



الكويتية الإماراتية القابضة، شركة للاهبة عامة،  
Kuwait Emirates Holding (public Holding Co.)

الجمعية العامة العادية  
للشركة الكويتية الإماراتية القابضة  
للسنة المالية المنتهية  
في 31 ديسمبر 2025



الكويتية الإماراتية القابضة، شركة قابضة عامة.  
Kuwait Emirates Holding (public Holding Co.)

## أولاً : جدول أعمال الجمعية العامة العادية.



## بنود جدول أعمال الجمعية العامة العادية

### للشركة الكويتية الإماراتية القابضة

### عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

- 1- سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2025 والمصادقة عليه.
- 2- تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2025.
- 3- سماع تقرير مراقبي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2025 والمصادقة عليه.
- 4- مناقشة والمصادقة على الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2025.
- 5- سماع تقرير الجزاءات والمخالفات التي تم توقيعها على الشركة من قبل الجهات الرقابية للسنة المالية المنتهية في 31/12/2025 (إن وجدت).
- 6- سماع تقرير التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة خلال عام 2025 والموافقة على التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2026.
- 7- مناقشة اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2025.
- 8- مناقشة عدم توزيع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2025.
- 9- إبراء ذمة السادة أعضاء مجلس الإدارة عن أية مسئولية ناتجة عن قيامهم بواجباتهم القانونية خلال السنة المالية المنتهية في 31/12/2025.
- 10- تعيين/ إعادة تعيين مدقق الحسابات من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي حسابات الشركة وذلك للسنة المالية المنتهية في 31/12/2026 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.
- 11- مناقشة استقاله أعضاء مجلس ادارته الحالي.

عبدالمحسن المشعان

الرئيس التنفيذي



الكويتية الإماراتية القابضة، شركة قابضة عامة  
Kuwait Emirates Holding (public Holding Co.)

ثانياً : تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية  
المنتهية في 2025/12/31.



الكويتية الإماراتية القابضة (شركته قابضة عامة)  
Kuwait Emirate Holding (Public Holding Co.)

## تقرير مجلس الإدارة

### الشركة الكويتية الإماراتية القابضة

### السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

بالأصالة عن نفسي ، وبالنياحة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة الكرام ، يسرني أن أرفع لكم التقرير السنوي التاسع عشر للشركة . وأود أن أنتهز هذه الفرصة ، لأعبر عن جزيل الشكر والامتنان لكم، انطلاقاً من دعمكم وثقتكم المستمرة، والتي تمثل الحافز والداعم الاساسى لبذل الجهد لتلبية تطلعاتكم، والعمل على تحقيق أهداف الشركة، وسيستعرض تقريرنا السنوي هذا صورة واضحة عن أداء الشركة ، وكذلك نتائج الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

وحرصاً من إدارة الشركة على دراسة جميع الفرص بصورة جيدة ، والاستخدام الأمثل لأصول الشركة بما يحقق العائد للمساهمين، مع اتباع الحذر فيما يتعلق بالأنشطة الاستثمارية. واستمراراً لتطبيق استراتيجية الشركة الخاصة بإعادة هيكلة استثماراتنا من خلال تطوير أو بيع بعض الأصول ، واستثمار عائدها في أصول أخرى.

بلغ إجمالي موجودات الشركة بنهاية عام 2025 مبلغ 18,4 مليون د.ك مقارنة بمبلغ 15,9 مليون د.ك عن عام 2024 ، كما بلغت حقوق الملكية العائدة للمساهمين مبلغ 13,7 مليون د.ك من مبلغ 11,4 مليون د.ك ، وقد حققت الشركة أرباح بنهاية عام 2025 بلغت 189 ألف د.ك ، أما بخصوص أصول الشركة بدولة الكويت ، فإن وضعها جيد ، ونستعرض الأصول كما يلي :-

### أولاً :- استثماراتنا داخل دولة الكويت

تبلغ قيمتها 4,866,220 د.ك أي ما نسبته 26.35% من إجمالي الأصول.

### ثانياً :- استثمارات في ج . ع . س

ويمكن تقسيم الاستثمارات إلى :-

1. استثمار في القطاع العقاري.
2. استثمارات أخرى .



1. وينقسم الاستثمار في القطاع العقاري إلى عقارين أساسيين وهم ما يلي :-  
أ. أرض الصبورة - يعفور :-

وهي عبارة عن عدد (3) قطع أراضي تقع في منطقة يعفور في الجمهورية العربية السورية، تبلغ مساحتها 132 ألف متر ولم يتم خلال العام الحالي اتخاذ أي قرارات بتطوير هذا العقار، ويمثل هذا العقار ما نسبته 41% من إجمالي أصول الشركة.

ب. أرض كفر قوق "عقار غير مطور" :-

يقع هذا العقار في منطقة كفر قوق بمحافظة ريف دمشق وتبلغ مساحته 452 ألف متر، وتعتبر كفر قوق امتداداً طبيعياً لمنطقة يعفور، ولم يتم خلال العام الحالي اتخاذ أي قرارات بتطوير هذا العقار.

ويمثل هذا العقار ما نسبته 7% من إجمالي أصول الشركة.

2. أما الاستثمارات الأخرى في ج . ع . س فتتمثل في التالي :-

بنك البركة - سوريا:

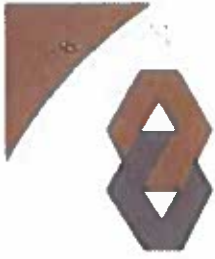
تبلغ مساهمتنا 5% من رأس مال البنك (60,000,000 سهم)، ويعمل البنك بشكل جيد، ولديها مخصصات جيدة لمحفظة قروضه، ويحقق البنك أرباحاً جيدة في السنوات الأخيرة. ويمثل استثمارنا في بنك البركة ما نسبته 19% من إجمالي أصول شركتنا.

الشركة الوطنية للصناعات البلاستيكية:-

تبلغ مساهمتنا 40% من رأس مال الشركة، ويمثل هذا الاستثمار ما نسبته 3% من إجمالي أصول شركتنا.

الشركة السورية الكويتية للتأمين:

تبلغ مساهمتنا 10% في رأس مال الشركة (2,000,000 سهم)، ويمثل استثمارنا في الشركة السورية الكويتية للتأمين نسبة ضئيلة بلغت 2.5% من إجمالي أصول شركتنا.



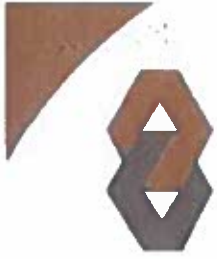
الكويتية الإماراتية القابضة (شركة قابضة عامة)  
Kuwait Emirate Holding (Public Holding Co.)

## أهم المؤشرات المالية :

<u>2024/12/31</u>	<u>2025/12/31</u>	<u>البيان</u>
<u>دينار كويتي</u>	<u>دينار كويتي</u>	
		<u>المركز المالي المجمع</u>
11,508,467	13,877,184	الموجودات غير المتداولة
4,488,605	4,608,310	الموجودات المتداولة
15,997,072	18,455,494	إجمالي الموجودات
11,467,749	13,731,350	إجمالي حقوق الملكية "المساهمي الشركة"
307,501	291,026	إجمالي المطلوبات

## بيان الدخل المجمع

259,016	273,404	صافي أرباح العقارات
141,233	(378,965)	أرباح / (خسائر) فروق عملات أجنبية
(134,756)	(141,739)	إجمالي المصروفات
482,964	189,552	صافي أرباح / (خسائر) العام العائدة لمساهمي الشركة



التعليق على المركز المالي :-

أولاً :- الموجودات

بلغ إجمالي الأصول مبلغ 18,4 مليون دينار كويتي، كما في 31 ديسمبر 2025 ، مقارنة بمبلغ 15,9 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 ، بارتفاع بلغ نسبته 15.7% .

ثانياً :- المطلوبات وحقوق الملكية

- ارتفعت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة بمبلغ 2,2 مليون د.ك. ونسبة بلغت 19.6% ويرجع ذلك إلى ارتفاع احتياطي التغير في القيمة العادلة والناتج عن إعادة تقييم الاستثمارات في سوريا.
- فيما يخص الالتزامات، فقد بلغت قيمة الالتزامات مبلغ 291 ألف دينار كويتي في 31 ديسمبر 2025 مقارنة بمبلغ 307 ألف دينار كويتي عن عام 2024.

التعليق على بيان الدخل :-

- حققت الشركة أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بلغت 189 ألف دينار كويتي، مقارنة بأرباح بلغت 483 ألف دينار كويتي بنهاية عام 2024، وفيما يلي التعليق على بنود الإيرادات والمصروفات:
  - حققت الشركة إيرادات من العقارات بلغت 273 ألف دينار كويتي عن عام 2025، مقارنة بأرباح بلغت 259 ألف دينار كويتي عن عام 2024.
  - بلغ إجمالي المصروفات الإدارية والعمومية والرواتب عن العام الحالي مبلغ 142 ألف دينار كويتي بارتفاع طفيف عن مصروفات العام السابق 2024 والبالغة 134 ألف دينار كويتي أي بارتفاع بلغت قيمته 7,000 د.ك.



## مساهمونا الأفاضل ،

إننا مستمرون في جهودنا ، ومراقبة التطورات الداخلية بسوريا عن كثب ومعرفة أثارها المحتملة على الشركة واستثماراتها، لوضع رؤية استثمارية ، تحافظ على حقوق المساهمين ، من خلال تنفيذ سياسات وإجراءات قانونية وواقعية . ونأمل أن تستقر الأوضاع بسوريا - إن شاء الله - ، لنتمكن من تنفيذ وتطوير مشاريعنا بالشكل السليم، وتحسين القيمة السوقية لأصولنا ، مع اتخاذ الحذر لتجاوز أية مخاطر قد تواجه استثماراتنا، وتقليل أثرها السلبي ما أمكن وهو دور قواعد الحوكمة التي تطبقها الشركة التي هي مزيج من الممارسات الداخلية والخارجية التي تهدف الى الحد من التعرض للمخاطر مع حماية وتعظيم قيمة حقوق المساهمين .

وفي الختام ، ونياية عن أخواني أعضاء مجلس الإدارة ، أود التعبير عن خالص تقديري ، وامتناني للسادة المساهمين الكرام ، على ثقتهم ودعمهم المستمر للشركة ومجلس إدارتها ، وهذه الثقة هي التي كانت وستبقى دافعا وداعما لمسيرتنا ، لنتمكن من التغلب على التحديات التي نواجهها. كما أتوجه بالشكر الى الإدارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة ، لتفانيهم وجهودهم المبذولة في تحقيق الأهداف التي تأسست من أجلها الشركة . وإنني أمل بأن تتحسن الأوضاع السياسية والاقتصادية ، سواء الإقليمية أو العالمية ، وأن تكون السنوات المقبلة إن شاء الله سنوات جيدة ، نتمكن خلالها من تنمية مشاريع الشركة .

عبدالعزیز عبدالواحد الهدود

رئيس مجلس الإدارة



الكويتية الإماراتية القابضة شركة قابضة عامة  
Kuwait Emirates Holding (public Holding Co.)

ثالثاً : القوائم المالية للسنة المالية المنتهية  
في 31 ديسمبر 2025.

الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الصفحات	المحتويات
4 – 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الربح أو الخسارة المجمع
7	بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
29 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة / مساهمي الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. المحترمين  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") - والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

أدقنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. بإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

### التأكيد على أمر

بدون التحفظ على رأينا، بلغ إجمالي موجودات المجموعة من الشركات التابعة داخل الجمهورية العربية السورية كما في 31 ديسمبر 2025، مبلغ 13,589,274 دينار كويتي بما يمثل 74% من إجمالي الموجودات في المجموعة (31 ديسمبر 2024: مبلغ 11,272,920 دينار كويتي بما يمثل 70% من إجمالي الموجودات في المجموعة)، حيث أن المجموعة قد قدرت أن الأحداث السياسية والتغيرات الاقتصادية المستقبلية في الجمهورية العربية السورية من المستبعد أن يكون لها أثر على القيم الدفترية لتلك الموجودات باستثناء أثر ترجمة العملات.

### أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي من ناحية حكمنا المهني كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة الحالية، وتم مناقشة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وعند تكوين رأينا بشأنها. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور، فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.



## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة / مساهمي الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. المحترمين

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

#### العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية البالغة 9,010,110 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات تعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والافتراضات. فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيم مرخص لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير رسلة الدخل، أسعار السوق المقارنة، التدفقات النقدية المخصومة. عند تقدير القيمة العادلة، يستخدم المقيمون طريقة أسعار السوق المقارنة مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام العقارات الاستثمارية.

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي من الإجراءات و الأمور الأخرى:

- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيم المرخص.
- لقد قمنا مدى كفاية و ملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 5 و إيضاح 20) حول البيانات المالية المجمعة.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر البالغة 4,837,074 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات في المجموعة، وتتألف من أسهم أجنبية مسعرة وأسهم محلية وأجنبية غير مسعرة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات تعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والافتراضات. فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي من الإجراءات و الأمور الأخرى:

- قمنا باختبار القيمة العادلة للمنتوى 1 من خلال مقارنة القيمة العادلة المطبقة من قبل المجموعة بالبيانات المعلنة المتاحة في السوق.
- بالنسبة لتقييمات المستويين 2 و 3، فقد قمنا باختبار النموذج والافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة و قمنا بالتحقق من البيانات الأساسية المستخدمة في أعمال التقييم، قدر الإمكان، مقابل المصادر المستقلة والبيانات المتاحة خارجياً في السوق لغرض تقييم مدى ارتباط البيانات بالتقييم واكتمالها ودقتها.
- قمنا بالتحقق من الأحكام والافتراضات الجوهرية المطبقة على نموذج التقييم، بما في ذلك الخصومات لعدم قابلية التسويق.
- لقد قمنا مدى كفاية و ملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 6 و إيضاح 20) حول البيانات المالية المجمعة.

#### عقارات بغرض المتاجرة

تمثل العقارات بغرض المتاجرة البالغة 3,950,750 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات في المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات تعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والافتراضات. فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة لتلك العقارات. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير رسلة الدخل، أسعار السوق المقارنة، التدفقات النقدية المخصومة. عند تقدير القيمة العادلة، يستخدم المقيمون طريقة رسلة الدخل مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام هذه العقارات.

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي من الإجراءات و الأمور الأخرى:

- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين.
- لقد قمنا مدى كفاية و ملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 7) حول البيانات المالية المجمعة.



## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة / مساهمي الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. المحترمين

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسياً وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ولا يوجد ما نذكره في هذا الشأن.

### مسؤولية الإدارة و المسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

أن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. مع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الأوضاع المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة، أننا مسؤولين عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة، كما أننا مسؤولين بشكل منفرد فيما يتعلق حول التدقيق.



## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة / مساهمي الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. المحترمين

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

## مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)


إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضا المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات صلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات صلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية، أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

## تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات، كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والمعدل بالقانون رقم 15 لسنة 2017، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم يرد إلى علمنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والمعدل بالقانون رقم 15 لسنة 2017، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات صلة وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجموع.



نأسر جرح  
مراقب حسابات مرخص فنه أ - رقم 43  
من نظر وشركاؤه  
عضو نكسيا  
رقم التسجيل في هيئة أسواق المال  
EA/2020/49

دولة الكويت في: 5 مارس 2026.

نأسر جرح  
محاسب قانوني 12 - أ - الكويت



الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
8,593,693	9,010,110	5	عقارات استثمارية
2,914,774	4,837,074	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
<u>11,508,467</u>	<u>13,847,184</u>		
			الموجودات المتداولة
3,950,750	3,950,750	7	عقارات بفرض المتاجرة
108,943	122,850		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
428,912	534,710	8	النقد و النقد المعادل
<u>4,488,605</u>	<u>4,608,310</u>		
<u>15,997,072</u>	<u>18,455,494</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
17,627,690	17,627,690	9	رأس المال
139,253	139,253	10	احتياطي إجباري
1,151,895	3,074,195		احتياطي تغير في القيمة العادلة
(6,679,766)	(6,537,017)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(762,323)	(572,771)		خسائر متراكمة
<u>11,476,749</u>	<u>13,731,350</u>		حقوق الملكية المتلحة لمساهمي الشركة الأم
4,212,822	4,433,118		حصص غير مسيطرة
<u>15,689,571</u>	<u>18,164,468</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
12,614	13,450		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>12,614</u>	<u>13,450</u>		
			المطلوبات المتداولة
294,887	277,576	11	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
<u>294,887</u>	<u>277,576</u>		
<u>307,501</u>	<u>291,026</u>		إجمالي المطلوبات
<u>15,997,072</u>	<u>18,455,494</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



عبد المحسن سليمان المشعن  
الرئيس التنفيذي



عبد العزيز محمود عبد الواحد الهدود  
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
259,016	273,404		إيرادات عقارات
575,264	566,364	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
141,233	(378,965)	12	(خسائر) / أرباح تحويل عملات أجنبية
2,220	2,067		إيرادات فرائد
977,733	462,870		
			المصروفات و الأعباء الأخرى
(49,909)	(49,779)		تكاليف موظفين
(84,847)	(91,960)		مصروفات عمومية وإدارية
(134,756)	(141,739)		إجمالي المصروفات و الأعباء الأخرى
842,977	321,131		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(12,201)	(4,894)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(170)		حصة الزكاة
830,776	316,067		صافي ربح السنة
			العائد إلى:
482,964	189,552		مساهمي الشركة الأم
347,812	126,515		حوص غير مسيطرة
830,776	316,067		ربح السنة
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي
2.74	1.08	13	الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية الإماراتية الفايزة - ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل الآخر المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
830,776	316,067	صافي ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الآخر:
377,812	236,530	بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع: فروق ترجمة عملات أجنبية
801,980	1,922,300	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع: التغيير في القيمة العادلة
1,179,792	2,158,830	الدخل الشامل الآخر للسنة
2,010,568	2,474,897	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
		العائد إلى:
1,602,288	2,254,601	مساهمي الشركة الأم
408,280	220,296	حصص غير مسيطرة
2,010,568	2,474,897	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية للإمل آتية القابضة - ش.م.ب.ج. وشركاؤها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي الفرعي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي تغير في القيمة	إجمالي	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,679,003	3,804,542	9,874,461	(1,245,287)	(6,997,110)	349,915	139,253	17,627,690	الرصيد كما في 1 يناير 2024
830,776	347,812	482,964	482,964	-	801,980	-	-	صافي ربح السنة
1,179,792	60,468	1,119,324	-	317,344	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
2,010,568	408,280	1,602,288	482,964	317,344	801,980	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
15,689,571	4,212,822	11,476,749	(762,323)	(6,679,766)	1,151,895	139,253	17,627,690	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024
316,067	126,515	189,552	189,552	-	-	-	-	صافي ربح السنة
2,158,830	93,781	2,065,049	-	142,749	1,922,300	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
2,474,897	220,296	2,254,601	189,552	142,749	1,922,300	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
18,164,468	4,433,118	13,731,350	(572,771)	(6,537,017)	3,074,195	139,253	17,627,690	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المرتبطة على الصفحات من 10 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية الإماراتية القابضة - ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
842,977	321,131	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية ربح السنة قبل الاستقطاعات
(2,220)	(2,067)	تسويات: إيرادات فوائد
(575,264)	(566,364)	5 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,347	836	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
268,840	(246,464)	
(8,495)	(13,780)	التغيرات في رأس المال العامل: ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(93,635)	(19,400)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
166,710	(279,644)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من التشغيل
(9,957)	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
156,753	(279,644)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
2,093	1,940	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية إيرادات فوائد مستلمة
2,093	1,940	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(2,370)	(2,975)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية توزيعات أرباح مدفوعة
(2,370)	(2,975)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
156,476	(280,679)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
(140,655)	386,477	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
413,091	428,912	8 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
428,912	534,710	8 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1. التأسيس والنشاط

تأسست الشركة الكويتية الإماراتية القابضة "الشركة الأم" وشركاتها التابعة - دولة الكويت - بموجب عقد تأسيس شركة مساهمة كويتية عامة في 28 يوليو 2002 وتعديلاته اللاحقة وفقاً للأحكام المعمول بها في دولة الكويت وبموجب عقد التأسيس وتعديلاته، وفقاً لقانون الشركات التجارية الكويتي رقم 15 لعام 1960 وتعديلاته، إن أقرت أسبقاً بالسجل التجاري بتاريخ 17 ديسمبر 2022. إن الشركة مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها "الشركة الأم" هي:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الإشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة "الشركة الأم" القابضة في رأس مال الشركة المقرضة عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية أو صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى "الشركة الأم" عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

إن المقر الرئيسي للشركة الأم يقع في برج الخليجية، الدور 3، شرق، الكويت.

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المبنية في إيضاح رقم (3.3) يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة".

تم الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 5 مارس 2026 إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

## 2. المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

### أ) المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2025 وبيانها كالتالي:

#### عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)

تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

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

لم يكن لتطبيق التعديلات تأثيراً مادياً على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

### ب) المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) - العرض والإفصاح في البيانات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديد فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية،
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

## 2. المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة (تتمة)

### ب) المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات  
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد رقم (19) متطلبات الإفصاح التي يمكن للشركة التابعة المؤهلة تطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الوارد في المعايير المحاسبية الأخرى المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027.  
إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية  
يتمتع على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:  
- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.  
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.  
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.  
- إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثيراً مادياً على البيانات المالية المجمعة.

التحويل إلى عملة عرض ذات تضخم مرتفع (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)  
توضح التعديلات الطريقة التي يجب على الشركات اتباعها عند تحويل بياناتها المالية من عملة غير مرتفعة التضخم إلى عملة ذات تضخم مرتفع.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي مع مراعاة أحكام انتقالية محددة. يتم تطبيق هذا التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثيراً مادياً على البيانات المالية المجمعة.

## 3. السياسات المحاسبية المهمة

### 3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة.

### 3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا العقارات الإستثمارية، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر، والتي تدرج بقيمتها العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 4 الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

3- السجلات المحاسبية المهمة (تمة)

3.3 أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2024	2025			
100%	100%	عقارات تجارة وخدمات سياحية	الكويت سوريا	1. الشركة الكويتية السورية العقارية - ذ.م.م. 2. الشركة السورية الكويتية المحدودة 3. شركة حدائق الناصر القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
82.65%	82.65%	قابضة	الكويت	شركات تابعة لشركة حدائق الناصر القابضة - ش.م.ك. (قابضة): 1. شركة حدائق الناصر العقارية - ذ.م.م. 2. شركة حدائق الناصر السورية - المساهمة المقفلة
60.9%	60.9%	عقارات تجارة عامة	الكويت سوريا	
99%	99%			
97.9%	97.9%			

بلغ إجمالي موجودات الشركات التابعة 13,489,789 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (2024): 12,999,953 دينار كويتي) كما بلغت أرباحها 431,719 دينار كويتي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024): 953,679 دينار كويتي).

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:  
- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.  
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.  
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

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

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديدًا، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

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

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.3. أسس التجميع (تتمة)

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

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

#### 3.4. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ المركز المالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل. وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن موجودات المجموعة يتم توزيعها أيضاً على وحدات إنتاج النقد الفردية أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الأخر المجمع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الأخر المجمع.

#### 3.5. الأدوات المالية

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

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقيات التعاقدية.

تتضمن الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة، نقد ونقد معادل، دائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

#### الموجودات المالية

##### التحقق والقياس المبدئي وإلغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعيين.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق والقياس المبدي وإلغاء الاعتراف (تتمة)

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

يتم إثبات المشتريات والمبيعات لتلك الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم إثبات الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدي إلى موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين والأي يكون مصنفًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة، نقد ونقد معادل مصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يمثل مدينون وأرصدة مدينة أخرى في مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينون وأرصدة مدينة أخرى بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

إن المدينون والأرصدة المدينة أخرى التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

نقد ونقد معادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع لأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.5 الأدوات المالية (تتمة)

##### الموجودات المالية (تتمة)

##### انخفاض قيمة الموجودات المالية

يطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. ينطبق نموذج انخفاض القيمة على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة وموجودات العقود واستثمارات الديون بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى، قامت المجموعة بتطبيق الأسلوب المبسط الخاص بالمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان الخاص بالمجموعة، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للعملاء والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية العامة مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة العسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

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

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر المجمع.

##### إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل، أو تقوم بتحويل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري واستمرت في السيطرة على الأصل المحول، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها في الأصل والالتزامات المرتبطة به بالمبلغ التي قد يتعين عليها دفعها. إذا احتفظت المجموعة بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي المحول، فإن المجموعة تستمر في الاعتراف بالأصل المالي وتعتبر أيضاً بالافتراض المضمون للعائدات المستلمة.

##### المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

##### دائنون وأرصدة دائنة أخرى

تتضمن الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى، تمثل الذمم التجارية الدائنة الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة تمثل مديناً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى تمثل كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

##### إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
- 3.6. مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية  
يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.
- 3.7. المخصصات  
تثبت المخصصات عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية حالية أو التزامات متوقع حدوثها نتيجة لأحداث سابقة ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات بنهاية كل فترة بيانات مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مالياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام. لا يتم الاعتراف بالمخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.
- 3.8. مخصص نهاية خدمة الموظفين  
يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة بناء على فترات الخدمة المترتبة للموظفين بتاريخ المركز المالي وفقاً لأحكام قانون العمل الكويتي للقطاع الأهلي. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ نهاية فترة التقرير وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.
- 3.9. تكاليف الاقتراض  
يتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.
- 3.10. الالتزامات المحتملة  
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن هنالك احتمال تحقيق تدفق خسائر اقتصادية.
- لا يتم إثبات الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية كنتيجة لأحداث سبق وقوعها في الماضي.
- 3.11. حقوق الملكية والاحتياطيات  
يمثل رأس المال القيمة الاسمية لحصص رأس المال التي تم إصدارها.
- يمثل الاحتياطي الإجمالي مبالغ محولة من صافي الربح السنوي إلى هذا الحساب وذلك بموجب متطلبات أحكام عقد التأسيس للمجموعة وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانته التنفيذ وتعدلاتها.
- تتمثل الخسائر المترتبة في ربح السنة الحالية وأرباح وخسائر من السنوات السابقة.
- 3.12. العقارات الاستثمارية  
تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي حدث بها التغيير.
- يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.
- يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الربح أو الخسارة المجمع.
- يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيله تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للمياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.13. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

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

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

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

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

#### 3.14. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

#### 3.15. ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات الزميلة والشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

#### 3.16. حصة الزكاة

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

#### 3.17. العملات الأجنبية

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.17. العملات الأجنبية (تتمة)

العادلة" في الدخل الشامل الآخر، بينما يتم إدراج فروق التحويل الناتجة من البنود النقدية كأدوات الدين المالية والمصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عمليات أجنبية دون فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم إعادة توزيع الحصص بنسبة الملكية من فروقات ترجمة العملات المترجمة على الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر. بالنسبة لجميع عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى خسارة المجموعة للتأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصص بنسبة الملكية من فروقات ترجمة العملات المترجمة إلى الأرباح أو الخسائر.

إن الشهرة والتغير في القيمة العادلة الناتجة عن عمليات شراء شركات أجنبية يتم التعامل معها كموجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الإقفال.

3.18. معلومات القطاع

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

3.19. تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد ميرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج مكون من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تادية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من الضوابط التالية:

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

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

#### 3.19. تحقق الإيرادات (تتمة)

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

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة للملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تتمثل إيرادات المجموعة فيما يلي:

#### إيرادات إيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

#### الإيرادات والمصاريف الأخرى

يتم تحقق الإيرادات والمصاريف الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

#### 3.20. عقود التأجير

#### المجموعة كمؤجر

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

#### عقد الإيجار التشغيلي

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

#### المجموعة كمستأجر

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

#### عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

4.

#### الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح 3، تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

#### 4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

##### أحكام الإدارة المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

##### العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

ترجع المجموعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك للممتلكات والمعدات. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

##### تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية - باستثناء أدوات الملكية والمشتقات - استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 3.

##### تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالي 15 والسياسة المحاسبية للإيرادات الواردة في إيضاح 3.19 قد تمت تليينها أم لا يتطلب أحكاماً هامة.

##### عقود التأجير

- تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:
- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير.
  - تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
  - تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً).
  - تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
  - تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب.
  - تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة

##### الحصص غير المسيطرة بنسب مادية

تعتبر إدارة المجموعة أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (14).

##### المطلوبات المحتملة

إن المطلوبات المحتملة هي التزامات محتملة تنشأ عن أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع أحداث مستقبلية لا تدخل بالكامل ضمن سيطرة إدارة المجموعة. تسجل المجموعة مخصصات للمطلوبات الطارئة عند اعتبار أن الخسارة منها محتملة وأنه يمكن قياسها بشكل موثوق فيه. عند تحديد ما إذا كان يجب إدراج هذه المخصصات والمبالغ ذات الصلة أم لا، ينبغي ممارسة أحكام مهمة صادرة عن الإدارة. تستخدم المجموعة المبادئ والمعايير المقررة في المعايير الدولية للتقارير المالية وأفضل الممارسات السائدة في القطاع الذي تعمل فيه عند اتخاذ مثل هذه الأحكام.

##### التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم شرحها فيما يلي:

##### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت توجد أي إشارة على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. تتحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل على أساس طريقة القيمة التشغيلية للأصل، وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. إن تلك التقديرات ضرورية استناداً إلى عدة عوامل تتطلب درجات مختلفة من الحكم وظروف عدم التأكيد وبالتالي فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات مما ينتج عنه تغييرات على تلك المخصصات.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب وسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13).

تم استخدام طريقة أسامية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

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

تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

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

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته

5. عقارات استثمارية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,499,962	8,593,693	الرصيد في بداية السنة
575,264	566,364	التغير في القيمة العادلة
518,467	(149,947)	فروقات ترجمة عملات أجنبية
8,593,693	9,010,110	الرصيد في نهاية السنة

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في الجمهورية العربية السورية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2025، بناء على تقييم معد من قبل مقيم خارجي مستقل من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً على أسس التقييم -أسعار السوق المقارنة - "المستوى الثاني"، مع الأخذ بالاعتبار طبيعة استخدام هذه العقارات الاستثمارية

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,073,225	3,964,566	أسهم أجنبية مسعرة
196,955	227,914	أسهم محلية غير مسعرة
644,594	644,594	أسهم أجنبية غير مسعرة
2,914,774	4,837,074	

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر (تقمة)

أن الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,112,794	2,914,774	الرصيد في بداية السنة
801,980	1,922,300	التغير في القيمة العادلة
2,914,774	4,837,074	الرصيد في نهاية السنة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح رقم (20).

7. عقارات بغرض المتاجرة

يمثل رصيد هذا البند تكلفة شراء عقارات بغرض إعادة البيع وتدار العقارات بمعرفة إحدى الشركات العقارية وتدرج صافي إجراءات تلك العقارات في بيان الربح أو الخسارة المجمع. حيث تقوم المجموعة بتقييمها في نهاية كل سنة بناء على مقيمين خارجيين مستقلين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها - رسملة الدخل - "المستوى الثالث" ومع الأخذ بالاعتبار طبيعة استخدام هذه العقارات. حيث تبين عدم وجود أي إنخفاض في القيمة واجب التسجيل لهذه العقارات.

8. النقد و النقد المعادل

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
57,684	58,155	وديعة لأجل
366,875	473,966	أرصدة لدى البنوك
4,353	2,589	نقد في الصندوق
428,912	534,710	

9. رأس المال

يتكون رأس المال بمبلغ 17,627,690 دينار كويتي المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 176,276,900 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد (2024: 17,627,690 دينار كويتي المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 176,276,900 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد) وجميع الأسهم نقدية.

10. احتياطي اجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الاجباري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

11. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
224,013	224,013	دائنون تجاريون
19,465	16,490	توزيعات أرباح مستحقة
24,364	17,020	ضريبة دعم العمالة الوطنية
5,023	5,193	حصة الزكاة
22,022	14,860	أرصدة دائنة أخرى
294,887	277,576	

12. (خسائر) / أرباح تحويل عملات أجنبية  
يمثل هذا البند نتائج إعادة تقييم مبالغ بالليرة السورية لإحدى الشركات التابعة في المجموعة "الشركة السورية الكويتية المحدودة"، نتيجة للتغيرات في أسعار صرف الليرة السورية مقابل العملات الأجنبية.
13. ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم  
تم احتساب ربحية السهم على أساس قسمة صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2024	2025
482,964	189,552
176,276,900	176,276,900
2.74	1.08

صافي ربح السنة العائد على مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة و المدفوعة (سهم)  
ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

14. الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية المملوكة من قبل الحصص غير المسيطرة		القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة	
			2024	2025	2024	2025
شركة حدائق الناصر القابضة - ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	قابضة	39.1%	39.1%	3,915,841	3,731,660

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	ملخص بيان المركز المالي المجموع:
2,957,702	3,023,837	الموجودات المتداولة
6,633,059	6,944,722	الموجودات غير المتداولة
(110,327)	(7,635)	المطلوبات المتداولة
9,480,434	9,960,924	يضاف: حقوق حصص غير مسيطرة
70,025	60,910	صافي الموجودات
9,550,459	10,021,834	صافي الموجودات الخاصة بمساهمي الشركة الأم
5,818,799	6,105,993	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة
3,731,660	3,915,841	
2024	2025	ملخص بيان الربح أو الخسارة المجموع:
دينار كويتي	دينار كويتي	
878,024	319,901	الإيرادات
(21,629)	(28,018)	المصروفات
856,395	291,883	ربح السنة
521,775	177,835	ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
334,620	114,048	ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة

15. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة  
تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة و أعضاء مجلس الإدارة و أفراد الإدارة العليا و أفراد عائلاتهم المقربين و الشركات المملوكة لهم. في إطار النشاط الإعتيادي و بموافقة إدارة المجموعة، تمت المعاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. فيما يلي بيان بالمعاملات و الأرصدة الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

15. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة (تتمة)

2024	2025	
دينار كويتي 5,652	دينار كويتي 6,278	الأرصدة في بيان المركز المالي المجمع
		مزايا الإدارة العليا
2024	2025	
دينار كويتي 34,200	دينار كويتي 34,200	المعاملات في بيان الربح أو الخسارة المجمع
		مزايا الإدارة العليا

تخضع هذه المعاملات مع الأطراف ذات الصلة إلى موافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم.

16. معلومات القطاع

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على التقارير التي يتم تقديمها إلى مجلس الإدارة لغرض إتخاذ القرارات الإستراتيجية.

فيما يلي ملخص عن نشاط كل قطاع من قطاعات المجموعة المطلوب التقرير عنه:  
- الاستثمار: يتضمن أنشطة المجموعة الخاصة بالمتاجرة في الأوراق المالية و الاستثمار.  
- العقارات: يتضمن المتاجرة في العقارات و تطويرها و إدارتها.

2025			
الإجمالي	العقارات	الاستثمار	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
462,870	839,768	(376,898)	إيرادات القطاع
(146,803)	(31,123)	(115,680)	مصروفات القطاع
316,067	808,645	(492,578)	نتائج القطاع
18,455,494	13,560,265	4,895,229	موجودات القطاع
291,026	7,505	283,521	مطلوبات القطاع
2024			
الإجمالي	العقارات	الاستثمار	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
977,733	834,280	143,453	إيرادات القطاع
(146,957)	(23,965)	(122,992)	مصروفات القطاع
830,776	810,315	20,461	نتائج القطاع
15,997,072	13,024,614	2,972,458	موجودات القطاع
307,501	10,094	297,407	مطلوبات القطاع

فيما يلي التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات:

2025			
الإجمالي	سوريا	الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,455,494	13,589,274	4,866,220	الموجودات
291,026	-	291,026	المطلوبات
2024			
الإجمالي	سوريا	الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,997,072	11,272,920	4,724,152	الموجودات
307,501	47	307,454	المطلوبات

17. التطورات في الجمهورية العربية السورية  
بلغت موجودات المجموعة الواقعة في الجمهورية العربية السورية 13,589,274 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 بما يمثل 74% تقريباً من إجمالي موجودات المجموعة (11,272,920 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 بما يمثل 70% تقريباً من إجمالي موجودات المجموعة).

قدرت إدارة المجموعة أن الأحداث الاقتصادية والسياسية المستقبلية من المستبعد أن يكون لها تأثير هام على التقييم الدفترية لتلك الموجودات بإستثناء الأثر الحالي، أخذاً في الاعتبار أن تلك الموجودات قد تم تسجيلها تقريباً بالقيمة العادلة والتي تعكس أثر الظروف الراهنة. بالإضافة إلى ذلك، ليست هناك قيود على التصرف في هذه الموجودات.

كما ترى إدارة المجموعة أن تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 29 "التقارير المالية في الاقتصادات ذات التضخم الجامح" ليس له أثر مادي على البيانات المالية للشركات التابعة بالجمهورية العربية السورية أخذاً في الاعتبار ما تقدم، وأن غالبية الموجودات طويلة الأجل قد تم تحويلها وتسجيلها في هذه الشركات بما يعكس أثر التغيرات في أسعار العملة.

18. الجمعية العامة لمساهمين الشركة الأم  
كما في تاريخ 20 مايو 2025، انعقدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم حيث تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. والموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح و بعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

كما في تاريخ 21 مايو 2024، انعقدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم حيث تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023. والموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح و بعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

#### 19. المخاطر المالية

##### المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لتقيد المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تعد مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق هي المخاطر الرئيسية التي تنشأ من الأدوات المالية للمجموعة. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الربح ومخاطر سعر حقوق الملكية. لم يتم إجراء أي تغيير على أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024.

إن إدارة المجموعة هي المسؤولة الرئيسية عن وضع السياسات والاستراتيجيات لإدارة المخاطر.

##### فئات الأدوات المالية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الموجودات المالية
2,914,774	4,837,074	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
108,943	122,850	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
428,912	534,710	النقد و النقد المعادل
		المطلوبات المالية
294,887	277,576	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

تراجع إدارة المجموعة وتوافق على سياسات إدارة هذه المخاطر الملخصة أدناه:

19. المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية مما يؤدي إلى خسارة مالية.

إن المجموعة لديها سياسات وإجراءات مطبقة للحد من حجم التعرض للمخاطر الائتمانية لأي طرف آخر ولمراقبة تحصيل الأرصدة المدينة بانتظام. تحد المجموعة من مخاطر ائتمانها فيما يتعلق بأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة. بالإضافة إلى ذلك، تتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر. وبناءً على ذلك، فإن تعرض المجموعة للديون المعدومة يعتبر غير جوهري.

الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمانية

إن تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية من الموجودات المالية ينتج من عجز الطرف المقابل. حيث إن الأدوات المالية يتم تسجيلها بالقيمة العادلة، فهي تمثل أقصى انكشاف حالي للمخاطر الائتمانية ولكن ليس الحد الأقصى للانكشاف للمخاطر والذي قد يظهر في المستقبل نتيجة للتغيرات في القيمة. كان أقصى تعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة الدفترية للموجودات المالية المبينة في بيان المركز المالي المجموع.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة لانخفاض في القيمة "أرصدة لدى البنوك" و"ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى".

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط يتوافق مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال استخدام مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدار فترة خسائر الائتمان المتوقعة لكافة الذمم والأرصدة المدينة الأخرى.

يتم تجميع الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المتبادل وتواريخ استحقاقها لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، ترى إدارة المجموعة أن معدلات خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى تمثل تقريب معقول للنتائج الفعلية لتعثر العملاء في الفترات اللاحقة.

يتم شطب المدينون عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. وتشتمل المؤشرات على عدم وجود توقع معقول للتعافي، من بين أمور أخرى، كمثال على ذلك فشل العميل في الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة، وعدم تقديم مدفوعات تعاقدية لفترة تجاوزت 365 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلاً للتغييرين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان. كما قامت المجموعة بمراجعة المنهجيات والافتراضات المستخدمة مع الأخذ في الاعتبار إدراج المعلومات المستقبلية.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة يخضعون أيضاً لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرياً.

ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك

كذلك تخضع ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، حيث أن الأرصدة لدى البنوك مودعة لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي. بناءً عليه، ترى إدارة المجموعة أن خسارة الانخفاض في قيمة الأرصدة لدى البنوك غير جوهرياً.

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئات الموجودات بتاريخ التقارير المالية هو كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
108,943	122,850	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
424,559	532,121	ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك
533,502	654,971	

19. المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

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

كما في 31 ديسمبر 2025 و2024، لم تكن القيمة الدفترية لمطلوبات المجموعة التي لها تاريخ استحقاق أقل من 12 شهرا مختلفة بشكل مادي عن أرقامها التعاقدية غير المخصصة.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية

2025		
المجموع	من 3 إلى 12 شهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	
277,576	277,576	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
277,576	277,576	
2024		
المجموع	من 3 إلى 12 شهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	
294,887	294,887	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
294,887	294,887	

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار السوق مثل تغير سعر العملة الأجنبية ومعدل الربح وأسعار حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

(i) مخاطر العملة الأجنبية

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

(ii) مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدل الأرباح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الأرباح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة غير معرضة لتلك المخاطر كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة؛ حيث لا يوجد لديها موجودات أو مطلوبات تحمل فائدة متغيرة.

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتنويع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الاستثمارية، ومراقبتها بشكل مستمر.

19. المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2025		الوصف
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	التغير في سعر أدوات الملكية	
241,854	+ 5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الإجمالي
241,854		
2024		الوصف
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	التغير في سعر أدوات الملكية	
145,739	+ 5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الإجمالي
145,739		

20. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:
- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشطة المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

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

20. قياس القيمة العادلة (تتمة)

أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		
		2024	2025	
				موجودات مالية
				موجودات مالية بالقيمة
				العادلة من خلال بيان الدخل
				الشامل الأخر:
				أسهم أجنبية مسعرة
سعر الإغلاق	الأول	2,073,225	3,964,566	أسهم محلية غير مسعرة
أسعار السوق المقارنة	الثاني	196,955	227,914	أسهم أجنبية غير مسعرة
التدفقات النقدية المخصصة	الثالث	550,642	550,642	أسهم أجنبية غير مسعرة
القيمة الدفترية المعدلة	الثالث	93,952	93,952	الإجمالي
		<u>2,914,774</u>	<u>4,837,074</u>	
				موجودات غير مالية
أسعار السوق المقارنة	الثاني	8,593,693	9,010,110	عقارات استثمارية



الكويتية الإماراتية القابضة شركة قابضة عامة  
Kuwait Emirates Holding (public Holding Co.)

رابعاً : تقرير الجزاءات والمخالفات للسنة المالية المنتهية في

**.2025/12/31**



تقرير المخالفات والجزاءات التي رصدتها الجهات الرقابية  
عن السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2025

أولاً : المخالفات والجزاءات المرصودة من قبل وزارة التجارة والصناعة خلال السنة  
المالية المنتهية في 2025/12/31:

- بتاريخ 2025/5/21 رصدت الجهات الرقابية بوزارة التجارة والصناعة مخالفة بشأن تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وتضمنت مخالفة المادة رقم 206 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية.
- وقد تم تصحيح الخطأ ومراعاة ملاحظات وزارة التجارة والصناعة في الميزانية الختامية للعام المنتهي 31 ديسمبر 2025.

عبدالعزیز محمود الهدود  
رئيس مجلس الإدارة



الكويتية الإماراتية القابضة شركة للاحقة عامة  
Kuwait Emirates Holding (public Holding Co.)

خامساً : تقرير التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة خلال  
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.



الكويتية الإماراتية القابضة (شركة قابضة عامة)  
Kuwait Emirate Holding (Public Holding Co.)

**الشركة الكويتية الإماراتية القابضة**  
**تقرير التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة**  
**خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

إلى السادة المساهمين الأفاضل ،،،

نقدم لكم تقرير التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

**مقدمة :**

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التابعة والشقيقة التي تساهم بها الشركة.

وبناءً على قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 20 مايو 2025 بالموافقة على التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 فقد تمت خلال السنة تعاملات مع الأطراف ذات الصلة وذلك ضمن النشاط الاعتيادي ، ونستعرض فيما يلي بيان بتلك التعاملات.

**التعاملات مع الأطراف ذات الصلة خلال عام 2025 :-**

**أولاً :- شركة حدائق الناصر القابضة (شركة تابعة مملوكة بنسبة 60,9%)**

خلال عام 2025 ، قامت شركة حدائق الناصر القابضة بسداد جزء من المبالغ المستحقة عليها للشركة الكويتية الإماراتية القابضة. وقد بلغت قيمة المبالغ المسددة 100,000 د.ك. وسيتم العمل على تسوية المبالغ المستحقة المتبقية في الفترات اللاحقة.

وتدخل هذه التعاملات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة.



ثانياً: - شركة كيوان العقارية (شركة تابعة مملوكة بنسبة 50%)

نظراً لعدم توفر السيولة في شركة كيوان العقارية ، فقد قامت الشركة الكويتية الإماراتية القابضة خلال عام 2025 بسداد مبلغ 2,584 د.ك. نيابة عن شركة كيوان العقارية وذلك نظير مصاريف إداريه وعموميه . وسيتم العمل على تسوية المبالغ المستحقة في الفترات اللاحقه فور توفر السيولة لدى شركة كيوان العقارية .

وتدخل هذه التعاملات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة.

ثالثاً: - أفراد الإدارة التنفيذية

لا يوجد أية تعاملات تمت خلال العام مع أفراد الإدارة التنفيذية باستثناء الأجور والرواتب المسددة خلال العام.

خامساً: - أعضاء مجلس الإدارة

لا يوجد خلال العام أية تعاملات تمت مع أعضاء مجلس الإدارة.

التعاملات المتوقعة خلال عام 2026 :

- من المتوقع أن يكون هناك تعاملات اعتيادية متمثلة بتسوية المبالغ المستحقة على الشركات التابعة. ونرفع الأمر للمساهمين للموافقة على التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال عام 2026.

عبدالعزیز المدهود

رئيس مجلس الإدارة