

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة



البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبى الحسابات المستقلين
2025 ديسمبر 31

الصفحة	الفهرس
4 – 1	تقرير مراقبى الحسابات المستقلين
5	بيان المركز المالى المجمع
6	بيان الدخل المجمع
7	بيان الدخل الشامل المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10 – 9	بيان التدفقات النقدية المجمع
46 – 11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

Deloitte.



نبني المستقبل
بنفقة

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

إرنست و يونغ
العيان والعصيبي وشركاه
ص.ب. 74
برج الشابع - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصنة 13001 - دولة الكويت

دليويت وتوش
الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السادس والثاسع
ص.ب : 20174 الصفة 13062

الكويت
هاتف : 965 2240 8844 - 2243 8060
فاكس : 2080 2240 8855 - 2245 8080
www.deloitte.com

المحترمين

تقدير مراقبى الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

تقدير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا باعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في قسم "مسؤوليات مراقبى البيانات 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 المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين) حسبما ينطبق على أعمال تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

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 كل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأينا منفصلاً بشأن هذه الأمور.

الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي	أمر التدقيق الرئيسي
<p>ولتناول أمر التدقيق الرئيسي المشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> فهم العمليات وتقييم تصميم أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بغير ادارات الإيجار وتنفيذها واختبار مدى فاعليتها التشغيلية. تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بنية تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية. فهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمنا 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 واقتضاء معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة. تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد ثُقِّلت بشكل متسبق وثبت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة. تفيد اختبارات تفصيلية جوهرية وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بغير ادارات الإيجار بناء على الشروط التعاقدية الفعلية. تقييم الإصلاحات المتعلقة بغير ادارات الإيجار بناء على متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي. 	<p>الاعتراف بالإيرادات - الإيجار</p> <ul style="list-style-type: none"> اعترفت المجموعة بغير ادارات 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 متصلة تتعلق بغير ادارات الإيجار نظراً لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار وعدد المستأجرين الضخم واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتحركة 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 أرتدينا 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 بغير ادارات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.4.15 من البيانات المالية المجمعة، والإصلاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 من البيانات المالية المجمعة.

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

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

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر 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 الأفعال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتبعنا علينا رفع تقرير حول تلك الواقع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

المحترمين (تنمية)

تقرير مراقب الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة 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 مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعترض الإدارة تصفيه المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تمثل مسؤولية المكلفين بالحكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تم 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 مجتمع على القرارات الاقتصادية المستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

جزء 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 الحرف المتمدد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها 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 تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

ونتواصل مع المكلفين بالحكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المختلط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي اوجه قصور جوهيرية في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

المحترمين (تتمة)

تقدير مراقب الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كما نزود أيضاً المكلفين بالحكومة 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 بالحكومة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة ل السنة 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.

تقدير عن 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 متنقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأثنا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتها، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولاته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها 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 ولاته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقب الحسابات رقم 207 فئة A
إرنست و يونغ
العيان والعصيمي وشركاه



طلال يوسف المزيني
سجل مراقب الحسابات رقم 209 فئة A
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 1 فبراير 2026

طلال يوسف المزيني
ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شركة المبني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025

	دinar كويتي		
	2024	2025	إيضاح
			الموجودات
140,966,439	139,173,997	3	الموجودات غير المتداولة
1,123,571,653	1,487,107,871	14	ممتلكات ومعدات
57,283,913	63,431,799	5	عقارات استثمارية
23,238,607	63,616,484	6	استثمارات في شركات زميلة
59,296,170	64,099,209	7	أصول حق الاستخدام
1,853,939	1,872,688		دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً
1,406,210,721	<u>1,819,302,048</u>		استثمارات في أوراق مالية
			الموجودات المتداولة
407,843	318,398	21	مستحقات من شركات زميلة
33,261,248	56,062,731	8	ذمم مدينة وموارد أخرى
138,051,356	75,545,392	9	نقد وأرصدة بنكية
171,720,447	131,926,521		أصل محتفظ به لغرض البيع
6,444,609	-	ب4	
178,165,056	<u>131,926,521</u>		
1,584,375,777	<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 إيجاري
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 القبضة 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	<u>841,958,384</u>		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 عقود إيجار
56,430,625	86,613,293	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
656,530,049	<u>994,472,829</u>		
			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	<u>114,797,356</u>		
831,431,185	<u>1,109,270,185</u>		مجموع المطلوبات
1,584,375,777	<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 الشابع
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دinar كويتي		
2024	2025	إيضاح
		الإيرادات
115,242,474	117,602,260	16 إيرادات من عقارات استثمارية
17,583,863	21,084,101	17 إيرادات من عمليات الفنادق
132,826,337	138,686,361	
		تكلفة الإيرادات
(25,660,471)	(27,324,680)	18 مصاريف عقارات استثمارية
(11,339,809)	(11,366,285)	4 مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(12,209,781)	(13,765,306)	مصاريف عمليات الفنادق
(4,343,915)	(4,112,635)	3 مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية
(53,553,976)	(56,568,906)	
79,272,361	82,117,455	مجمل الربح
		مصاريف عمومية وإدارية
(6,787,075)	(12,006,054)	19 ربح من استبعاد أصل محفظة به لغرض البيع
-	21,555,391	4 تكلف تمويل
(13,417,777)	(7,952,911)	إيرادات أخرى
8,858,294	4,237,804	حصة في نتائج شركات زميلة
793,450	783,345	ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
68,719,253	88,735,030	
		الضرائب
(3,180,491)	(4,125,960)	20 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(730,000)	(714,000)	21 ربح السنة
64,808,762	83,895,070	
		العائد لـ:
65,212,255	84,562,016	مساهمي الشركة الأم
(403,493)	(666,946)	الحصص غير المسيطرة
64,808,762	83,895,070	
44.10 فلس	57.18	ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

شركة المبني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة
بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دinar كويتي	
2024	2025
64,808,762	83,895,070

ربح السنة

(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر:
بنود لن يعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
صافي ربح / (خسارة) من استثمارات في أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الآخر

(33,269)	22,090
961,492	(1,715,136)
928,223	(1,693,046)
65,736,985	82,202,024

بنود معد تتصنيفها أو قد يعاد تتصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية
(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للسنة
اجمالي الدخل الشامل للسنة

		العائد له:
67,732,255	84,867,722	مساهمي الشركة الأم
(1,995,270)	(2,665,698)	الحصص غير المسيطرة
65,736,985	82,202,024	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دينار كويتي	2024	2025	إيصال	
68,719,253	88,735,030			الأنشطة التشغيلية
16,770,313	16,659,694	4 و 3		ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
8,575,203	8,576,767	6		استهلاك عقارات استثمارية وفنقية
2,370,478	939,461			استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام
(1,049)	3,342			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
13,417,777	7,952,911			صافي ربح / (خسارة) من استثمارات في أوراق مالية
(8,503,122)	(4,435,026)			تكاليف تمويل
-	(21,555,391)	بـ 4		إيرادات وديعة بنكية
-	2,404,151	26		ربح من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع
(793,450)	(783,345)	5		الخسائر الائتمانية المتوقعة على الدسم المدينة
100,555,403	98,497,594			حصة في نتائج شركات زميلة
666,169	89,445			التغيرات في رأس المال العامل:
(12,666,940)	(25,838,704)			مستحقات من شركات زميلة
(10,880,051)	(16,681,582)			ذمم مدينة موجودات أخرى
-	1,892,070			ذمم دائنة وأخرى
77,674,581	57,958,823			مطلوبات غير متداولة أخرى
(140,858)	(101,206)			التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(3,840,727)	(3,777,637)			المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
73,692,996	54,079,980			المدفوع للضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
				صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(1,246,901)	(1,446,103)	3		الأنشطة الاستثمارية
(168,520,787)	(277,155,146)	4 و 7		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
23,253,422	74,906,045			إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدماً مسددة لمقاول من الباطن
-	28,000,000			استثمار في ودائع لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر
24,092	-			عائدات من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع
275,978	356,846	5		عائدات من بيع استثمارات في أوراق مالية
4,368,293	3,083,371			إيرادات توزيعات مستلمة من استثمار في شركات زميلة
(3,395,239)	(5,936,145)	5		إيرادات مستلمة من ودائع بنكية
(145,241,142)	(178,191,132)			استثمار إضافي في شركات زميلة
				صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
172,880,127	260,585,013			الأنشطة التمويلية
(35,193,876)	(64,200,785)			تمويلات بنكية ممنوحة
(8,705,218)	(9,067,772)	12		تمويلات بنكية مسددة
(700,549)	(2,844,259)			سداد المبلغ الأصلي من التزامات عقود إيجار
(18,420,980)	(19,532,166)	10		سداد فوائد محملة على التزامات عقود إيجار
4,736,922	26,343,934			توزيعات أرباح مدفوعة
(319,340)	-			تمويل من حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
361,782	-			شراء أسهم خزينة
(4,747,261)	-			عائدات من بيع أسهم خزينة
(40,318,566)	(53,692,942)			سداد رسوم بنكية
69,573,041	137,591,023			تكاليف تمويل مدفوعة
(1,975,105)	13,479,871			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(597,120)	(1,079,790)			صافي الزيادة / (النقص) في النقد والمعادل
12,702,598	10,130,373			أثر ترجمة عملات أجنبية
10,130,373	22,530,454	9		النقد والمعادل في بداية السنة
				النقد والمعادل في نهاية السنة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

معاملات جوهرية غير نقدية:

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

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

التأسيس والأنشطة الرئيسية

1.

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

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن لشركة الأم:
 - أن تقيم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
 - أن تقوم بالمتاجرة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
 - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
 - الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والاسكان.
 - إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوک 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 قسمات 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 توافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وإدارة الفنادق والنواحي 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 تكيف الهواء بما يشمله ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المبني وسلمتها.
 - إدارة وتشغيل واستئمار وإيجار واستئجار الفنادق والنواحي والموتيلاس وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية وال محلات، وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملًا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الازمة 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 واستئمار 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 متشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابقة ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تشنى فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشتراك بأي وجه مع هيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تتعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تشنى أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشراكتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفا 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 الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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 والتفصيرات 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 المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. ويطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحکامها 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 إيصال 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 المحاسبية عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.3 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

ساربة المفعول للسنة الحالية

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" فيما يتعلق بعدم القابلية للصرف سعر الصرف عندما تفتقد لهذه القابلية.

معايير صادرة ولكنها غير ساربة المفعول بعد

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

المعايير والتفسيرات والتعديلات

البيان

تاریخ السریان

1 يناير 2026

تعديلات على المعيار الدولي تستهدف هذه التعديلات:

- السماح للمنشأة باعتبار أن الالتزام المالي (أو جزء من الالتزام المالي) الذي يجري تسويته باستخدام نظام دفع الإلكتروني 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 تُفقد 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،

تاريخ السريان	المعايير والتفسيرات والتعديلات
<p>• إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات التي تتطوي على شروط تعاقدية قد تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث محتمل لا يتطرق مباشرة بالتغييرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية. تطبق هذه المتطلبات على كل فئة من فئات الموجودات المالية المُقاومة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وكل فئة من فئات المطلوبات المالية المُقاومة بالتكلفة المطفأة، و</p> <p>• فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إلزام المشاة بالإفصاح عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعروضة ضمن الدخل الشامل الآخر خلال الفترة بما يسمح بعرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المستبعدة خلال الفترة بشكل منفصل عن أرباح أو خسائر القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة.</p>	
1 يناير 2027	<p>يستبّد المعيار الدولي للتقارير المالية 18 معيار المحاسبة الدولي 1 مُبقياً على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 1 دون تغيير ومُضيّعاً إليها متطلبات جديدة. علاوة على ذلك، نُقلت بعض فقرات معيار المحاسبة الدولي 1 إلى معيار المحاسبة الدولي 8 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7. إضافة لذلك، أدخل 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 الإيضاحات حول البيانات المالية. • تنقية وتحسين عمليات التجميع والتقسيم. <p>قد يؤثر تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة خلال الفترات المستقبلية.</p>
1 يناير 2027	<p>يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 للشركة التابعة المؤهلة بتطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي بإفصاحات مخففة ضمن بياناتها المالية المجمعة. تصبح الشركة التابعة مؤهلة للاستفادة من فوائد الإفصاحات المخففة عندما تكون غير خاضعة للمساءلة العامة وتصدر شركتها الأم الرئيسية أو الوسيطة بيانات مالية مجتمعة 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 تختر تطبيقه.</p> <p>يسمح للمنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 19 فقط إذا كانت، في نهاية فترة التقرير المالي،</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 مجتمعة متاحة للاستخدام العام ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

البيان	المعايير والتفسيرات والتعديلات	تاريخ السريان
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي - أحد معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي أو تصويب استنتاجات غير مقصودة أو حالات سهو أو تعارض طفيفة نسبياً بين المتطلبات الواردة ضمن هذه المعايير.	تفتقر على تعديلات تهدف إلى توضيح صياغة نصوص وردت في 1 يناير 2027 أحد معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي - الجزء 11	1 يناير 2027

توقع 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 المسيطر 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 حتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التنساوية العائد للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لباقي الموجودات المحددة للشركة المقتناء في تاريخ الاقتناء وبمقدار الحصة التنساوية العائد للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج.

يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو تنتج 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 مباشره في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجمع وبين الدخل المجمع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناء على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتباينة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمها 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 مباشرةً سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع.

2.4.2 ممتلكات ومعدات

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

مباني	50 سنة
تركيبات ومعدات مكتبية	5 سنوات
آلات وسيارات	3 سنوات

إن الأرض ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحويل 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 المقدرة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن آية تغيرات في التقديرات على أساس مستقبلية. إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقيع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة الأصل بمبلغ الفرق بين متطلبات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعرف 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 تتکبدها المجموعة والتي تعود مباشرة إلى إنشاء الأصل، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الافتراض وفقاً للسياسة المحاسبية الهامة للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تتحسب 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

تضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتداول 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 المبتدئ، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأرض بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأى 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 قيمتها 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 (بحسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متطلبات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتکبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرةً 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 المشارك في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشارك 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 كمحفظة به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 – "الموجودات غير المتداولة المحفظة بها برس البيع والعمليات المتوقفة". ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع 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 جوهرية جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نياحة 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 بالمتناولة 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 مركز 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 القيمة الاستردادية للأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. بينما 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 المقدرة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل 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 المجمع، 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 لقيمه الاستردادية بحيث لا 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 المجمع 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 بال الموجودات والمطلوبات المالية واستبعادها

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء. يتم الاعتراف بكلفة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط المعتادة أو استبعادها على أساس تاريخ المتأخرة. يُستبعد الأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقائق 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 تحظى بسيطرتها عليه. يُستبعد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند الغائه أو انتهاء صلاحيته.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهري لشروط الالتزام الحالي أو جزء منه كإبطاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. يفترض 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 فيربح أو الخسارة كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

2.4.7 ترتيب الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ترتيب 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 المحافظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم ترتيب 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 المحافظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحافظ 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 المداراة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للبيعات 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 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. ولاختبار تتحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحددة عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية 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 ترتيب النقد والأرصدة البنكية وعقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبعتها كموجودات مالية والمستحقات من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحفظة 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 مدار، في حالة توافر دليل على وجود نمط حدث لتحقق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجم المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلباتقياس 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 محاسبى قد يتنشأ خلاف ذلك. تصنف أسهم حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تختر 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 تختر المجموعة تصنيف بعض استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 32 أدوات 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 التحصيلات 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 لتقدير انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترابطة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلية 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، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترابطة المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. تصنف إدارة المجموعة بعض أدوات الدين غير المسورة 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 تقدير 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 دائمًا بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. يتم تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة عليها استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديتها وفقاً للعوامل الخاصة بالمديدين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير المالي، 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 لذاك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التغير 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 التغير 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 التغير التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير المالي مع مخاطر التغير التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤدية، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاول فيها مدينتنا أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحاسبين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتعددة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتعلقة 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 الداخلي للأداة المالية أو الخارجي (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تطرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التغير 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 تسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون؛
- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يطرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البنية الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين قد ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي في حالة انتهاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لفترة تزيد عن 30 يوماً، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤدية تثبت خلاف ذلك.

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

- 1) كانت تتخطى الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التغير في السداد،
- 2) كان للمدين قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب، و
- 3) كان يتحمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل قدرة المفترض 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 للتعریف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنیف داخلي على أنه "منتظم". يعني بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضى أجل استحقاقها.

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

حالة التعرض

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تلي 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 لدانته بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).

بعض 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 ومؤدية تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

سياسة الشطب

تشطب المجموعة الأصل المالي عند وجود معلومات تشير إلى أن المفترض يعني من صعوبات مالية بالغة ولا توجد توقعات واقعية حول إمكانية التحصيل، على سبيل المثال، عندما يكون المفترض 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

تعرف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والمستحقات من شركات زميلة والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطيئتها كموجودات مالية باستخدام المنهج العام.

تطبق المجموعة منهجاً مكوناً من ثلاثة مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتنقل الموجودات بين المراحل الثلاثة استناداً إلى التغير في الجدار الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تتخض قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 و يتم 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 تتخض 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 للأداء منذ الاعتراف المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوص من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المفترض 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. تتمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالياً قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج البسيط

تطبق المجموعة المنهج البسيط 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 بالمدينيين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.4.9 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منتظمة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتتوفر 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 المسورة 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 لذاك الموجودات.

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

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

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

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

2.4.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض بشكل مباشر بحيازة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية والمتلكات والمعدات 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 تتطلب 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، تقييد 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 أو 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 تناسبى وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للأسهم 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 الملزمة لهذا الالتزام. بينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقترنة بسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لذاك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللاحقة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد تمام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.4.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلزم 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 لإنفاذ خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديرًا موثوقًا 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 لها أجل استحقاق يبلغ ثلاثة أشهر أو أقل كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعائية 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 والمرطبات والخدمات الأخرى. تُقاس 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:

(ج) تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدّم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب واحد وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمّة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحدّدت 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 التعهّدات 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 متراقبة 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

ارتآت المجموعة الاعتراف بالإيرادات من إشغال الغرف بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، والاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي تُنفذ فيه الالتزامات، والاعتراف بالإيرادات الفندقة 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. ارتأت المجموعة أنها الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات إذ تحفظ المجموعة بالحق في خدمة سيتم أداؤها من قبل الطرف الآخر، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بنيابة عن المجموعة وتتحمل المجموعة المسؤلية 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. تعرف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكل ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعرف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمتصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبنئاً بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الصنفي 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 حواجز إيجار مستحقة،
- دفعات إيجار متغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها مبنئاً 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 لإنها 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 (وتقىم 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 لقيمة المتبقية المكافلة، 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 العام، 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 تُجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال السنوات المعروضة.

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

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعنى للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 37. بقدر 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 وال عمر الإنتاجي للأصل المعنى، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار لملكية الأصل المعنى أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذي الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعنى. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

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

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض لانخفاض في القيمة، وتقوم بالمحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. 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 بالدفعتات 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 المجمع.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر بعدم فصل العناصر التي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلأ 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 أو غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المجموعة توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التأسيسي 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 لمعاملاتها الرئيسية ذات الصلة في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة. يعاد ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة في تاريخ التقرير المالي. ويتم الاعتراف بالفارق الناتجة عن تسوية ترجمة البنود النقدية ضمن الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تحوط صافي الاستثمار المجموع في عملية أجنبية التي يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر حتى يُستبعد صافي الاستثمار، وعندها يعاد تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. فضلاً عن ذلك، فإن المصاريف والعوائد الضريبية المرتبطة بفارق الصرف فيما يتعلق بتلك البنود النقدية يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر. إن البنود غير النقدية المقاسة على أساس الكلفة 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 يتواافق مع طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لتلك البنود (أي أن فروق ترجمة البنود التي يتم الاعتراف بها في 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 المتصروف أو الإيراد ذي الصلة (أو جزء منه) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متصل بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعرف 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 السادس في تاريخ التقرير المالي ويتم ترجمة بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفرق الصرف الناتجة عن الترجمة في إطار التجميع ضمن الدخل الشامل الآخر. وعند استبعاد عملية أجنبية، يعاد 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 التناقص بين الموجودات والمطلوبات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التناقص وتتوى 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 في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والجهة الرقابية.

2.4.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب 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

تحسب 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

تحسب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح المجموعة المحاسب وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسرى ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

2.4.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

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

2.4.24 موجودات محفظ بها لغرض البيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة كمحفظتها لغرض البيع إذا كانت قيمتها الدفترية سوف تُسترد بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. تُناسس الموجودات غير المتداولة المحفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية التي تعزى مباشرةً إلى استبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل. تعتبر معايير التصنيف كمحفظتها 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 البيع خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف. تُعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفظتها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة ضمن بيان المركز المالي المجمع.

2.4.25 ربحية السهم

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

تحسب ربحية السهم المخففة من خلال قسمة الربح العائد لمساهمي الأسهم العادي في الشركة الأم (بعد تعديله مقابل الفوائد المحملة على الأسهم المتداولة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال السنة مضافاً إليها المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادي المخففة إلى أسهم عادي.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

ممتلكات ومعدات .3

المجموع	دinar كويتي	مباني	أرض ملك حر	الإئحة
165,041,957	18,516,999	139,550,877	5,648,543	2024 في 1 يناير إضافات فروق صرف عملات
1,246,901	1,220,975	-	-	2024 في 31 ديسمبر إضافات تحويلات
<u>14,899</u>	<u>719</u>	<u>11,929</u>	<u>842</u>	<u>فروق صرف عملات في 31 ديسمبر 2025</u>
<u>166,303,757</u>	<u>1,352,183</u>	<u>19,749,903</u>	<u>5,649,952</u>	
1,446,103	1,446,103	-	-	الاستهلاك المتراكم
2,065,292	2,065,292	-	-	2024 في 1 يناير مصروف استهلاك محمل على السنة
(22,467)	(1,431)	(16,534)	(1,685)	فروق صرف عملات في 31 ديسمبر 2024
<u>169,792,685</u>	<u>1,350,752</u>	<u>23,244,764</u>	<u>139,550,034</u>	<u>فروق صرف عملات في 31 ديسمبر 2025</u>
			<u>5,647,135</u>	

19,898,986	846,033	10,686,078	8,366,875	-
5,430,504	150,020	2,268,245	3,012,239	-
<u>7,828</u>	<u>579</u>	<u>3,091</u>	<u>4,158</u>	
<u>25,337,318</u>	<u>996,632</u>	<u>12,957,414</u>	<u>11,383,272</u>	
5,293,409	123,304	2,169,471	3,000,634	القيمة الدفترية
(12,039)	(1,174)	(2,307)	(8,558)	2025 في 31 ديسمبر
<u>30,618,688</u>	<u>1,118,762</u>	<u>15,124,578</u>	<u>14,375,348</u>	<u>في 31 ديسمبر 2024</u>
				<u>تم توزيع مصروف استهلاك بقيمة 4,112,635 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024) على بند "الإيرادات" فيما يتعلق بالفائد، وتم تحمل مصروف الاستهلاك المتبع على بند "مصاريف عمومية وإدارية".</u>

<u>139,173,997</u>	<u>231,990</u>	<u>8,120,186</u>	<u>125,174,686</u>	<u>5,647,135</u>
<u>140,966,439</u>	<u>355,551</u>	<u>6,792,489</u>	<u>128,168,447</u>	<u>5,649,952</u>

المصاريف عمومية وإدارية على بند "المصاريف عمومية وإدارية".

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

دinar كويتي	2024	2025	
1,011,503,760	1,250,640,122		التكلفة في 1 يناير
243,353,086	381,884,250		إضافات
2,227,885	(6,981,747)		فرق صرف عملات
(6,444,609)	-		المحول إلى أصل محفظة لغرض البيع (إيضاح 4 ب)
1,250,640,122	1,625,542,625		
(115,728,660)	(127,068,469)		الاستهلاك المتراكم في 1 يناير
(11,339,809)	(11,366,285)		مصرف استهلاك محمل على السنة
(127,068,469)	(138,434,754)		
1,123,571,653	1,487,107,871		القيمة الدفترية في 31 ديسمبر
%3.33 - %2	%3.33 - %2		معدلات الاستهلاك السنوي تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:
دinar كويتي	2024	2025	
463,758,477	452,390,171		الكويت 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		
495,253,619	857,881,424		المملكة العربية السعودية عقارات قيد التطوير
156,164,882	154,814,625		أراضي مملوكة*
651,418,501	1,012,696,049		
5,038,314	4,994,163		البحرين 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) متکبدة بغضن 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 رسمتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من %4.87 إلى %6.69 (31 ديسمبر 2024: 6.28% إلى 4.46%).

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

تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت والأرض المملوكة في السعودية والفنادق (إيضاح 3) باستخدام مدخلات تقدير تستند إلى السوق المقارن ومدخلات تقدير جوهيرية غير ملحوظة. ومن ثم، تصنف 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).

ت تكون العقارات الاستثمارية من موجودات قيد التشغيل أو التطوير في الكويت ومشيدة على أرض مستأجرة.
إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبنية ضمن إيضاح 16 وإيضاح 18 على التوالي.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

أصل محتفظ به لغرض البيع

خلال السنة السابقة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية ملزمة 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 الملزمة وبناءً على ذلك، فقد حولت المجموعة سندات ملكية الأرض لصالح المشتري واعترفت بربح بمبلغ 21,555,391 دينار كويتي ضمن بيان الدخل المجمع.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025:

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

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

شركة المبني ش.م.ب.ع. وشراكتها التابعة
إضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالحسابات التي أعدتها إدارة الشركات والمطبقة كما في والسنوات المنتهية في 31 ديسمبر:

تحليلات المجموعة

الزمالة ٢٠١٣-٢٠١٤

الجموعـة في الاستئنـار		
63,431,799	5,804,365	5,742,176
63,431,799	5,804,365	20,889,201
		20,883,888
		10,809,630
		16,782,241
		19,780,717
		20,023,504

السنة	ربح / خسائر (ج) (ملايين)	نحوه - اذانت
٢٠٠٩	٢,٠٠٩,٨٣٤	١,٣٢٤,٦٧٧
٢٠٠٨	١,٩٨٣,٨١٢	١,٥٧٥,٥٣١
٢٠٠٧	١٠٤,١٩٢	٦٣٦,٣٧٢
٢٠٠٦	٣٩٠,٤٦٠	٣٢٦,٥٥٣
٢٠٠٥	(٤١,٤٠١)	(١٢,٠٢٢)
٢٠٠٤	١٧١,٤١٥	(٩٣,٥٣٤)
٢٠٠٣	٣,٢٥٣,٥٣٧	٣,٢٥٣,٥٣٧
٢٠٠٢	-	-
٢٠٠١	-	-

ربع / (خسارة) الأربعة
703,442
694,334
36,467
136,661
(16,560)
59,996
(4,809)
(32,736)
783,345

تم رهن حصة المجموعة بواقع 35% في شركة جي 3 لإداره وتطوير الأراضي والعقارات ذهب، ("الشركة الزميلة") كضمان للقروض التي حصلت عليها الشركة الزميلة بغرض تمويل المشروع ذي الصلة: إن هذا الرهن يعادل حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ويسخدم فقط كضمان مقابل الالتزامات المالية للشركة الزميلة. ولا يؤثر الرهن في قدرة المجموعة على ممارسة حقوقها الشرائية. وتعكف المجموعة على مراقبة تنفيذ المحرز من قبل الشركة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6. أصول حق الاستخدام

المجموع	أرض مستأجرة	مباني	التكلفة
38,060,330	35,464,159	2,596,171	في 1 يناير 2024
12,256,439	12,256,439	-	إضافات
(37,589)	-	(37,589)	استبعادات
(6,566)	-	(6,566)	فروق صرف عملات
50,272,614	47,720,598	2,552,016	في 31 ديسمبر 2024
50,871,633	-	50,871,633	إضافات
45,566	-	45,566	فروق صرف عملات
27,769	-	27,769	تعديلات
101,217,582	47,720,598	53,496,984	في 31 ديسمبر 2025

المجموع	أرض مستأجرة	مباني	الاستهلاك المترافق
18,497,470	17,183,778	1,313,692	في 1 يناير 2024
8,575,203	8,224,392	350,811	مصروف استهلاك محمل على السنة
(29,757)	-	(29,757)	استبعادات
(8,909)	-	(8,909)	فروق صرف عملات
27,034,007	25,408,170	1,625,837	في 31 ديسمبر 2024
10,899,141	8,474,798	2,424,343	مصروف استهلاك محمل على السنة
5,266	-	5,266	فروق صرف عملات
(337,316)	-	(337,316)	تعديلات
37,601,098	33,882,968	3,718,130	في 31 ديسمبر 2025

المجموع	أرض مستأجرة	مباني	القيمة الدفترية
63,616,484	13,837,630	49,778,854	في 31 ديسمبر 2025
23,238,607	22,312,428	926,179	في 31 ديسمبر 2024

1. إن عقد إيجار الأرض المنشيد عليها مجمع الأنفيوز 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 بعرض تشغيل وإدارة منتجع يقع على أحد شواطئ دولة الكويت لمدة 17 سنة. ولتنسيق إجراءات تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمان بمبلغ 3,834,000 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية وسددت دفعه مقدماً بمبلغ 1,278,000 دينار كويتي تم الاعتراف بها ضمن بند "ذمم مدينة وموارد 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 رسميًا على الأصل المستأجر وشرعت في ممارسة حقوقها والوفاء بالتزاماتها المرتبطة بها. ونتيجة لذلك وفقاً للشروط التعاقدية، تم الاعتراف بالحق في الأصل المستأجر لمدة 17 سنة.

ت تكون 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 وتتطوّي 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 تحلي 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).

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي المبلغ المعترف به ضمن البيانات المالية المجمعة:

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

دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً .7

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

ذمم مدينة و موجودات أخرى .8

دinar 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 الانتمانية 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 و موردين
681,552	1,061,743	دفعات مسددة مسبقاً
33,261,248	56,062,731	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الانتمان في تاريخ بيان المركز المالي المجمع 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 متغيرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

نقد وأرصدة بنكية .9

دinar 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.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملات التالية ومعروضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي	النوع
2024	2025
10,670,920	6,803,009 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

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

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

تم التأشير رسميًا على زيادة رأس المال لدى السجل التجاري بتاريخ 24 مارس 2025 استنادًا 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). تناً 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 وضربيـة دعم العمالة الوطنية والزكـاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارـة إلى الاحتياطي الإجبارـي. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتـجاوز الرصـيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بـحد أقصـى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تـكفي فيها الأرباح المرحلـة لتغطـية هذا الحـد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضربيـة دعم العمالة الوطنية والزكـاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارـة إلى الاحتياطي الاختيارـي. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختيارـي" وفقـاً للمـادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التـحـويل بـقرار يتم اـتـخـادـه في الجمعـية العـامـة السنـوـية بنـاءـاً عـلـى توـصـيـةـ من أـعـضـاءـ مجلسـ الإـادـةـ. لا تـوجـدـ أيـ قـيـودـ عـلـىـ التـوزـيعـ منـ الاـحتـياـطيـ الاـختـياـريـ.

أـسـهـمـ خـزـينـةـ

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

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دinar كويتي	2024	2025
22,394,873	23,617,530	
34,035,752	62,995,763	
56,430,625	86,613,293	

12. التزامات عقود إيجار

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

المجموع	أرض 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	تكليف 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	تكليف تمويل (محملة على الربح أو الخسارة) ومرسلة
(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:

دinar كويتي	2024	2025
8,822,644	424,459	
409,005	5,733,955	
752,468	6,231,853	
987,273	6,004,086	
874,601	5,954,541	
10,199,427	41,266,115	
22,045,418	65,615,009	

فيما يلي المبلغ المعترف به ضمن البيانات المالية المجمعة:

دinar كويتي	2024	2025
161,544	2,685,209	
539,005	159,050	
700,549	2,844,259	

تكليف تمويل (مُدرجة ضمن عقارات استثمارية) (إيضاح 4)

تكليف تمويل (مُدرجة ضمن تكليف تمويل)

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

13. تمويلات بنكية

دinar كويتي		
2024	2025	
580,487,318	835,494,463	غير متداولة مرااحة وتمويل إسلامي
580,487,318	835,494,463	متداولة تسهيلات السحب على المكتشوف من البنوك مرااحة وتمويل إسلامي
22,693,821	16,000,000	
83,787,932	27,852,562	
106,481,753	43,852,562	
686,969,071	879,347,025	
دinar 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، ويستحق أجل القسط الأخير في 2036).

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المعرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

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

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

14. نعم دائنة وأخرى

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

15. تقرير القطاعات

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

- عمليات الإنشاء والعقارات: وتشمل تأجير المساكن والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو المغير.
- عمليات الدفق: تتكون من الخدمات الفنية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن وفندق الدورف استوريا في دولة الكويت.

المجموع	غير موزعة			عينيات الفنادق			استثمار عقاري وإنشائي		
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
142,478,081 (77,669,319)	165,262,902 (81,367,832)	8,858,294 (6,455,275)	25,793,196 (9,032,617)	17,583,863 (16,553,696)	21,084,101 (17,877,941)	116,035,924 (54,660,348)	118,385,605 (54,457,274)		
64,808,762	83,895,070	2,403,019	16,760,579	1,030,167	3,206,160	61,375,576	63,928,331		
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		
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		
<hr/>									
المجموع	آخر			السعودية			الكويت		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025		
142,478,081 (77,669,319)	165,262,902 (81,367,832)	1,772,243 (489,712)	2,315,524 (1,495,404)	193,801 (2,251,750)	566,993 (3,417,281)	140,512,037 (74,927,857)	162,380,385 (76,455,147)		
64,808,762	83,895,070	1,282,531	820,120	(2,057,949)	(2,850,288)	65,584,180	85,925,238		
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		
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		

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

16. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بإنشاءات وعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دinar 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	ألعاب ترفيهية
8,653,282	8,956,830	خدمات إعلان
5,138,004	5,311,124	أخرى
115,242,474	117,602,260	

الأسواق الجغرافية

دinar كويتي	2025	
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

دinar كويتي	2025	
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 التشغيلي 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 الفنادق

دinar كويتي	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

دinar كويتي	2025	
17,583,863	21,084,101	الكويت

توقيت الاعتراف بالإيرادات

دinar كويتي	2025	
17,583,863	21,084,101	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

18. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بإنشاءات وعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دinar كويتي	2025	
8,124,614	8,124,614	مصرف 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	

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

19. مصاريف عمومية وإدارية

دinar 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 الانتمانية المتوقعة على الذمم المدينة (إيضاح 26)
1,947,728	4,892,102	تكاليف أخرى
6,787,075	12,006,054	

20. الضرائب

دinar 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 يسيطر 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 المجمع:

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

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

دinar 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)

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

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

دinar كويتي	2024	2025	معاملات مع موظفي الإدارة العليا
2,705,188	2,897,863		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
166,139	175,923		مكافآت قصيرة الأجل
2,871,327	3,073,786		
رواتب وكافآت أخرى قصيرة الأجل			
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. وافق المجتمعية العامة العادلة 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.

2.2 ربحية السهم الأساسية والمختلفة

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

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

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

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة تعديلاً بأثر رجعي لعدد الأسهم المقابضة لأسهم المنحة المصدرة في 2024. وقد عدلت 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 التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

23. الشركات التابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2025:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2024 %	2025 %		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	محتفظ بها بشكل مباشر الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ش.ش.و.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة المباني الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و، الكويت
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة آربن للضيافة وإدارة وتشغيل الفنادق ش.ش.و. (سابقاً: شركة الدايري الخامس ش.ش.و.)
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخليص جمركي	98.18	98.18	الكويت	شركة الري لوجستيكا ش.م.ك.م.
استثمارات عقارية	80	73	السعودية	شركة شمال القابضة ذ.م.م.*
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة مشروع اس ثري لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	السعودية	شركة مباني الري العقارية ش.ش.و.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	السعودية	شركة المباني الثانية لإدارة الأملاك ش.ش.و.
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة، والتجار بالمعدات ومواد البناء	65	65	الكويت	شركة جاي ثري للاستيراد والتصدير ذ.م.م.
تشغيل وإدارة مراكز الترفيه العائلي	80	80	الكويت	شركة انترتينمنت سيني جروب للأعمال تسلية الأطفال ذ.م.م.**
دعابة وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	محتفظ بها من خلال شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة وخدمات الوساطة العقارية	-	100	السعودية	شركة شمال المعالي العقارية ش.ش.و.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	الكويت	محتفظ بها من خلال شركة الري لوجستيكا ش.م.ك.م.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	البحرين	شركة انكاي اكسبريس لنقل البضائع والاستيراد والتتصدير والوكيل بالعمولة ش.ش.و.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	البحرين	شركة الري لوجستيكا البحرين ذ.م.م.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	الإمارات	انكاي اكسبريس الامارات ذ.م.م.
خدمات شحن البضائع والتخزين	100	100	الإمارات	انكاي اكسبريس الامارات

شركة المبني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2024 %	2025 %		
التطوير والاستثمار العقاري	100	100	السعودية	شركة شمول الرياض الفندقة المحدودة
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة مجمع شمول التجارية ذات مسؤولية محدودة
إنشاء وتشغيل المستشفيات والمراکز الطبية والمستوصفات الحكومية والخاصة	100	100	السعودية	شركة شمول العناية الطبية ذ.م.م
إصلاح وصيانة الثلاجات وأجهزة تنقية الهواء، وإنتاج وتوزيع المياه المبردة.	100	100	السعودية	شمول الرياض للتبريد والتكييف
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة درة شمول الفندقة
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة شمول الأولى الفندقة
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	-	السعودية	شركة شمول المعالي العقارية
تطوير العقارات، وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة مراافق شمول للتطوير العقاري
شراء الأرضي، وإنشاء المبني، والاستثمار فيها بغير البيع وتحقيق عوائد الإيجار	100	100	السعودية	شركة شمول الخبر للتطوير العقاري شخص الواحد
تطوير العقارات، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وإدارة العقارات المملوكة والمؤجرة	100	100	السعودية	شركة شمول الشرقية للتطوير والاستثمار التجاري
مزاولة أنشطة الفنادق والإقامة والخدمات الغذائية	100	100	السعودية	شركة شمول للضيافة

* خلال السنة، تنازلت 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 مساهمون 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.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

دinar كويتي	2024	2025	التفاصيل
	11,870,503	51,303,635	الموجودات المتداولة
	673,696,443	1,029,731,298	الموجودات غير المتداولة
	(22,931,831)	(31,042,487)	المطلوبات المتداولة
	(359,853,113)	(646,442,212)	المطلوبات غير المتداولة
	(219,480,277)	(297,183,867)	حقوق الملكية العائدة لمالك الشركة
	(83,301,725)	(106,366,367)	الحصص غير المسيطرة
	29,841	292,362	الإيرادات
	(2,018,984)	(3,290,083)	المصاريف
	(1,989,143)	(2,997,721)	خسارة السنة
	(1,591,315)	(2,338,457)	الخسارة العائدة لمالك الشركة
	(397,828)	(659,264)	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة
	(1,989,143)	(2,997,721)	خسارة السنة
	1,056,043	(25,019,317)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
	(186,440,997)	(293,103,028)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
	183,013,210	328,312,350	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
	(2,371,744)	10,190,005	صافي التدفق النقدي الوارد / (ال الصادر)
			التزامات ومطلوبات محتملة

.24

(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 بـغرض تمويل التوسيع 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 نهاية السنة، حصلت المجموعة على تسهيل بنكي إضافي بمبلغ 476,556,861 دينار كويتي متاح 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 المعتمد للأعمال.

القيمة العادلة للأدوات المالية

.25

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القيمة العادلة

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

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

- 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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

إدارة مخاطر الأدوات المالية 26

تتطوّي أنشطة المجموعة على مخاطر متصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقًا لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن اكتشاف المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنتسب بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للحكم 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 تهدّد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والمستحقات من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرّض 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 للجدراء الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظرًا لأن المجموعة لها حق تعادي لنقص 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 المالي:

دinar كويتي		
2024	2025	
407,843	318,398	مستحقات من شركات زميلة
19,900,100	13,772,780	ذمم مدينة وموارد 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	

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

يتضمن الجدول التالي تحليلًا للحد الأقصى لعرض الأدوات المالية لمخاطر الائتمان والتي تم الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مقابلها:

دينار كويتي						
31 ديسمبر 2024			2025 ديسمبر 31			
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمل القيمة الدفترية عند التعرض	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	المنهج مجمل القيمة الدفترية عند التعرض	
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك ودائع ذات آجال استحقاق						
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	متوسط
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، وتتمثل مستحقات ضريبة القيمة المضافة في مبالغ مستحقة من هيئات حكومية ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.

جرى قياس انخفاض قيمة الأرصدة البنكية على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً ويعكس آجال الاستحقاق القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن أرصدتها البنكية تتبع 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 وتنصف ضمن المرحلة الأولى.

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به للايجار 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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للفوائض بالتزاماتها. تقوم المجموعة بادارة مخاطر السيولة بالاحفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصوصة في 31 ديسمبر 2025 و 2024 وفقاً لتاريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي					31 ديسمبر 2025
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر		31
1,291,356,136	1,208,068,273	62,715,725	20,572,138		تمويلات بنكية
86,613,293	86,613,293	-	-		مطلوبات غير متداولة أخرى
113,778,112	113,024,022	578,021	176,069		التزامات عقود إيجار
66,322,353	-	27,467,689	38,854,664		ذمم دائنة وأخرى
1,558,069,894	<u>1,407,705,588</u>	<u>90,761,435</u>	<u>59,602,871</u>		مجموع المطلوبات
689,910,894	362,586,454	200,060,403	127,264,037		التزامات

دينار كويتي					31 ديسمبر 2024
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر		31
910,968,320	778,825,371	104,643,171	27,499,778		تمويلات بنكية
56,430,625	56,430,625	-	-		مطلوبات غير متداولة أخرى
27,161,879	17,635,305	9,281,586	244,988		التزامات عقود إيجار
59,596,739	-	22,144,504	37,452,235		ذمم دائنة وأخرى
1,054,157,563	<u>852,891,301</u>	<u>136,069,261</u>	<u>65,197,001</u>		مجموع المطلوبات
1,067,773,657	364,672,256	608,769,936	94,331,465		التزامات

مخاطر السوق

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

مخاطر معدلات الفائدة

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

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

ترافق المجموعة تعرضاً لها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وببدائل 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، معبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، وكان ربح السنة أو الفائدة المرسلة 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، لكن الأثر مساوياً ولكن عكسي على الربح أو الفائدة المرسلة 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 وتنعرض لمخاطر العملات الأجنبية التي تتشاكل رئيسياً من الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي. تتشاكل مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تنشأ 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	دinar 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 القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة 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 الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

إدارة مخاطر رأس المال

.27

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 لتخفيف تكفة 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 لتخفيف الدين. بموجب قوانين دولة الكويت، تخصص الشركة الأم 10% من صافي ربحها إلى الاحتياطي الإجباري حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على التوزيع.

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

28. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي يتطلب من الإدارة وضع تقدیرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقدیرات. وييتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقدیرات الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

رسملة تکلفة العقارات قيد التطوير

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

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعماق الإنثاجية

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 المعينة 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 للملحوظة.

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنثاجي للموجودات الملموسة ومصاريف الاستهلاك ذات الصلة. سوف تتغير تکلفة السنة بشكل كبير إذا كان العمر الفعلى مختلفاً عن العمر الإنثاجي 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 المعنى. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الواقع 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 الإنثمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لاحتساب الخسائر الإنثمانية 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 المستدبة والأشكال الأخرى لتأمين الاعتدادات).

تستند مصفوفة احتساب المخصصات مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة. تقوم المجموعة بضبط المصفوفة من أجل تعديل أحداث الخسارة الإنثمانية 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 التقدیرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر السابقة الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة إلى الخسائر الإنثمانية المتوقعة هو تقدير جوهرى. إن مبلغ الخسائر الإنثمانية المتوقعة يتتأثر بالتغييرات 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 الإنثمانية المتوقعة على الذمم المدينة وموجودات العقود لدى المجموعة مُفصح عنها ضمن إيضاح 8.

عقود الإيجار - تقيير معدل الاقتراض الإضافي

لا تستطيع المجموعة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة. عليه، تستخدم معدل افتراضها الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة التي كانت ستفرضها المجموعة لكي تفترض التمويل اللازم على مدى فترة مماثلة وبضممان مماثل للحصول على أصل بنفس قيمة أصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. ومن ثم يعكس معدل الاقتراض الإضافي "ما كانت ستفرضه" المجموعة مما يتطلب إجراء تقيير عند عدم توافق 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 تقدیرات خاصة بكل منشأة (مثل التصنيف الإنثامي المستقل للشركة التابعة).