

شركة مراكز التجارة العقارية

ش.م.ك.ع  
الكويت

البيانات المالية  
للسنة المالية المنتهية في

31 ديسمبر 2025

مع

تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة مراكز التجارة العقارية  
ش.م.ك.ع  
الكويت

البيانات المالية  
للسنة المالية المنتهية في  
31 ديسمبر 2025  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

<u>بيان</u>	تقرير مراقب الحسابات المستقل
أ	بيان المركز المالي
ب	بيان الربح أو الخسارة
ج	بيان الربح أو الخسارة والنخل الشامل الآخر
د	بيان التغيرات في حقوق الملكية
هـ	بيان التدفقات النقدية
<u>صفحة</u>	إيضاحات حول البيانات المالية
19 - 1	

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع.  
الكويت

### التقرير حول البيانات المالية

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة") والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2025 وكذلك بيان الربح أو الخسارة وبيان الدخل والشامل الأخر وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا ان البيانات المالية تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2025 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم "مسئوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("ميثاق الأخلاقيات") الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأي.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. وتتناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المذكورة ضمن قسم أساس الرأي، فإننا قمنا بتحديد الأمور المذكورة أدناه باعتبارها أمور تدقيق رئيسية سيتم ذكرها في تقريرنا. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 19,000,000 دينار كويتي (2024: 19,780,449 دينار كويتي).

إن تقييم عقارات استثمارية من أمور التدقيق الرئيسية لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات الشركة، يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية ذو مخاطر عالية. إن سياسة الشركة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة في نهاية السنة المالية. إن هذه التقييمات تتم على أساس معرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة لعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات السوقية للعقارات خارج دولة الكويت. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم كما أننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن العقارات الاستثمارية (إيضاح 7).

## معلومات أخرى واردة في تقرير مجلس الإدارة

تتكون "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة بخلاف البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات الصادر بشأنها. إن الإدارة هي المسئولة عن هذه المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

## مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

ويعتبر القائمون على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

## مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية مجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمعة فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم المخاطر من الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات تدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالشركة إلى توقف أعمال الشركة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحوكمة فيما يتعلق – ضمن أمور أخرى – بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يبين لنا من خلال تدقيقنا.

## مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كما نقوم بإطلاع إدارة الشركة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع إدارة الشركة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية للسنة المالية الحالية والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

## التقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة ولأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة على وجه قد يكون له تأثير مادي في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

عبد الرحمن الحساوي

علي عبدالرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30



عبد

علي عبدالرحمن الحساوي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان- محاسبون عالميون

26 مارس 2026  
دولة الكويت

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع  
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			موجودات غير متداولة
138	51	5	ممتلكات ومعدات
1	1	6	موجودات غير ملموسة
19,780,449	19,000,000	7	عقارات استثمارية
<u>19,780,588</u>	<u>19,000,052</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
19,670	18,671	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
174	1,544,494	9	نقد وتقد معادل
<u>19,844</u>	<u>1,563,165</u>		
<u>19,800,432</u>	<u>20,563,217</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			حقوق الملكية
15,000,000	15,000,000	10	رأس المال
(946,660)	(946,660)	11	أسهم خزينة
1,283,988	1,574,000	12	احتياطي قانوني
1,174,632	1,464,644	13	احتياطي اختياري
879,980	3,072,377		أرباح محتفظ بها
<u>17,391,940</u>	<u>20,164,361</u>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
2,175,282	3,025	14	مستحق إلى أطراف ذات صلة
21,509	24,194		مكافأة نهاية الخدمة
<u>2,196,791</u>	<u>27,219</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
211,701	371,637	15	دائنون ومصاريف مستحقة
<u>2,408,492</u>	<u>398,856</u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>19,800,432</u>	<u>20,563,217</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

حاصل

طلال عبد الحميد دشتي  
رئيس مجلس الإدارة



شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع  
الكويت

بيان الربح أو الخسارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	إيضاح	
			<b>الإيرادات</b>
(8,466,482)	-		الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
500,000	-		ربح بيع عقارات قيد التطوير
1,353,721	739,551	7	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
59,050	37,522		إيرادات إيجارات عقارات استثمارية
-	2,307,343	14	أرصدة أطراف ذات صلة انتفت الحاجة إليها
-	30,000	7	ربح بيع عقار استثماري
-	14,072		أرصدة دائنة أخرى لم يعد لها ضرورة
(6,553,711)	3,128,488		
			<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(61,463)	(45,479)		تكاليف الموظفين
(59,643)	(182,802)	16	مصاريف عمومية وإدارية
(112)	(87)		استهلاكات ممتلكات ومعدات
(6,674,929)	2,900,120		صافي ربح/(خسارة) قبل احتساب الزكاة وضريبة دعم
-	(29,028)		العمالة الوطنية وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(72,570)		الزكاة
-	(26,101)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,674,929)	2,772,421		حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(48.11)	19.98	17	صافي ربح/(خسارة) السنة
			ربحية/(خسارة) السهم (فلس)

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع  
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	
(6,674,929)	2,772,421	صافي ربح / (خسارة) السنة
		الدخل الشامل الآخر للسنة:
		بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة:
(1,106,600)	-	رد احتياطي إعادة تقييم
(1,106,600)	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(7,781,529)	2,772,421	إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ه.ع  
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"صنع المبالغ بالدينار الكويتي"

المجموع	أرباح محتفظ بها	احتياطي إعادة التقييم	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	أسهم الخزينة	رأس المال	
25,173,469	7,554,909	1,106,600	1,174,632	1,283,988	(946,660)	15,000,000	الرصيد في 1 يناير 2024 إجمالي الدخل الشامل للسنة
(7,781,529)	(6,674,929)	(1,106,600)	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
17,391,940	879,980	-	1,174,632	1,283,988	(946,660)	15,000,000	
17,391,940	879,980	-	1,174,632	1,283,988	(946,660)	15,000,000	الرصيد في 1 يناير 2025 إجمالي الدخل الشامل للسنة المحول إلى الاحتياطيات
2,772,421	2,772,421	-	290,012	290,012	-	-	
-	(580,024)	-	1,464,644	1,574,000	(946,660)	15,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2025
20,164,361	3,072,377	-	1,464,644	1,574,000	(946,660)	15,000,000	

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع  
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2024	2025	
(6,674,929)	2,772,421	الأنشطة التشغيلية صافي ربح/(خسارة) السنة
		تعديلات
112	87	استهلاكات ممتلكات ومعدات
(1,353,721)	(739,551)	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
8,466,482	-	الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
(500,000)	-	ربح بيع عقارات قيد التطوير
2,691	2,685	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	(2,307,343)	أرصدة أطراف ذات صلة انتفت الحاجة اليها
-	(30,000)	(ربح) بيع عقار استثماري
(59,365)	(301,701)	الخسارة التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
135	999	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
267,499	135,086	أطراف ذات صلة - بالصافي
(206,933)	159,936	داننون ومصاريف مستحقة
(401)	-	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
935	(5,680)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	1,550,000	المحصل من بيع عقار استثماري
(862)	-	عقارات قيد التطوير
(862)	1,550,000	صافي النقد الناتج من/المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
73	1,544,320	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
101	174	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
174	1,544,494	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح - 9)

## 1- تأسيس الشركة وأغراضها

تأسست شركة مراكز التجارة العقارية كشركة ذات مسنولية محدودة بموجب عقد التأسيس رقم 51 جلد 1 بتاريخ 6 يناير 1999 وتعديلاته اللاحقة وأخرها تحويل الكيان القانوني إلى شركة مساهمة كويتية مقلدة بموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي الموثق برقم 5772 جلد 1 بتاريخ 9 أغسطس 2006 وتعديلاته اللاحقة التأشير في السجل التجاري بتاريخ 19 مايو 2021 لزيادة رأس المال. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ 16 يونيو 2025 بتعديل أغراض النشاط للشركة وتم إدراج الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 28 ديسمبر 2010.

بتاريخ لاحق 20 يناير 2026 وبناء على محضر الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ 28 ديسمبر 2025 جرى التأشير بالسجل التجاري بالموافقة على التأشير بتعديل الاسم التجاري للشركة بالنظام الأساسي وتمت الموافقة على تعديل نص المادة (2) من عقد التأسيس و المادة (1) من النظام الأساسي للشركة و المتعلق باسم الشركة التجاري .

النص قبل التعديل: اسم الشركة ( شركة مراكز التجارة العقارية – شركة مساهمة كويتية عامة )، النص بعد التعديل: اسم الشركة ( شركة مراكز للتطوير العقاري – شركة مساهمة كويتية عامة ).

الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط.
- بيع وشراء المنتجات.
- أعمال السمسرة العقارية.
- المنتجات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة.
- إدارة أملاك الغير.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- خدمات تقييم العقارات.
- حجز العقارات.
- المزادات في غير المحلات.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة.
- خدمات صيانة المباني.
- إدارة المشاريع.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام ال PPP.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المنتزهات.
- تشغيل المرافق الرياضية.
- إدارة المرافق السياحية.
- الأندية الرياضية وتشمل أندية كرة القدم والطائرة والسلة واليد وغيرها.

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

عنوان الشركة المسجل هو الصالحية – قطعة 23 – الدور الأول – مدخل 2 وعنوانها البريدي هو ص.ب 26400 الصفاة – الرمز البريدي 13124 – الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية بموجب إجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 26 مارس 2026 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية التي لديها الصلاحية لتعديل هذه البيانات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 2- تطبيق المعايير الدولية الجديدة والتعديلات والتحسينات على المعايير

- (1/2) التعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول على السنة الحالية:
- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية للسنة الحالية تتوافق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء تطبيق بعض التعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول من 1 يناير 2025.
  - قامت الشركة بتطبيق المعايير المعدلة التالية عند إعداد البيانات المالية. لم ينتج عن تطبيق التعديلات والتحسينات على المعايير التالية والمعايير المعدلة تغييرات جوهرية على صافي الربح أو حقوق ملكية الشركة المفصح عنها سابقاً.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل  
تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات كما يلي:

- تحدد متى تكون/لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.

- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

- (2/2) المعايير والتعديلات على المعايير التي صدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد:
- في تاريخ المصادقة على البيانات المالية المرفقة، لم تقم الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات على المعايير التالية التي تم إصدارها ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد والمفصح عنها أدناه.
  - تقوم الشركة حالياً بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة وكذلك التعديلات على المعايير والتفسيرات.
  - تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن كان ذلك ضرورياً، عندما تصبح سارية المفعول.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

التاريخ	الوصف
1 يناير 2026	• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "الأدوات المالية - الإفصاحات": التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية.
1 يناير 2026	التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية IFRS - المجلد 11: تعديلات على الخمسة معايير التالية: IFRS 1 : التطبيق لأول مرة لمعايير التقارير المالية الدولية. IFRS 7 : الأدوات المالية - الإفصاحات، ودليل التطبيق المرافق له. IFRS 9 : الأدوات المالية. IFRS 10 : القوائم المالية الموحدة. IAS 7 : قائمة التدفقات النقدية.
1 يناير 2026	• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "الأدوات المالية - الإفصاحات": العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.
1 يناير 2027	• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18): العرض والإفصاحات في البيانات المالية المجمعة
1 يناير 2027	• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19): المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة - "الإفصاحات".

### 3- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية هي كما يلي:

#### (3/1) أسس إعداد البيانات المالية

- تم إعداد هذه البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت وتعديلاته اللاحقة.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة السابقة.
- تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية متبعين مبدأ الاستحقاق، كما تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي.
- إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفترضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفترضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفترضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبيّنة في إيضاح رقم (3/18).

#### (3/2) التحقق والقياس المبني وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبيّن أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل الشركة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
  - أ- تحويل الشركة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
  - ب- لم تحول الشركة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا تحقق للشركة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بالسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة الشركة في الأصل.  
يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة.

### (3/3) الأدوات المالية

- **تصنيف الموجودات المالية**
    - يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:
      - نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
      - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
    - لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:
      - الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
      - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
      - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)
    - عند التحقق المبني يجوز للشركة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي الأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.
    - عند التحقق المبني يجوز للشركة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغيير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأدوات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.
  - **القياس اللاحق للموجودات المالية**
    - **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**
      - يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):
        - يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
        - الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم
      - بعد التحقق المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
      - سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).
- يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

- ❖ **النقد والنقد المعادل**
  - يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.
- ❖ **المدينون**
  - هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم الشركة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

❖ مستحق من أطراف ذات صلة هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للتحويل من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم الشركة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم الشركة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

● **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**  
عند التحقق المبني، يجوز للشركة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:  
- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو  
- عند التحقق المبني فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو  
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن "احتياطي القيمة العادلة". يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

● **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**  
يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

■ **انخفاض قيمة الموجودات المالية**  
أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الانخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

**الخسائر الإئتمانية المتوقعة**  
يتم تطبيق قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة على النحو التالي:  
(1) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الإئتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(2) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبني ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الإئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية. تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الإئتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

تعترف الشركة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المضافة وتحمله على بيان الربح أو الخسارة. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

## (3/4) عقارات استثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها الشركة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم إثبات تلك العقارات الاستثمارية بمبداً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك رسوم الحيازة الخاصة بالعقارات الاستثمارية، بعد التحقق المبني يعاد قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة التي تم تحديدها بالقيمة السوقية بواسطة مقيمين محايدين كما في تاريخ المركز المالي ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التقييم ضمن بيان الربح أو الخسارة.

## (3/5) عقارات قيد التطوير

تثبت العقارات قيد التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها كاستثمارات عقارية أو كموجودات لغرض استخدام الشركة وفقاً لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك العقارات.

## (3/6) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الانتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الانتاجية بشكل مستقبلي بدون أثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على النحو التالي:

الإت ومعدات عدد وأدوات	15 % - 20%
أثاث وتجهيزات	15 % - 20%

## (3/7) موجودات غير ملموسة

تمثل الموجودات غير الملموسة فروغ محل وقد تم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وأي خسائر متراكمة نتيجة الانخفاض في القيمة. يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

## (3/8) انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات الشركة الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم إدراج أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الانخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحاً منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخضومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في انخفاض القيمة. يجب أن لا يزيد المبلغ المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ المراد الذي كان سيحدد (ناقصا الإطفاء أو الاستهلاك) لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في انخفاض القيمة في السنوات السابقة.

**تحقق الإيراد (3/9)**

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
  - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
  - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تندفق إلى الشركة.
  - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي.
  - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- يعترف بإيراد توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما يثبت الحق في استلامها.
- يتحقق الإيراد من المبيعات عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية البضاعة المباعة للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بتحصيل مبلغ البيع أو استعادة تكلفة البضاعة.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

**أسهم خزينة (3/10)**

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقا من قبل الشركة ولم يتم إعادة إصدارها أو بيعها أو إلغائها بعد. عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أسهم الخزينة لا يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. ويتم إثبات المبلغ المدفوع أو المستلم بشكل مباشر في حقوق الملكية. عند بيع أسهم خزينة يتم إدراج الأرباح ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (الربح من بيع أسهم خزينة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم خزينة أولا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في الاحتياطات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم خزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم خزينة بالتناسب وخفض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم خزينة.

**عقود الإيجار (3/11)****عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة**

تطبق الشركة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكان والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهرا أو أقل اعتبارا من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار موجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

**داننون ومصاريف مستحقة (3/12)**

هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

**مخصصات (3/13)**

يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق من المحتمل أنه يتطلب تدفق الموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ ذلك الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتعديلها لظهور أفضل تقدير حالي.

**مكافأة نهاية الخدمة (3/14)**

يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة للعاملين طبقا لقانون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع العاملين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الالتزام لا يتم تمويله. تتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديرا مناسباً للالتزام الشركة المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة عن خدمات العاملين للفترة السابقة والحالية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

### 3/15 ترجمة العملات الأجنبية

إن العملة الرئيسية المستخدمة للشركة هي "الدينار الكويتي" وبالتالي يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي. يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب متوسط سعر التحويل السائد خلال السنة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة.

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في حقوق الملكية، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في حقوق الملكية، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر، يتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة.

### 3/16 الضرائب

#### الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقولة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها الشركة.

#### ضريبة دعم العملة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العملة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 والقرار الوزاري رقم 2006/24 والخاص بفرض ضريبة دعم العملة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في بورصة الكويت عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها الشركة.

#### مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إقتطاع المبلغ المحول إلى الإحتياطي القانوني للسنة.

### 3/17 الإلتزامات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية بعيد الاحتمال، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

### 3/18 الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفتراسات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بإفتراس هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

#### الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت الشركة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية.

#### تصنيف الموجودات المالية

يتمتع على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه كمدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الاعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

#### تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناء على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- عقارات بغرض التطوير  
يتم تصنيف العقارات والتكاليف المتكبدة في عملية الإنشاء كعقارات بغرض التطوير إذا تم الإقتناء بغرض التطوير ومن ثم استخدامه أو تأجيرها أو بيعه في المستقبل حتى يصبح جاهزا للإستخدام للغاية المراد لها.
- عقارات استثمارية  
يتم تصنيف الأراضي والعقارات ضمن هذا البند إذا تم إقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل الشركة.

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناء على المراجعة الدورية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

#### العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

كما ورد في السياسات المحاسبية الهامة إيضاح رقم 4، تقوم الشركة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي من خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة الشركة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

#### عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

#### تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للموجودات المالية يتطلب تقديرات هامة.

#### 4- استثمار في شركة تابعة غير مجمعة

نسبة الملكية %		النشاط	الدولة	إسم الشركة
2024	2025			
-	%100	التسويق	الكويت	شركة مدائن للتسويق (ش.ش.و)

بتاريخ 7 أغسطس 2025 قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة (شركة مدائن للتسويق ش.ش.و) في دولة الكويت وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% من رأس المال وقدره 150,000 دينار كويتي ونشاط الشركة الرئيسي هو (التسويق) وذلك بهدف التسويق لمشاريع الشركة الأم.

ولم يتم سداد رأس مال الشركة التابعة (شركة مدائن للتسويق ش.ش.و) حتى تاريخ البيانات المالية ولم تقم الشركة الأم "شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع" بتجميع البيانات المالية للشركة التابعة (شركة مدائن للتسويق ش.ش.و) نظراً لعدم صدور بيانات مالية للشركة التابعة وذلك لتأسيسها حديثاً وعدم ممارسة نشاطها الشركة التابعة بعد.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## -5 ممتلكات ومعدات

التكلفة	آلات ومعدات وعدد وأدوات	أثاث وتجهيزات	المجموع
الرصيد في 1 يناير 2025	8,299	49,041	57,340
الرصيد في 31 ديسمبر 2025	8,299	49,041	57,340
الاستهلاكات			
الرصيد في 1 يناير 2025	8,297	48,905	57,202
المحمل على السنة	-	87	87
الرصيد في 31 ديسمبر 2025	8,297	48,992	57,289
صافي القيمة الدفترية			
31 ديسمبر 2025	2	49	51
31 ديسمبر 2024	2	136	138

## -6 موجودات غير ملموسة

التكلفة	2025	2024
الرصيد في بداية السنة	250,000	250,000
الرصيد في نهاية السنة	250,000	250,000
الإطفاءات		
الرصيد في بداية السنة	249,999	249,999
الرصيد في نهاية السنة	249,999	249,999
صافي القيمة الدفترية	1	1

## -7 عقارات استثمارية

الرصيد في بداية السنة	2025	2024
الرصيد في بداية السنة	19,780,449	18,426,728
استيعادات	(1,520,000)	-
صافي التغير في القيمة العادلة	739,551	1,353,721
الرصيد في نهاية السنة	19,000,000	19,780,449

- تتمثل العقارات الاستثمارية في قيمة أراضي ومباني مملوكة للشركة والموجودة في الجمهورية العربية السورية.

- حصلت الشركة على تقييم للعقارين في الجمهورية العربية السورية من مقيم مستقل معتمد كما في 31 ديسمبر 2025 حيث بلغت القيمة العادلة 62,213,491 دولار أمريكي بما يعادل 19,000,000 كويتي وقد تم إدراجها في البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2025، ونتج عن ذلك صافي تغير في القيمة العادلة بمبلغ ربح 739,551 دينار كويتي (2024: ربح 1,353,721 دينار كويتي).

- خلال السنة المالية الحالية، قامت الشركة ببيع عقار استثماري بمنطقة المنقف بمبلغ 1,550,000 دينار كويتي، وقد نتج عن عملية البيع ربح بقيمة 30,000 دينار كويتي تم تسجيله ضمن بيان الربح أو الخسارة.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
20,431	20,431	دفعات مقدمة لموردين
(20,431)	(20,431)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
—	—	
1,556	5,207	مصاريف مدفوعة مقدماً
17,304	12,804	تأمينات مستردة
300	150	عهد نقدية
510	510	أخرى
19,670	18,671	

إن الحد الأقصى للإنكشاف لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي حول هذه البيانات المالية. لم ينقضي تاريخ استحقاق ولم تنخفض قيمة الفئات الأخرى ضمن الأرصدة المدينة.

9- نقد ونقد معادل

2024	2025	
174	1,534,664	نقد لدى البنوك
—	9,830	نقد بالصندوق
174	1,544,494	

10- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 15,000,000 دينار كويتي مقسماً إلى 150,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد ويتكون رأس المال المدفوع مما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	
9,000,000	90,000,000	أسهم عينية
6,000,000	60,000,000	أسهم نقدية
15,000,000	150,000,000	

11- أسهم الخزينة

2024	2025	
11,250,000	11,250,000	عدد أسهم الخزينة (سهم)
946,660	946,660	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
671,625	4,725,000	القيمة السوقية لمجموع الأسهم (دينار كويتي)
%7.5	%7.5	نسبة الأسهم المصدرة

12- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. ويتم إيقاف هذا التحويل عند بلوغه أكثر من 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون والنظام الأساسي للشركة.

13- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري ويوقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 14- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للشركة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون تأثيراً جوهرياً عليها. تقوم الشركة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة.

الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع أطراف ذات صلة على النحو التالي:

2024	2025	بيان المركز المالي
2,175,282	3,025	مستحق إلى أطراف ذات صلة

تم تصنيف المستحق إلى أطراف ذات صلة ضمن المطلوبات غير المتداولة بناءً على مصادقة كتابية بأنه لن يتم مطالبة الشركة بالسداد خلال سنة. كما تقوم الأطراف ذات صلة في بعض الأحيان بتمويل الشركة لسداد التزاماتها ومصاريفها.

2024	2025	بيان الربح أو الخسارة
-	2,307,343	أرصدة أطراف ذات صلة انتفت الحاجة إليه

خلال السنة المالية الحالية، قامت بعض الأطراف ذات الصلة بالتنازل عن كامل رصيدهم الدائن لدى الشركة بإجمالي مبلغ 2,307,343 دينار كويتي وذلك دعماً منهم للشركة.

## 15- دائنون ومصاريف مستحقة

2024	2025	
68,744	94,845	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي*
88,826	117,854	الزكاة
18,090	90,660	ضريبة دعم العمالة الوطنية
2,062	2,062	مخصص قضايا
6,438	6,813	مخصص أجازات
26,991	59,403	مصاريف مستحقة
550	-	تأمينات للغير
211,701	371,637	

\*إن الحركة إلى تمت على حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
70,168	68,744	الرصيد في بداية السنة
-	26,101	المكون خلال السنة
(1,424)	-	المسدد خلال السنة
68,744	94,845	الرصيد في نهاية السنة

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

16- مصاريف عمومية وإدارية

2024	2025	
16,131	24,431	أتعاب مهنية وقانونية
-	38,932	تأمينات اجتماعية
-	38,750	أتعاب استشارات صناعات السوق
-	38,000	غرامات
19,656	18,756	إيجارات
16,194	16,765	رسوم واشتراكات
480	380	دعاية وإعلان
546	301	مصاريف بنكية
427	168	قرطاسية ومطبوعات
6,209	6,319	مصاريف متنوعة
59,643	182,802	

17- ربحية/(خسارة) السهم

يتم احتساب ربحية/(خسارة) السهم بقسمة صافي ربحية/(خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة مطروحاً منها المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة خلال السنة وذلك كما يلي:

2024	2025	
(6,674,929)	2,772,421	صافي ربحية/(خسارة) السنة
138,750,000	138,750,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (سهم)
(48.11)	19.98	ربحية/(خسارة)/فلس

18- المعلومات حسب القطاعات

أ) تعتبر أقسام الشركة المختلفة قطاع أعمال واحد حيث أن عمليات هذه الأقسام متداخلة وذات طبيعة متشابهة. تم إعداد معلومات القطاعات على أساس المناطق الجغرافية.

ب) موجودات ومطلوبات وحقوق الملكية للشركة موزعة على الأقاليم الجغرافية على النحو التالي:

2024	2025	
موجودات	موجودات	
1,539,983	1,563,217	دولة الكويت
18,260,449	19,000,000	الجمهورية العربية السورية
19,800,432	20,563,217	
2024	2025	
المطلوبات	المطلوبات	
وحقوق الملكية	وحقوق الملكية	
19,800,432	20,563,217	دولة الكويت
19,800,432	20,563,217	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(ج) التوزيع الجغرافي لأنشطة الشركة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2025			إيرادات مصاريف وأعباء أخرى
المجموع	الجمهورية العربية السورية	دولة الكويت	
3,128,488	739,551	2,388,937	
(356,067)	-	(356,067)	
<u>2,772,421</u>	<u>739,551</u>	<u>2,032,870</u>	
31 ديسمبر 2024			إيرادات مصاريف وأعباء أخرى
المجموع	الجمهورية العربية السورية	دولة الكويت	
(6,553,711)	1,353,721	(7,907,432)	
(121,218)	-	(121,218)	
<u>(6,674,929)</u>	<u>1,353,721</u>	<u>(8,028,650)</u>	

#### 19- الجمعية العمومية

- بتاريخ 1 يونيو 2025 انعقدت الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وأقرت الأمور التالية:
  - اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
  - عدم توزيع أرباح على المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
  - عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
- بتاريخ 1 يونيو 2025 انعقدت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين والتي أقرت بتعديل نص المادة رقم (5) من عقد التأسيس والمادة (4) من النظام الأساسي والمتعلقة بأغراض الشركة وفقاً للقرار الوزاري رقم (167) لسنة 2022 بشأن توفيق أوضاع الشركات والمؤسسات التجارية وفقاً لتصنيف الأمم المتحدة للأنشطة التجارية.
- بتاريخ 21 ديسمبر 2025 انعقدت الجمعية العمومية العادية وتم الموافقة على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة جديد للسنوات الثلاث القادمة.
- بتاريخ 28 ديسمبر 2025 انعقدت الجمعية العمومية الغير عادية وتم الموافقة على تعديل اسم الشركة التجاري ليصبح (شركة مراكز للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية عامة).

#### 20- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

##### (أ) الأدوات المالية:

##### السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (4) حول البيانات المالية.

##### فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما تظهر في بيان المركز المالي وتمثل في نقد ونقد معادل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وداننون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق من/إلى أطراف ذات صلة.

##### القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بالقيمة التي يمكن عندها إستبدال الأداة المالية في المعاملات الحالية بأقصى قدر من الإستفادة لطرفي المعاملة بخلاف ما كانت في بيع إجباري أو بيع بغرض التصفية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وقد استخدمت الشركة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

## (ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة الأدوات المالية مما يعرضها لمخاطر مالية متنوعة مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة ومخاطر التدفقات النقدية من أسعار الفائدة. تقوم الشركة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

يقوم مجلس الإدارة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضاً سياسات مكتوبة تغطي مناطق معينة مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر الائتمان وكذلك استثمار الفوائض المالية.

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها الشركة تتمثل فيما يلي:

## ● مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغيير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للشركة.

## مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملة أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للشركة. وتقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

إن الجدول أدناه يلخص صافي التأثير على بيان الربح أو الخسارة للشركة نتيجة التغييرات المتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية الرئيسية التي تتعامل بها الشركة، مع بقاء باقي العوامل المؤثرة الأخرى ثابتة:

## صافي التأثير على الربح أو الخسارة

2024	2025	التغيير في أسعار الصرف	العملة
(±) 1,191,359	(±) 1,244,270	2% (±)	دولار أمريكي

## مخاطر التدفقات النقدية من معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفوائد من تقلب أسعار الفوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

تقوم الشركة بتحليل تعرضها لأسعار الفائدة وفقاً لأساس ديناميكي وذلك لتقليل تأثير التدفقات النقدية المستقبلية الغير مرغوب فيها.

حالياً، إن الشركة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار الفوائد حيث لا يوجد لدى الشركة موجودات ومطلوبات مربوطة بأسعار فوائد متغيرة كما في تاريخ البيانات المالية.

## مخاطر سعر الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغييرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى. إن الشركة حالياً غير معرضة لهذه المخاطر.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- **مخاطر الائتمان**  
تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض الشركة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل في أرصدة البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى بنوك محلية. أما المدينون فقد تم اظهارها بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، ان وجد.
- **مخاطر السيولة**  
تتمثل مخاطر السيولة في عدم مقدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند الاستحقاق. تقوم الإدارة لتقليل مخاطر السيولة بمراقبة دورية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.  
تم عرض جدول الاستحقاقات للالتزامات المدرجة أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تسهيل الموجودات لتسوية الإلتزامات.

31 ديسمبر 2025			
الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
371,637	-	371,637	دائنون ومصاريف مستحقة
3,025	3,025	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
24,194	24,194	-	مكافأة نهاية الخدمة
<b>398,856</b>	<b>27,219</b>	<b>371,637</b>	
31 ديسمبر 2024			
الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
211,701	-	211,701	دائنون ومصاريف مستحقة
2,175,282	2,175,282	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
21,509	21,509	-	مكافأة نهاية الخدمة
<b>2,408,492</b>	<b>2,196,791</b>	<b>211,701</b>	

## 21- إدارة مخاطر رأس المال

- إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:
- حماية قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد الشركة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان الشركة القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 22- أحداث جوهرية

- بتاريخ 7 يوليو 2025، وبناءً على إعلان هيئة أسواق المال عن صدور قرار مجلس التأديب لهيئة أسواق المال في المخالفة المقيدة برقم (2025/13 مجلس تأديب) (هيئة) بتوقيع عقوبة جزاء مالي ضد كلاً من شركة مراكز التجارة العقارية  
رئيس مجلس الإدارة  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
عضو مجلس إدارة - عضو لجنة التدقيق  
عضو مجلس إدارة - عضو لجنة تدقيق  
عضو مجلس إدارة - رئيس لجنة تدقيق  
عضو لجنة تدقيق (مستقل)  
عضو لجنة تدقيق (مستقل)  
عضو لجنة تدقيق (مستقل)  
عضو لجنة تدقيق (مستقل)  
مخالفتهم قواعد حوكمة الشركات.

وقد انتهى منطوق القرار إلى التالي:

أولاً: شركة مراكز التجارة العقارية لثبوت مخالفتها ما يلي:

حكم المادة (6-2) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتها، حيث ثبت للهيئة قيام الشركة ببيع أسهم شركة انترادوس للتطوير السياحي دون توافر أي دراسات متكاملة لتقييم مدى جدوى البيع على كفاءة أعمال الشركة، فضلاً عن عدم تقييم المخاطر التي قد تواجه الشركة جراء قيامها بالصفقة المذكورة.

حكم الفقرة (هـ) من البند رقم (4) من المادة (9-9) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتها، حيث ثبت للهيئة عقد قيام الشركة بعرض القرارات الصادرة من مجلس التأديب لدى هيئة أسواق المال على المساهمين باجتماع الجمعية العمومية، وذلك على النحو التالي:

م	تاريخ قرار مجلس التأديب	السنة المالية	تاريخ الجمعية العامة
1	25 مايو 2021	31 ديسمبر 2021	27 أبريل 2022
2	4 يوليو 2022	31 ديسمبر 2022	8 مايو 2023

ثانياً: أعضاء مجلس إدارة شركة مراكز التجارة العقارية، التالي أسماؤهم:

- 1- رئيس مجلس الإدارة
- 2- نائب رئيس مجلس الإدارة
- 3- عضو مجلس الإدارة
- 4- عضو مجلس الإدارة
- 5- عضو مجلس الإدارة

وذلك لثبوت مخالفتهم حكم البند رقم (3) من المادة (7-3) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها  
ثالثاً: الإدارة التنفيذية لشركة مراكز التجارة العقارية، المتمثلة الرئيس التنفيذي للشركة  
لثبوت مخالفتهم حكم البند رقم (5) من المادة (10-3) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.  
حيث ثبت للهيئة ما يلي:

أ) عدم اتخاذ مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة لأي إجراءات مناسبة وملائمة لإدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، وذلك فيما يتعلق بمشروع منتج وأكاديمية الفروسية، نظراً لكونه مُقاماً على أرض مستأجرة من الدولة لمدة (20) عاماً ابتدأت من عام 2007 والتي تنتهي حلول عام (2027)، إلا أنه وبالرغم مما سبق فإن العقار لازال تحت التطوير منذ (17) عام دون تحصيل أي إيرادات من حق الانتفاع من ذلك العقد

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ب) عدم اتخاذ مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة لأي إجراءات مناسبة وملائمة لإدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، حيث اتضح من فحص بيانات الشركة المالية للفترة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 بان بند عقارات استثمارية خارج دولة الكويت عبارة عن عقارين تبلغ قيمتهما ما يقارب (16,906,728 دينار كويتي)، إلا أن الشركة لم تزود فريق التفتيش بأية مستندات قانونية موثقة ومصدقة بشكل رسمي من وزارة الخارجية لدى دولة الكويت تثبت ملكيتها للأصول المذكورة، علماً بأن العقارين المذكورين يمثلان ما نسبتهما (57%) من إجمالي موجوداتها وفقاً للبيانات المالية للفترة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

رابعاً: أعضاء لجنة التدقيق الداخلي في شركة مراكز التجارة العقارية، التالية أسماؤهم:

1. رئيس لجنة التدقيق.
2. عضو لجنة التدقيق.
3. عضو لجنة التدقيق
4. عضو لجنة التدقيق (مستقل).
5. عضو لجنة التدقيق (مستقل).
6. عضو لجنة التدقيق (مستقل).
7. عضو لجنة التدقيق (مستقل).

وذلك لثبوت مخالفتهم حكم البند رقم (11) من المادة (5-7) من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها، حيث ثبت للهيئة عدم قيام لجنة التدقيق بأحد المهام الملقاة على عاتقهم بصفتهم المذكورة والمتمثلة بمراجعة قرارات مجلس التأديب لدى هيئة أسواق المال وفقاً لمحاضر اجتماع لجنة التدقيق، وذلك على النحو التالي:

م	تاريخ قرار مجلس التأديب
1	25 مايو 2021
2	4 يوليو 2022
3	13 يوليو 2023
4	15 يناير 2024

وتضمن القرار إيقاع العقوبة التالية:-

أولاً: توقيع جزاء مالي على شركة مراكز التجارة العقارية مبلغ مقداره 5,000 دينار كويتي (خمسة آلاف دينار كويتي) عن المخالفة الأولى، ومبلغ مقداره 2,000 دينار كويتي (ألفي دينار كويتي) عن المخالفة الثانية المنسوبة إليها.

ثانياً: توقيع جزاء مالي على رئيس مجلس الإدارة مبلغ مقداره 3,000 دينار كويتي (ثلاثة آلاف دينار كويتي) عن المخالفة الأولى، والاكْتفاء بجزاء التنبيه عن المخالفة الثانية المنسوبة إليه ومراعاة عدم تكرار ما وقع منه مستقبلاً.

ثالثاً: توقيع جزاء مالي على كلاً من:

- 1- عضو مجلس الإدارة وبصفته الرئيس التنفيذي للشركة.
  - 2- عضو مجلس الإدارة وبصفته رئيس لجنة التدقيق بالشركة.
  - 3- عضو مجلس الإدارة وبصفته عضو لجنة التدقيق بالشركة.
  - 4- عضو مجلس الإدارة وبصفته عضو لجنة التدقيق بالشركة.
- مبلغ مقداره 5,000 دينار كويتي (خمسة آلاف دينار كويتي) لكل منهم عما نسب إليهم للارتباط، والاكْتفاء بجزاء التنبيه بخصوص المخالفة الثانية المنسوبة إليهم كأعضاء مجلس إدارة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

رابعاً: توقيع جزاء مالي على كل من

- 1- عضو لجنة التدقيق بالشركة (سابقاً).
  - 2- عضو لجنة التدقيق بالشركة (سابقاً).
  - 3- عضو لجنة التدقيق بالشركة (سابقاً).
  - 4- عضو لجنة التدقيق بالشركة (سابقاً).
- مبلغ مقداره 2,000 دينار كويتي (ألفي دينار كويتي) على كل منهم عما نسب إليهم.

- بتاريخ 25 أغسطس 2025 أعلنت بورصة الكويت وقف التداول على أسهم شركة مراكز التجارة العقارية (مراكز) اعتباراً من يوم الاثنين الموافق 25 أغسطس 2025 لحين التعقيب على خبر.
- بتاريخ 26 أغسطس 2025 أعلنت بورصة الكويت إعادة التداول على أسهم شركة مراكز التجارة العقارية (مراكز) وذلك اعتباراً من يوم الثلاثاء الموافق 26 أغسطس 2025.
- بتاريخ 10 نوفمبر 2025، وبناء على إعلان هيئة أسواق المال عن صدور قرار مجلس التأديب لهيئة أسواق المال رقم (2025/35) مجلس تأديب (2025/67 هيئة) بتوقيع عقوبة الجزاء المالي ضد شركة مراكز التجارة العقارية بمبلغ 5,000 دينار كويتي وذلك لمخالفة الشركة حكم البندين رقمي (4-5) من المادة 4-6-3 من الكتاب العاشر (الافصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن انشاء أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.

### 23- أحداث لاحقة

- بتاريخ لاحق 20 يناير 2026 وبناء على محضر الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ 28 ديسمبر 2025 جرى التأشير بالسجل التجاري بالموافقة على التأشير بتعديل الاسم التجاري للشركة بالنظام الأساسي وتمت الموافقة على تعديل نص المادة (2) من عقد التأسيس و المادة (1) من النظام الأساسي للشركة و المتعلق باسم الشركة التجاري .
- النص قبل التعديل: اسم الشركة ( شركة مراكز التجارة العقارية – شركة مساهمة كويتية عامة )، النص بعد التعديل: اسم الشركة ( شركة مراكز للتطوير العقاري – شركة مساهمة كويتية عامة ) .

### 24- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتناسب مع تبويب وتصنيف أرقام السنة الحالية.