديونية

28. الأحكام والتقييمات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقييمات الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

رسملة تكلفة العقارات قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية جوهرية فيما يتعلق بإنشاء أسواق تجارية وفنادق جديدة. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام جوهرية من قبل الإدارة.

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تراجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة بما في ذلك الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يعتمد التقييم العادل على مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وأساليب المقارنة في السوق وتعتمد مدخلات التقييم الهامة المستخدمة على بيانات السوق غير القابلة للملاحظة.

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة ومصارييف الاستهلاك ذات الصلة. سوف تتغير تكلفة السنة بشكل كبير إذا كان العمر الفعلي مختلفاً عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم إدراج خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار التشغيلي الخاصة بالمجموعة. تستخدم هذه البنود لزيادة المرونة التشغيلية فيما يتعلق بإدارة العقود. يمكن ممارسة هذه الخيارات من قبل كل من المجموعة والمؤجر المعني. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي ينشأ عنها حافز اقتصادي للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار، إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى أيام انقضاء أجل الاستحقاق بالنسبة لمجموعات شرائح العملاء المتعددة التي لها أنماط خسارة مماثلة (مثل المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والتصنيف والتغطية من خلال الاعتمادات المستندية والأشكال الأخرى لتأمين الاعتمادات).

تستند مصفوفة احتساب المخصصات مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة. تقوم المجموعة بضبط المصفوفة من أجل تعديل أحداث الخسارة الائتمانية السابقة مقابل المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (الناتج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، والتي يمكن أن تؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد ضمن قطاع التصنيع، يتم تعديل معدلات التعثر في السداد السابقة. في تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد السابقة الملحوظة بالإضافة إلى تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر السابقة الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة بالإضافة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات التي تطرأ على الأحداث والظروف الاقتصادية المتوقعة. غير أن أحداث التعثر في السداد السابقة لدى المجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تشكل مؤشراً على حدوث تعثر فعلي للعميل في المستقبل. إن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة وموجودات العقود لدى المجموعة مُفصح عنها ضمن إيضاح 8.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا تستطيع المجموعة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة. وعليه، تستخدم معدل اقتراضها الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة التي كانت ستدفعها المجموعة لكي تقترض التمويل اللازم على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل للحصول على أصل بنفس قيمة أصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. ومن ثم يعكس معدل الاقتراض الإضافي "ما كانت ستدفعه" المجموعة مما يتطلب إجراء تقدير عند عدم توافر أي معدلات يمكن ملاحظتها (مثل تلك الخاصة بشركات تابعة لا تبرم معاملات تمويل) أو عند الحاجة إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال عندما تكون عقود الإيجار مقومة بعملة غير العملة الرئيسية للشركة التابعة). تقدر المجموعة معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الفائدة السائدة في السوق) عند توافرها وينبغي لها إجراء تقديرات خاصة بكل منشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).



شركة المبانئي
ش.م.ك (عامّة)

ص.ب. 5132، الصفاة - 13052، الكويت 
+965 222 444 44 
www.mabaneer.com 

2
0
2
5