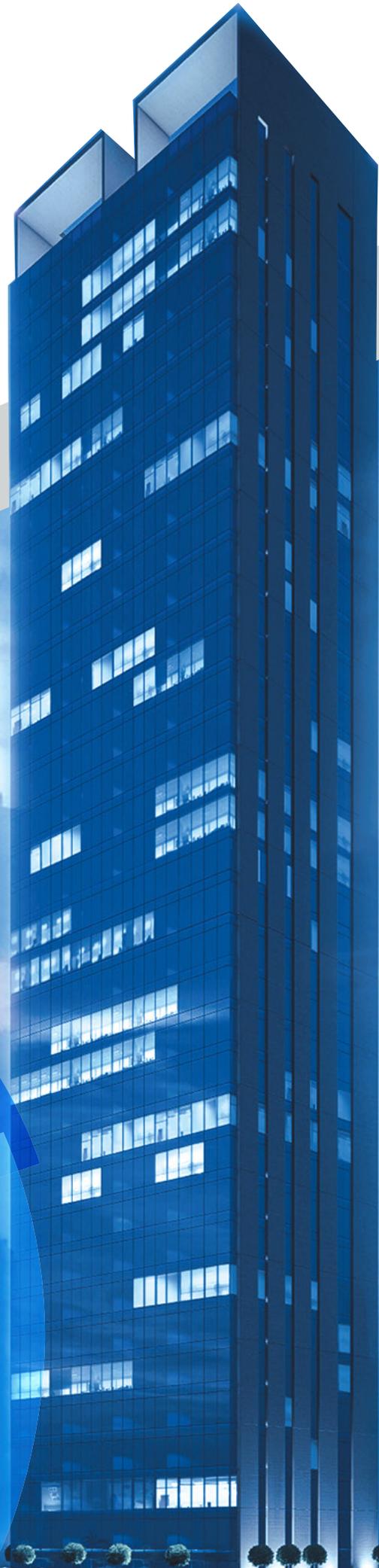




شركة إنجازات للتنمية العقارية
INJAZZAT REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY

28 عام من
النجاح

2025
التقرير السنوي





حضرة صاحب السمو
الشيخ مشعل الأحمـد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت حفظه الله ورعاه



سمو ولي العهد
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
حفظه الله





أعضاء

مجلس الإدارة

السيد / خالد عبدالله ميرزا
رئيس مجلس الإدارة

السيد / طلال سلطان الشهاب
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / وفا حيدر الشهابي
عضو مجلس الإدارة

السيد / جيرار سنابيان
عضو مجلس الإدارة

السيد / محمد ماجد الشايع
عضو مجلس الإدارة

السيد / محمد حمد الربيعه
عضو مجلس الإدارة

السيد / فيصل سعد السعد
عضو مجلس الإدارة





المحتويات

7	كلمة رئيس مجلس الإدارة
9	تقرير الحوكمة
39	مشاريع الشركة
47	التحليل المالي لعام 2025
53	البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين





كلمة

رئيس مجلس الإدارة

مساهمينا الكرام

الشقق الأخرى بما يضمن للشركة تحقيق عوائد دورية مميزة ومستمرة كما استمرت الشركة في تنفيذ أعمال بناء وتشبيد برج سكني في منطقة السيف أطلق عليه إسم "كاتاماران فيراندز" في مملكة البحرين والبدء في طرح وحدات المشروع للراغبين في الشراء مما يعزز من التدفقات النقدية في الشركة خلال الفترة القادمة .

وفي دولة الامارات العربية المتحدة استمرت الشركة في تحقيق معدلات تشغيل وتحصيل عالية مقارنة بمثيلاتها من خلال إتباع سياسات مرنة متحفظة، بالإضافة الى رفع معدلات العوائد التشغيلية ومواكبة أسعار السوق العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة. خليجياً استمرت الشركة في البحث عن أفضل الفرص العقارية ودراسة أفضل الطرق الممكنة للإستفادة من العقارات المملوكة في دول الخليج العربي .

عالمياً استمرت الشركة في تحصيل العوائد التأجيرية الدورية في عام 2025 الناتجة عن تملك عقارات في الولايات المتحدة الأمريكية والجمهورية الإتحادية الألمانية محافظةً بذلك على معدلات التدفقات النقدية المتوقعة مسبقاً، مع الحرص على البحث عن فرص عقارية جديدة تواكب المتغيرات المتسارعة في الأسواق الأوروبية والعالمية. على صعيد المركز المالي للشركة بلغت أصول الشركة 103.4 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025 مقارنة بـ 101.5 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، فيما بلغت حقوق المساهمين 61 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 60.3 مليون دينار كويتي عام 2024 كما حافظت الشركة على نفس مستوى القروض والسلف ماقيمته 36.5 مليون دينار كويتي في نهاية 2025.

وقد حققت الشركة صافي أرباح بلغ 2.636 مليون دينار كويتي في عام 2025 أي ما يعادل 7.74 فلس للسهم مقارنة بصافي أرباح بلغ 3.017 مليون دينار كويتي في عام 2024 أي ما يعادل 8.42 فلس للسهم بعد استقطاع الضرائب وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، علماً بأن الإيرادات التأجيرية ارتفعت من 2.91 مليون دينار كويتي إلى 3.405 مليون دينار كويتي في عام 2025 أي ما يعادل 17%.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أقدم بَعْظِيم الشكر لأعضاء مجلس إدارة الشركة السابقين ولكافة أعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية الحاليين على كافة ما بذلوه من إسهامات وجهود والتي كان لها بالغ الاثر في تحقيق الشركة معدلات ربحية ساهمت في إستمرار الشركة في موقعها الريادي بين الشركات العقارية في المنطقة، والذي إنعكس على أداء الشركة خلال العام 2025، كما أقدم بالشكر الجزيل لكافة موظفين الشركة والشركات التابعة والزميلة على ما قاموا به من جهود كبيرة خلال العام 2025.

خالد ميرزا

رئيس مجلس الإدارة

يسعدنا الترحيب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 لشركة إنجازات للتنمية العقارية، ونضع بين أيديكم التقرير السنوي والمتضمن البيانات المالية السنوية المدققة وتقرير الحوكمة وأبرز أعمال الشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2025.

شهد عام 2025 العديد من التغيرات والتحديات السياسية والاقتصادية سواءً محلياً أو إقليمياً أو عالمياً، ولعل أبرز تلك التغيرات الاقتصادية هي البدء في تخفيض أسعار الفائدة عالمياً مما أضاف حالة من التفاؤل في الأسواق المالية العالمية، بالإضافة الى التحول الرقمي والاعتماد بشكل أكبر على محركات الذكاء الاصطناعي والذي ساهم بشكل كبير في تغيير الخريطة الاقتصادية بالعالم وصعوبة التنبؤ بمعدلات الطلب والعرض على الوحدات العقارية بمختلف أنواعها مستقبلاً، كما شهد عام 2025 انتخاب مجلس إدارة جديد لشركة إنجازات للتنمية العقارية وتكليف رئيس تنفيذي لقيادة الشركة نحو أفق إقتصادية ستنسهم في تحقيق قواعد النمو المستدام سنوياً .

وفي خضم ما سبق نجحت إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية في رفع العوائد التشغيلية والحفاظ على معدلات الإشغال العالية في معظم إستثماراتها العقارية، بالإضافة الى متابعة أعمال تطوير عدد من الإستثمارات العقارية قيد الإنشاء في المنطقة والتي يتوقع أن يتم الإنتهاء منها في عام 2026، والتي ستعمل جنباً الى جنب مع الإستثمارات العقارية الحالية على تحقيق عوائد دورية مميزة وتحقيق ارباح سنوية تفوق مثيلاتها في القطاع، بالإضافة الى دراسة العروض المقدمة للتخارج من بعض الإستثمارات العقارية في الوقت المناسب وإعادة إستثمار الفوائض المالية المتاحة وفقاً لسياسات الشركة وأهدافها المستقبلية .

محلياً نجحت الشركة في إبرام عقد تطوير وتشغيل مدرسة في مدينة جابر الاحمد بالشراكة مع أحد الشركات التعليمية المتخصصة وهو ما يعد نقلة نوعية في طبيعة الإستثمارات العقارية في الشركة، بالإضافة الى متابعة أعمال تطوير وبناء برج كاتاماران المخصص كمكاتب إدارية في منطقة المرقاب والذي يحتوي على 44 طابق، والذي يتوقع ان يعزز من مكونات محفظة الشركة العقارية في دولة الكويت .

واستمرت الشركة في تشغيل الوحدات المملوكة للشركة في برج برايم الواقع في شارع أحمد الجابر في منطقة شرق والتي تم تأجيرها على أحد البنوك الخليجية بالإضافة الى مستأجرين آخرين.

كما تعمل الشركة حالياً على إنهاء الإجراءات والتراخيص اللازمة للبدء في تطوير وبناء مجمع تجاري في منطقة خيطان الجنوبي في دولة الكويت بالتعاون مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية .

خليجياً استمرت الشركة في الأعمال التشغيلية لأبراج كاتاماران I وكاتاماران II في مملكة البحرين من خلال بيع عدد من الشقق وتأجير



تقرير
الحوكمة



تقرير الحوكمة
شركة إنجازات للتنمية العقارية
للسنة المالية المنتهية
في 2025/12/31

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الفهرس

- 13 القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:
- 19 القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:
- 25 القاعدة الثالثة: إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية :
- 27 القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية:
- 30 القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر و الرقابة الداخلية
- 31 القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني و القيم الأخلاقية
- 33 القاعدة السابعة: الإفصاح و الشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب
- 34 القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين :
- 35 القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح:
- 36 القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:
- 36 القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية :

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مقدمة

يحرص مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية على تطبيق تعليمات الجهات الرقابية والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة والالتزام، وانطلاقاً من ذلك فقد حرصت الشركة على تعزيز دور البيئة الرقابية في الشركة والتأكد من مدى التزام الشركة وإداراتها وأنشطتها بالتعليمات الرقابية وقواعد الحوكمة بما يساهم في تعزيز مبدأ الشفافية وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح ويعزز بالثقة في التعامل ويمكن من تحقيق رقابة فعالة على أداء الشركة.

في ضوء ذلك يسرُّ مجلس الإدارة أن يستعرض على السادة المساهمين في تقريره السنوي للحوكمة أهم إنجازات الشركة الخاصة بالتزام الشركة بتعليمات السادة / هيئة أسواق المال والخاصة بالكتاب الخامس عشر – حوكمة الشركات. وفيما يلي ملخص لأهم إنجازات الشركة في تطبيق قواعد حوكمة الشركات:



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء كما في 31 ديسمبر 2025. ويتكون مجلس الإدارة من هيكل متوازن يضم خمس أعضاء غير تنفيذيين وعضوين مستقلين. كما يتميز تشكيل مجلس الإدارة بالتنوع في المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة. وقد تم انتخاب مجلس الإدارة في الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 17 إبريل 2025.

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة والمؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس إدارة الشركة:

- السيد / خالد عبدالله ميرزا - رئيس مجلس الإدارة (مستقل) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- حاصل على الدرجة الجامعية في الإدارة من الأكاديمية الحديثة لعلوم الكمبيوتر وتكنولوجيا المعلومات.
- كما سبق له العمل في عدة وظائف في القطاع المالي في دولة الكويت ويمتلك خبرة عملية تمتد الى 20 عام.

- السيد / طلال سلطان الشهاب - نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- حاصل على بكالوريوس محاسبة من جامعة الكويت.
- خبرة عملية لمدة تزيد عن 20 عام في القطاع الخاص، والتجاري، والمصرفي والاستثمار.

- السيد / وفا حيدر الشهابي - عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- ماجستير هندسة ميكانيكية - جامعة ويسكنسن في الولايات المتحدة.
- خبرة عملية في مجالات الاستثمار والصناعة تزيد عن 40 عام

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

- السيد / جبرار سنابيان – عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- حاصل على درجة الماجستير في علوم التجارة وإدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت
- خبرة تزيد عن 35 عام في مراكز تنفيذية وقيادية ومجالس إدارات شركات محلية.

- السيد / محمد ماجد الشايح – عضو مجلس الإدارة (مستقل) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- حاصل على درجة دبلوم العلوم العسكرية من كلية علي الصباح العسكرية في دولة الكويت.
- خبرة عملية لـ 22 عام ومدير تنفيذي في مجال تجارة الجملة والتجزئة.
- تقلد مناصب في مجالس إدارات العديد من الشركات والبنوك المحلية.

- السيد / محمد حمد الربيعه – عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- حاصل على دبلوم محاسبة – الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب
- خبرة عملية لمدة تزيد عن 10 عام في قطاع التمويل والعقار.

- السيد / فيصل سعد السعد – عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2025/04/17

المؤهل الدراسي والخبرة العملية:-

- حاصل على الدرجة الجامعية في التمويل والمنشآت المالية من جامعة الكويت
- خبرة 10 سنوات عملية في الإدارة التنفيذية لشركات عقارية داخل وخارج دولة الكويت.

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (10) اجتماعات خلال عام 2025 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الأسم
3/12/2025	30/10/2025	23/10/2025	17/9/2025	4/8/2025	30/4/2025	21/4/2025	18/3/2025	11/3/2025	9/2/2025	
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	✓	✓	الدكتور / عبدالمحسن المدعج
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	-	-	✓	السيد / بير حمد الربيعه
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	✓	✓	السيد / محمد إبراهيم القرعان
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	-	✓	السيد / وفا حيدر الشهاني
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	✓	✓	السيد / طلال سلطان الشهاب
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	✓	✓	السيدة / ريم ريم عبدالله الصالح
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	✓	✓	السيد / حمد عماد الصقر
استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	استقالة	✓	✓	✓	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / خالد عبدالله ميرزا
-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / طلال سلطان الشهاب
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / وفا حيدر الشهاني
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / جبران سنيانين
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / محمد ماجد القنايع
✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	السيد / محمد حمد الربيعه
✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	السيد / فيصل سعد المدعج

انتخاب مجلس إدارة جديد بتاريخ الجمعة 17 إبريل 2025 ولمدة ثلاث سنوات

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

* قدم أعضاء مجلس الإدارة استقالتهم بتاريخ الجمعية العامة العادية المنعقدة يوم الخميس 17 إبريل 2025 وتم انتخاب أعضاء مجلس إدارة بنفس تاريخ الجمعية العامة العادية،

ووقد اجتمع أعضاء مجلس الإدارة الجدد بتاريخ 21 إبريل 2025 وتم تشكيل مجلس الإدارة.

وقد قرر مجلس الإدارة تعيين السيد / إبراهيم أحمد المفرج أمين سر مجلس الإدارة واللجان المنبثقة بتاريخ 21 إبريل 2025 والذي تم اختياره من بين موظفي الشركة بما يتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات.

تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تحرص الشركة على تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ويتم تدوين أرقام المحاضر وتاريخ وساعة بدء ونهاية الاجتماع وأسماء الحضور ومكان الاجتماع في المحضر، وكذلك تدوين النقاشات والمداومات والقرارات التي اتخذها المجلس أثناء الاجتماعات في المحضر، ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من أمين السر جميع الأعضاء الحاضرين، كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ كافة قرارات مجلس الإدارة بالتنسيق مع كافة الإدارات المعنية بالشركة. ويتم حفظ محاضر كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة في سجل خاص بذلك يتم الاحتفاظ به بشكل آمن داخل الشركة. ويتمتع أمين السر بالمؤهلات التي تساعده على إتمام هذه المهام والمسؤوليات، ويتولى أمين السر مهمة تنسيق اجتماعات المجلس ورفع التقارير، وإعداد وحفظ المحاضر بشكل دقيق لكل اجتماع على حدة.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 280100501346

أقر أنا الموقع أدناه / خالد عبدالله ميرزا

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع بمعرفتي شروط الاستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. إنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. إنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. إنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أيّاً من أصحاب المصالح للشركة.
5. إنني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأي علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : خالد عبدالله ميرزا

التوقيع : 

التاريخ : 11 فبراير 2026

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 282051900074

أقر أنا الموقع أدناه / محمد ماجد الشايح

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. إنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. إنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. إنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أي من أصحاب المصالح للشركة.
5. إنني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتبارين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأي علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إنتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : محمد ماجد الشايح



التوقيع :

التاريخ : 11 فبراير 2026

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الاعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو عقد تأسيس الشركة أو قرارات الجمعية العامة. ويتوفر لدى الشركة دليل معتمد لتفويض الصلاحيات معتمد من قبل مجلس الإدارة ويحدد صلاحيات كلا من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح. كما يتوفر لدى الشركة دليل لوائح مجلس الإدارة واللجان بما يضمن التحديد السليم في المهام والمسؤوليات. كما يتوفر لدى الشركة أوصاف وظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة مختصرة عن مهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

مسؤوليات ومهام وانجازات مجلس الإدارة:

تتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
- تشكيل لجان مختصة وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان أعضائها الرئيسيين.
- التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة بالشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يدعم عملية اتخاذ القرار والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
- الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم.
- تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة والمرتبطة بالأداء.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

- تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن بين ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
 - وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
 - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
 - أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.
 - متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.
- وقد قام مجلس الادارة خلال عام 2025 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية.

وتتولى الإدارة التنفيذية في الشركة المسؤوليات العامة التالية:

1. الإشراف على تطبيق إطار حوكمة الشركة المقرر من قبل مجلس الإدارة.
2. تطبيق الإستراتيجيات وخطط العمل المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تعكس الأهداف والأولويات طويلة الأجل وقصيرة الأجل.
3. تحمل المسؤولية الكاملة أمام مجلس الإدارة عن كافة جوانب عمليات الشركة وأداءها.
4. التأكد من وجود وتطبيق التخطيط التشغيلي المناسب وأنظمة إدارة المخاطر والرقابة المالية.
5. مراقبة العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطط والموازنات.
6. تمثيل الشركة أمام العملاء الرئيسيين والجمعيات المهنية وشركات تقديم الخدمات والجهات الرقابية.
7. إعداد تقارير الأداء ورفعها لمجلس الإدارة التي تتسم بالشفافية والشمول.
8. الالتزام بمتطلبات الجهات الرقابية.
9. الواجبات الأخرى الموكلة إلى الإدارة التنفيذية حسب توجيهات مجلس الإدارة وتعليمات الجهات الرقابية.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المستقلة المتخصصة من أجل مساعدته في تولي المهام المسندة إليه، وقد تم اعتماد اللوائح الخاصة بهذه اللجان من قبل مجلس الإدارة وتحديد مسؤولياتها وتعيين أعضائها بما يتناسب مع المؤهلات العلمية والخبرات العملية المطلوبة لكل لجنة. على النحو التالي:

أولاً: لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق وإدارة المخاطر لتقوم بدورها الرقابي والمتمثل في مساندة مجلس الإدارة في التحقق من مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية والإشراف على عمليات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر والتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي للشركة وتقييم أداءه.

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 21 إبريل 2025 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات).

اسم العضو	المنصب	اجتماع رقم (1)	اجتماع رقم (2)	اجتماع رقم (3)	اجتماع رقم (4)	اجتماع رقم (5)
السيد / حمد عماد الصقر	رئيس اللجنة	✓	✓	استقالة	استقالة	2025/10/29
السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	✓	✓	استقالة	استقالة	2025/08/04
السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة	✓	✓	استقالة	استقالة	2025/04/30
تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من 21 إبريل 2025 ولمدة ثلاث سنوات						
السيد/ وفا حيدر الشهابي	رئيس اللجنة	-	-	✓	✓	✓
السيد/ طلال سلطان الشهاب	عضو اللجنة	-	-	✓	✓	✓
السيد / محمد ماجد الشايع	عضو اللجنة	-	-	✓	✓	✓

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضو "مستقل" وعضوين غير تنفيذي. وقد عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات خلال عام 2025 كما هو موضح ادناه:

من أهم مهام ومسؤوليات وانجازات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
- التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بأعمال أخرى للشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير فيه توصيات اللجنة بهذا الشأن.
- مراجعة البيانات المالية الدورية وعرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية باعتمادها.
- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليها.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر
- مراجعة تقارير إدارة المخاطر وتقارير التدقيق الداخلي الدورية ودراسة أهم المخاطر التي تواجه الشركة.

ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت

تهدف لجنة الترشيحات والمكافآت الى مساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة للمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من كونها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين. وكذلك لضمان سلامة وصحة سياسة المكافآت والمخصصات التي



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كون سياسة المكافآت التي تتبعها الشركة عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة.

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 21 إبريل 2025 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) وتتألف اللجنة من أربعة أعضاء منهم عضوين "غير تنفيذي" وعضوين مستقلين.

وقد عقدت اللجنة ثلاثة إجتماعات خلال عام 2025 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)
			5/2/2025	11/3/2025	21/4/2025
1	الدكتور/ عبدالمحسن المدعج	رئيس اللجنة	✓	✓	استقالة
2	السيد / بدر حمد الربيعه	عضو اللجنة	✓	-	استقالة
3	السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (مستقل)	✓	✓	استقالة
تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من 21 إبريل 2025 ولمدة ثلاث سنوات					
1	السيد / خالد عبدالله ميرزا	رئيس اللجنة (مستقل)	-	-	✓
2	السيد / طلال سلطان الشهاب	عضو اللجنة (غير تنفيذي)	-	-	✓
3	السيد / جيران سنايان	عضو اللجنة (غير تنفيذي)	-	-	✓
4	السيد / محمد ماجد الشايع	عضو اللجنة (مستقل)	-	-	✓

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

من أهم مهام وانجازات لجنة الترشيحات والمكافآت

- الاشراف على عملية تقييم مجلس الادارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الادارة ومراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية.
- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة ومراجعة تلك الطلبات.
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الادارة المستقل.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين.
- وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة.
- اعداد تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

ثالثاً: اللجنة التنفيذية

تهدف اللجنة الى متابعة اعمال الشركة ودراسة المشاريع و الفرص الاستثمارية ورفع التوصيات بشأنها الى مجلس الادارة.

تشكيل اللجنة التنفيذية

تم تشكيل اللجنة التنفيذية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 21 إبريل 2025 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) وتتألف اللجنة من اربعة أعضاء من اعضاء مجلس الادارة و هم :

1- السيد / طلال سلطان الشهاب – رئيس اللجنة

2- السيد / جيرار سنابيان

3- السيد / محمد حمد الربيعة

4- السيد / فيصل سعد السعد

ولم تعقد اللجنة اي إجتماعات خلال عام 2025

تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتوفير المعلومات والبيانات لاعضاء مجلس الإدارة. ويتم تزويد أعضاء مجلس الإدارة بكافة المستندات قبل اجتماعات مجلس الإدارة واللجان بثلاثة أيام عمل على الأقل. ويتوفر لدى الشركة آليه موثقة تضمن حصولهم على المعلومات في الوقت المناسب. ويحرص أمين السر على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الاجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القاعدة الثالثة: إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية :

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف اللجنة من أربع أعضاء منهم عضوين "غير تنفيذي" وعضوين مستقلين. وقد عقدت اللجنة ثلاث اجتماعات خلال عام 2025.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة:

يتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 و الذي ينص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد خصم الاستهلاكات و الاحتياطات و توزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة ، و يجوز إعفاء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سائلة الذكر و ذلك بعد موافقة الجمعية العامة العادية ، و يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة العادية للشركة .

بدلات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

تمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور والمشاركة في أعمال اللجان و تأدية المهام المكلفة بها اللجان بعد تفويض مجلس الإدارة لها لإنجازها وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، و يتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.

بدلات أخرى:

تمثل البدلات الأخرى النقدية مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أحد أعضائه في ممارسة بعض السلطات والمسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

تتقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

أولاً : المكافآت الثابتة و البدلات :

تشمل الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الادارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.

ثانياً : المكافآت المتغيرة :

تشمل المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء وتحقيق أهداف الشركة.

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2024 والتي تم صرفها خلال السنة المالية المنتهية في 31

ديسمبر 2025 :

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة*							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة د.ك		المكافآت والمزايا الثابتة د.ك		المكافآت والمزايا المتغيرة د.ك		المكافآت والمزايا الثابتة د.ك	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال عام	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
				65,000	70,000		7

وفيما يلي تحليل للمكافآت الثابتة والبدلات الممنوحة للإدارة التنفيذية عن عام 2025 والتي تم صرفها خلال السنة المالية المنتهية

في 31 ديسمبر 2025:

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لسنة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة						المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم						إجمالي عدد المناصب التنفيذية		
المكافآت والمزايا المتغيرة	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					المكافآت والمزايا المتغيرة	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							
مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	
			24,000		4,741	47,400	109,057		1,070		14,972	4,335	198,267	6

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تدفع مكافأة الإدارة التنفيذية حسب العقود الموقعة وبموافقة من مجلس إدارة الشركة، وموافقة الجمعية العامة على المكافآت الأخرى. وقد قام مجلس الإدارة بالتوصية بصرف مكافأة لأعضاء المجلس عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والتي ستعرض على الجمعية العامة للمساهمين وفقاً لما هو موضح أدناه:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة*							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت والمزايا المتغيرة دك		المكافآت والمزايا الثابتة دك		المكافآت والمزايا المتغيرة دك		المكافآت والمزايا الثابتة دك	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال عام	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	
				30,000	70,000		7

وقد قامت الشركة بإعداد تقرير تفصيلي بكافة المبالغ التي حصل عليها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يعرض على السادة مساهمي الشركة في الجمعية العامة العادية للشركة للموافقة عليه. بالإضافة لذلك، تحتفظ الشركة ببيان دقيق ومفصل عن كافة الرواتب والمكافآت والمزايا الأخرى التي يستحقها كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ويتاح للمساهمين الاطلاع عليه وأنه لا يوجد أي إنحرافات جوهرية.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية:

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمين الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إقرار الإدارة التنفيذية

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

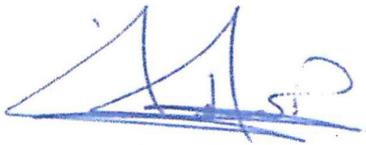
أقر أنا الرئيس التنفيذي بالوكالة بموجب هذا المستند، حسبما وصل إليه علمنا أن البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع والتي تتكون من:-

- بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025.
- بيان الدخل المجموع كما في 31 ديسمبر 2025.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.
- بيان التدفقات النقدية المجموع.

للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول تلك البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية عن المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أداءها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

حمد جاسم السعدون

الرئيس التنفيذي بالوكالة

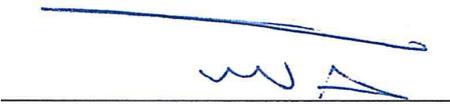
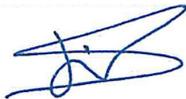


تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إقرار مجلس الإدارة

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك (عامة) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها تعبر عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2025 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	الإسم والمنصب
	السيد/ خالد عبدالله ميرزا رئيس مجلس الإدارة – مستقل
	السيد/ طلال سلطان الشهاب نائب رئيس مجلس الإدارة
	السيد/ وفا حيدر الشهابي عضو مجلس الإدارة
	السيد/ جيرار سنابيان عضو مجلس الإدارة
	السيد/ محمد ماجد الشايح عضو مجلس الإدارة – مستقل
	السيد/ محمد حمد الربيعه عضو مجلس الإدارة
	السيد/ فيصل سعد السعد عضو مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر:

تشكل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من ثلاثة أعضاء مجلس الإدارة من بينهم عضو مستقل وعضوين غير تنفيذيين، وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة بمدة العضوية في مجلس الإدارة.

تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.

تجتمع لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين المكلفين بتدقيق حسابات الشركة لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية، وقد عقدت اللجنة (5) اجتماعات خلال عام 2025.

التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي:

يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.

قامت لجنة التدقيق والمخاطر بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.

لم يحدث أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة خلال العام.

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

وحدة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع لجنة التدقيق وإدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة مباشرة وقد تم اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة بعد التعديل بشكل يوضح انشاء وحدة ادارة المخاطر وقد قام مجلس الادارة بتكليف أحد الجهات الاستشارية الخارجية للقيام بكافة مهام إدارة المخاطر

وحدة التدقيق الداخلي

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق إدارة المخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة مباشرة وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب المتخصصة للقيام بمهام الوحدة.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم تشكيل اللجنة بتاريخ 21 إبريل 2025 والمكونة من 3 أعضاء من مجلس الإدارة من بينهم عضو مستقل وعضوين غير تنفيذيين، وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة بمدة العضوية في مجلس الإدارة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. ويتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات عمل لكافة الإدارات.

تعيين مراقب حسابات مستقل لمراجعة تقييم نظم الرقابة الداخلية

وقد قام مجلس إدارة الشركة بتعيين مراقب حسابات مستقل للقيام بأعمال فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وعرضه على مجلس الإدارة ويتم موافاة هيئة أسواق المال بنسخة من التقرير بشكل سنوي.

تعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة أداء التدقيق الداخلي

قامت الشركة بتعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي كل ثلاث سنوات، ويتم رفع تقرير بنتائج التقييم للجنة التدقيق وإدارة المخاطر ومجلس الإدارة.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بان السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، والموظفين. كما يتوفر لدى الشركة سياسة الإبلاغ والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بأجراء تحقيق مستقل، كما

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

كلفنا الإدارة التنفيذية مدراء الإدارات اتخاذ الاجراء اللازم نحو تطبيق معايير السلوك المهني والأخلاقي. وتنفيذا لالتزاماتهم تجاه الشركة يتطلب من الموظفين على وجه الخصوص ما يلي:

- الإلمام والفهم والتقييد التام بالقواعد والإجراءات والإرشادات الداخلية المعمول بها لدى الشركة في أي وقت.
- الإلتزام والتقييد بالقوانين السارية.
- تجنب أي موقف من الممكن أن ينشأ عنه تعارض في المصالح وفي حالة الشك بذلك أو مواجهه أي عائق يتم إبلاغ القسم التابع له الموظف على الفور بذلك التعارض في المصالح أو إبلاغ مسؤول الإلتزام في الشركة.
- الإلتزام التام بالمحافظة على الأسرار المهنية.
- الإمتناع عن تجاوز الصلاحيات الممنوحة لهم واحترام القواعد بخصوص التوقيعات المعتمدة.
- الاستمرار في تحمل المسؤولية الكاملة التي يقومون بتقويض الغير بها وممارسة الإشراف والمراقبة الكافية.
- احترام كرامة وخصوصية زملائهم.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات معتمدة خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات ولا توجد أي تعديلات على السياسة.

حيث تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.

يتم التحقق باستمرار من التزام كافة الموظفين بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال إدارة الموارد البشرية بالشركة ومن خلال أعمال التدقيق الداخلي الذي يتم على كافة إدارات الشركة.

تحتفظ الشركة بسجل خاص بالبلاغ عن أية مخالفات أو تجاوزات في السياسات أو السلوك المهني والأخلاقي حيث لم يتم تسجيل أي بلاغات خلال عام 2025.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية

يتوفر لدى الشركة دليل سياسات وإجراءات عمل تتضمن سياسات وآليات الإفصاح والشفافية وقد تضمنت تلك السياسات بشكل واضح القواعد العامة وإجراءات واليات الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية إدارة الالتزام بالشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الالتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما اكدت السياسة على نشر وتحديث المعلومات على الموقع الالكتروني للشركة.

يتوفر لدي الشركة دليل اجراءات معتمد لتنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزا لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها ولا توجد أي تعديلات على الدليل، حيث بين الدليل الأشخاص المطلعين في الشركة وبين المعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول كما بين تفصيلا إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين، ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

وحدة شؤون المستثمرين

يوجد لدى الشركة وحدة مستقلة مسؤولة عن اتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة ويتولى مهام الوحدة السيد/ إبراهيم المفرج، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والابخار على الموقع الالكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الرقم 22275256 او من خلال البريد الالكتروني التالي:

ibrahim@injazzat.com

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم انشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم عرض فيه كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين:

تتمتع كل فئات المساهمين بحقوق متساوية وبما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القوانين واللوائح ذات الصلة، ومن هذه الحقوق ما يلي:

- الإطلاع والمشاركة في تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي
- المشاركة في الجمعيات العامة وإبداء الملاحظات والتوصيات والتحفظات في أداء الشركة.
- توكيل أشخاص آخرين لحضور إجتماعات الجمعية العامة وذلك بمقتضى توكيل خاص.
- التصويت في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والترشح لعضوية مجلس الشركة طبقاً للقواعد والآليات المنظمة لذلك.
- الحصول على المعلومات والتقارير اللازمة التي تساعد في إتخاذ قرارات الإستثمار.
- الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.
- حرية التصرف في الأسهم من شراء / بيع / نقل / تحويل.

يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى العمل على التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

يتوفر للشركة سجل يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم.

كما يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى توفير المشاركة الفعالة للمساهمين في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

وقد وضعت الشركة السياسات التي تنظم علاقة وحقوق المساهمين والأطراف أصحاب المصالح، وهذه السياسات تضعها الشركة بين أيدي المساهمين للإطلاع في أي وقت.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح:

تعمل الشركة على احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة الحد من تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- سياسة وإجراءات الشراء والتعاقد.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ مع عدم الإضرار به.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:

تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت إحدى الشركات الاستشارية بعقد دورة تدريبية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية.

تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

القيم المؤسسية

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعزيز القيم المؤسسية لدى العاملين بما يساهم في الحفاظ على السلامة المالية للشركة.

كما تقوم الشركة بإعداد تقارير متكاملة تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات التي تساهم في تحقيق مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية:

المسؤولية البيئية والمجتمعية والحوكمة:

يلتزم مجلس الإدارة بأن يطبق ويشكل استباقي مسؤوليات الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة. ويقوم مجلس الإدارة بمتابعة المبادرات التي تقوم بها الشركة في هذا الخصوص. كما نقوم بالبحث عن الفرص المتاحة ضمن أنشطة الشركة المختلفة ومواقعها لتقليل الأثر على البيئة وضمان الاستهلاك المسؤول للموارد الطبيعية والتقليل من النفايات وإعادة تدويرها. وقد اعتمدنا عدة تدابير لتقليل من استهلاك الطاقة لأدنى حد ممكن داخل مرافق الشركة والعقارات المملوكة لها، وملتزم بتدريب موظفينا على تبني عادات صديقة للبيئة من خلال زيادة الوعي داخل الشركة بموضوعات المسؤولية البيئية والمجتمعية والحوكمة والاستدامة من خلال التدريب وقنوات التواصل المختلفة.



تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

وقد قامت الشركة خلال العام الماضي بالمبادرات التالية:-

1- منظمة لويك للتدريب الأهلي.

2- كاتش وبيت عبدالله لرعاية الأطفال (باتش).

وستستمر شركتنا في دعم المجتمع من خلال المبادرات التي تعكس قيمنا المؤسسية، والتي تهدف إلى التأكيد على أننا شركة وطنية تسعى لخدمة المجتمع والتي نركز فيها على المبادرات في مجال الصحة والتعليم وذلك بهدف بناء المجتمعات التي نعمل بها بما يعود بالنفع لمصلحة مساهمينا وتحقيق الاستدامة لشركتنا ومجتمعنا.

كما يلتزم مجلس الإدارة بتطبيق مبادئ حوكمة الشركات والتي تعزز الشفافية وتحمي من المخاطر وتحافظ على الامتثال للوائح والقوانين ذات الصلة بأعمال الشركة بما في ذلك القضايا المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة.

وتستند سياسة الشركة وأطار عملها في اتخاذ قرارات استثمارية مسؤولة تهدف الى تحقيق اهداف الشركة الاقتصادية من خلال دمج الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة في عملياتها التشغيلية ونشر تلك الثقافة داخل الشركة.

خالد عبدالله ميرزا

رئيس مجلس الإدارة







مشاريع
الشركة 2025



منذ تأسيس شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 1998، انتهجت الشركة سياسة مؤسسية متوازنة تهدف إلى تحقيق الربحية المستدامة، وذلك من خلال تعظيم عوائد المساهمين، وتحقيق معدلات نمو متراكمة في التدفقات النقدية السنوية، إلى جانب الالتزام بتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية والامتثال الكامل للقوانين والأنظمة المنظمة للعمل.

وقد حرصت الشركة على مواكبة تطورات الأسواق الخليجية والعالمية، والعمل على استكشاف وابتكار الفرص الاستثمارية المجدية، إلى جانب بناء التحالفات وتأسيس الكيانات الاقتصادية ذات الأثر الإيجابي في دعم استدامة الاقتصاد الوطني والإقليمي. كما ركزت على تطوير وتشغيل المشاريع العقارية وفق أعلى المعايير الفنية والتشغيلية، بهدف تحقيق عوائد دورية متنوعة تضمن استمرارية الأداء المالي وتحقيق معدلات أرباح تفوق نظيراتها في المنطقة، إلى جانب اعتماد أفضل الآليات الممكنة لتعظيم العوائد الرأسمالية.

وفي هذا الإطار، نجحت الشركة في هيكلة عدد من المشاريع العقارية، وتنفيذ عمليات تخارج استراتيجية ناجحة، بالإضافة إلى تأسيس كيانات متخصصة لإدارة وتشغيل عدد من المشاريع، بما يعزز من كفاءة التشغيل وتنوع مصادر الدخل. كما قامت إدارة الشركة بتنويع استثماراتها جغرافياً، من خلال التواجد في عدد من الدول التي تتمتع بالاستقرار والثبات، إلى جانب الاستثمار في أسواق واعدة يتوقع لها نمو متسارع خلال المرحلة المقبلة، مع التركيز على القطاعات العقارية المبتكرة التي تسهم في خلق قيمة مضافة لاستثمارات الشركة

السوق المحلي

خلال عام 2025، ركزت الشركة على استكمال أعمال تطوير عدد من المشاريع في سوق العقار المحلي، بهدف تحقيق عوائد دورية مجزية وتعزيز فرص تحقيق عوائد رأسمالية عند التخارج، مع الاستمرار في دعم مساهمتها الفاعلة في الاقتصاد الوطني. وقد تم تنفيذ هذه التوجهات مع الالتزام التام بالقوانين والتشريعات ذات الصلة، وبما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة، والذي يشمل — على سبيل المثال لا الحصر — الأنشطة التالية:

- عمليات البيع والشراء
- عمليات التطوير والتشغيل
- عمليات المتاجرة
- عمليات إدارة المشاريع

برج برايم

برج مكاتب في منطقة الشرق - شارع احمد الجابر يتكون من عدد 2 سرداب و طابق أرضي و طابق ميزانين و 22 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 6,320 متر مربع، نجحت الشركة في تشغيل البرج بالكامل بعد الإنتهاء من تطويره في عام 2021 وبيع عدد من الطوابق المتكررة .

مشروع كاتاماران

نجحت الشركة في الاستحواذ على قطعة ارض مميزة في منطقة المرقاب بمساحة 2,014 متر مربع و بنسبة بناء تبلغ %800 ويتم حالياً تطويرها بشكل برج مكاتب إدارية مكون من سردابين و طابق ارضي و 4 طوابق مواقف سيارات و 35 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 44,900 متر مربع ليتم إضافة المشروع إلى محفظة المشاريع المتميزة في الشركة.



مشروع خيطان الجنوبي التجاري

قامت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بترسية المناقصة لتصميم وتطوير وتشغيل وإدارة مبنى تجاري في منطقة خيطان الجنوبي لمدة 22 عام وذلك على مساحة أرض تبلغ 3,484 متر مربع وبمساحة بناء كلية تبلغ 9,617 متر مربع مخصصة لبناء مجمع تجاري يحتوي على وحدات تجارية ومطاعم.



تطوير مدرسة في منطقة جابر الأحمد J6-F

قامت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بترسية الفرصة الإستثمارية على التحالف الذي يضم شركة إنجازات الخاصة بتطوير وتشغيل مدرسة خاصة J6-F الواقعة بمنطقة جابر الأحمد-دولة الكويت بمساحة إجمالية قدرها 9,297 متر مربع ومدة المشروع 38 سنة تنقسم إلى 3 سنوات لتطوير المشروع وتبعتها فترة التشغيل لمدة 35 سنة.

أسواق منطقة دول مجلس التعاون الخليجي

واصلت الشركة إدارة أصولها في دول مجلس التعاون الخليجي، مع السعي المستمر للبحث عن فرص استثمارية في أسواق واعدة على مستوى المنطقة، وذلك بهدف تعزيز أطر التعاون بين الكيانات الاقتصادية الخليجية. كما ركزت الشركة على توفير فرص استثمارية عقارية نوعية لمساهميها وللجهات المهتمة، تشمل أنشطة شراء وتطوير وتشغيل وهيكلية الأصول العقارية، إضافة إلى تنفيذ استراتيجيات التخارج منها.

مملكة البحرين

شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام 1999 كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الاستثمار والتطوير والمتاجرة في القطاع العقاري في مملكة البحرين، وقد حققت الشركة منذ تأسيسها نتائج مثمرة عبر عدد من صفقات البيع والشراء، كما عززت قائمة أصولها المدرة للدخل عن طريق إقامة مشروع مخازن ومستودعات في مشروع مرسى البحرين الإستثماري، بالإضافة الى امتلاكها عدة أراضي في مواقع متميزة مثل السيف ورأس زويد.

شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 2002 وبالتعاون مع شركاء إستراتيجيين بتأسيس شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وفي عام 2005 تم إعادة هيكلية الشركة وزيادة رأسمالها إلى 30 مليون دينار بحريني، وذلك بإضافة بعض الأصول الجديدة إليها، وإتاحة الفرصة لدخول مساهمين جدد، وقد واصلت شركة فيرست العقارية المحافظة على جودة وأداء أصولها المدرة للدخل، إلى جانب مواصلة الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة، مستفيدة مما تحتفظ به من أراضي وأصول قابلة للتطوير في مواقع ذات بعد استراتيجي متميز.

شركة اليال العقارية

تأسست شركة اليال العقارية مناصفة بين شركة الداو العقارية و شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد قامت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها (مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مجمع سكني يتكون من 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم بيع الوحدات في البرج الأول وتم الإحتفاظ بالبرج الثاني وتأجيره بأسعار تنافسية. تقوم الشركة حالياً بتطوير مشروعها الجديد (كاتاماران فيرانداز) بهدف بيع الوحدات. يحتوي المشروع على 169 وحدة، وتسعى الشركة لتسليم الوحدات في عام 2026.



دولة الإمارات العربية المتحدة

استثمرت الشركة في قطاعات عقارية مختلفة في دولة الامارات العربية المتحدة ذات النشاط المستمر ومنها عقارات متخصصة في إيواء وإسكان العمال ، بالإضافة الى عقارات سكنية وعقارات تجارية و تفاصيلها كالتالي :

عقارات إسكان العمال :

عقار القوز 604 - 606

عقار يقع على أرض رقم 604 و 606 في منطقة القوز في إمارة دبي على مساحة اجمالية تبلغ 100,136 قدم مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 227,000 قدم مربع. ويتكون العقار من مابين لإسكان العمال، ويوفر 656 غرفة بالإضافة إلى عدد 24 مكتب و8 محلات تجارية ، و تقوم الشركة من خلال ذراعها العقاري في إمارة دبي بتشغيل و إداره المبنى .

عقار القوز 596

قامت الشركة بتملك وتطوير أرض رقم 596 في منطقة القوز وتعمل على إدارة و تشغيل المبنى كسكن للعمال بمساحة إجمالية حوالي 50,051 قدم مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 113,700 قدم مربع، ويضم المشروع 328 غرفة بالإضافة إلى 12 مكتب و4 محلات تجارية.

عقار المحيصنة

يقع هذا العقار في منطقة المحيصنة في إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة على مساحة تبلغ حوالي 56,914 قدم مربع، ويتكون من ثلاث طوابق ويحتوي على 383 غرفة و 8 وحدات تجارية ومخزن. وقد قامت الشركة بالاستثمار في هذا العقار مناصفةً مع شركة فيرست العقارية - مملكة البحرين ، وتعكف الشركة حالياً على إدخال عدد من التقنيات المتطورة بهدف رفع كفاءه المبنى واستغلال الموارد المتاحة بشكل أفضل .

عقارات قريه ديونز - مجمع دبي للاستثمار

يتكون المشروع من مبنين سكنيين في قرية ديونز في مجمع دبي للإستثمار، ويتكون كل مبنى من 52 شقة سكنية على مساحة قدرها 108,298 قدم مربع، وتقوم الشركة بتشغيل وإدارة وحدات المبنين.

مشروع جبل علي 9224 & 9223 لسكن العمال

قامت الشركة بالاستثمار في شراء وتطوير قطعتين أرض بمساحة إجمالية 50,000 قدم مربع في منطقة جبل علي وذلك بهدف تطوير مشروع سكن عمال بمساحة بناء إجمالية 201,190 قدم مربع ويتكون من 345 غرفة، وقد تم في 2019 إكمال أعمال تطوير المشروع وتأجيره في عام 2020 .

مشروع جبل علي التجاري

تم في نهاية الربع الثالث من عام 2020 بناء مجمع تجاري في منطقة جبل علي من خلال شركة البتيل العقارية على مساحة 24,372 قدم مربع لخدمة مشاريع مساكن العمال في المنطقة، وتم تأجير كامل المبنى على أحد الشركات المتخصصة في إدارة وتشغيل المراكز التجارية بعقد طويل الأجل .

مشروع إنجازات ريزيدنس - الميدان

تم في نهاية عام 2020 الانتهاء من بناء وتطوير قطعة أرض بمساحة 30,000 قدم مربع في منطقة الميدان في إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة بمساحة بناء إجمالية تبلغ 107,000 قدم مربع تقريباً، ويضم المبنى 53 وحدة سكنية وعدد 3 محلات تجارية، وتم تأجير المساحات التجارية في المبنى بالإضافة إلى بيع وحدات المبنى وذلك من خلال التعاقد مع أحد أبرز المسوقين العقاريين في إمارة دبي .



الأسواق العالمية

سعت الشركة إلى تعزيز التوسع الجغرافي وتنوع محفظتها العقارية، من خلال الاستثمار في أسواق مختارة مثل أوروبا وأمريكا الشمالية، مع التركيز على تحقيق توازن بين المخاطر والعوائد. كما تعاونت مع شركات وبيوت استشارية ذات خبرة لإدارة وتشغيل الأصول وفق أفضل الممارسات العالمية.

مشروع مبنى هيتاشي ميتسوبوشي

قامت الشركة بالإستثمار بنسبة 50% في مبنى مكاتب في جمهورية ألمانيا الإتحادية وبالتحديد في مدينة دويسبرغ والتي تقع داخل محافظة دوسيلدورف، ويتكون المبنى من 8 أدوار بالإضافة إلى دورين سرداب لمواقف السيارات، ومساحة كلية تبلغ 218,000 قدم مربع، والمبنى مؤجر لشركة هيتاشي ميتسوبوشي وبعض الشركات الأخرى بعوائد دورية ثابتة.



الولايات المتحدة الأمريكية

جيفرسون 399، بارسيباني

تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مبنى مكاتب في منطقة بارسيباني - ولاية نيوجيرسي الأمريكية ويغطي المبنى مساحة 206,115 قدم مربع، حيث أن المشروع مؤجر بالكامل لأحد الشركات الرائدة في مجال المعدات الطبية في الولايات المتحدة الأمريكية وأحد الشركات الرائدة في مجال التغذية.

مبنى قالباك

تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مشروع قالباك وهو مبنى عبارة عن مصنع ومكاتب تجارية يقع في مدينة سانت بيتسبرغ ضواحي مدينة تامبا والتي تقع في ولاية فلوريدا الأمريكية. وتبلغ مساحة المبنى الكلية حوالي 465,000 قدم مربع و مؤجر بالكامل بعقود طويلة الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال التسويق في الولايات المتحدة الأمريكية، ويعمل المشروع على خلق تدفقات نقدية مستقرة للشركة.





التحليل

المالي لعام 2025

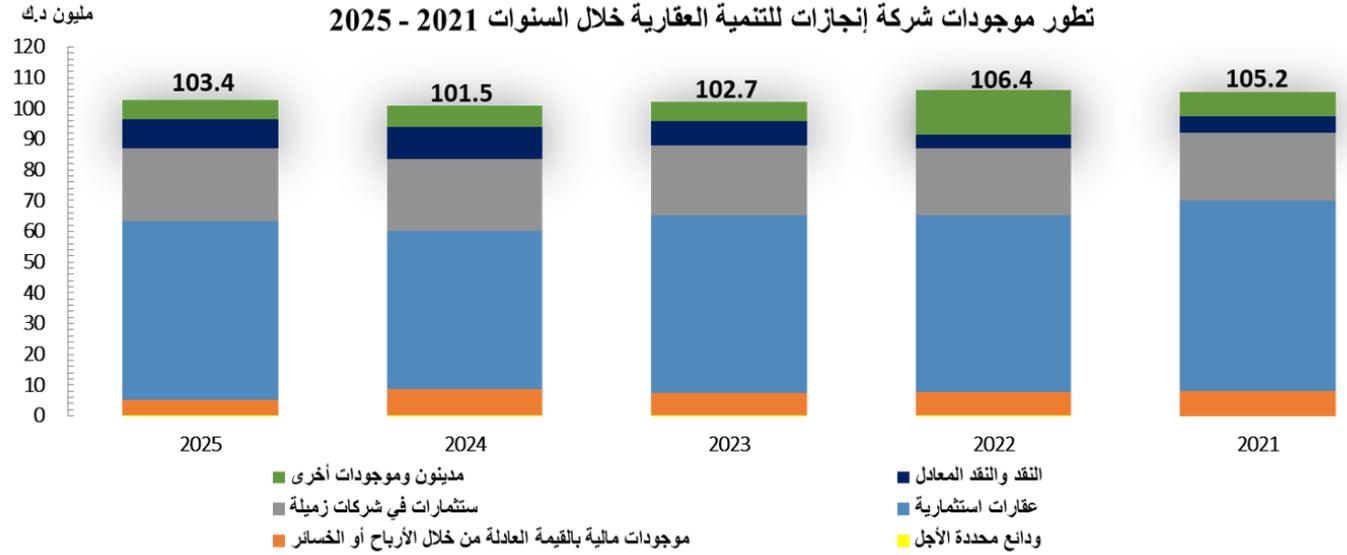


أولاً - المركز المالي

سجل إجمالي موجودات شركة إنجازات ارتفاعاً خلال عام 2025 بقيمة 1.9 مليون دينار كويتي أو بنسبة 1.9%، ليصل إلى نحو 103.4 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 101.5 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024. ويعزى هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى ارتفاع قيمة بند العقارات الاستثمارية، الذي بلغ نحو 58.1 مليون دينار كويتي (56.2% من إجمالي الموجودات) مقارنة بـ 51.6 مليون دينار كويتي (50.8% من إجمالي الموجودات) في العام السابق، ولم تقم المجموعة بأي عملية بيع لعقارات خلال عام 2025، مقارنة مع بيع إحدى عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية بلغت نحو 8.9 مليون دينار كويتي في عام 2024، كما تكبدت المجموعة خلال الفترة نفقات تطوير بلغت 5.7 مليون دينار كويتي.

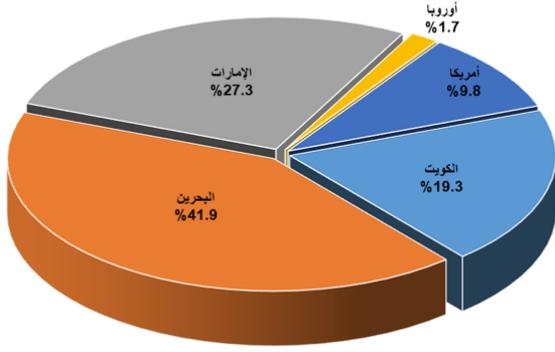
والارتفاع الآخر في الموجودات أتى من بند استثمار في شركة زميلة والذي يعد ثاني أكبر بنود الموجودات، إذ ارتفع بقيمة 341 ألف دينار كويتي وبنسبة 1.5%، وصولاً إلى 23.7 مليون دينار كويتي (22.9% من إجمالي الموجودات) مقارنة مع 23.3 مليون دينار كويتي (23.0% من إجمالي الموجودات).

أما على صعيد البنود الأخرى، فقد شهد بند النقد والنقد المعادل، الذي يعد ثالث أكبر مكونات إجمالي الموجودات، تراجعاً بنسبة 9.4% وبقيمة 990 ألف دينار كويتي، ليصل إلى نحو 9.5 مليون دينار كويتي (9.2% من إجمالي الموجودات) مقارنة بـ 10.5 مليون دينار كويتي (10.4% من إجمالي الموجودات) في نهاية عام 2024.

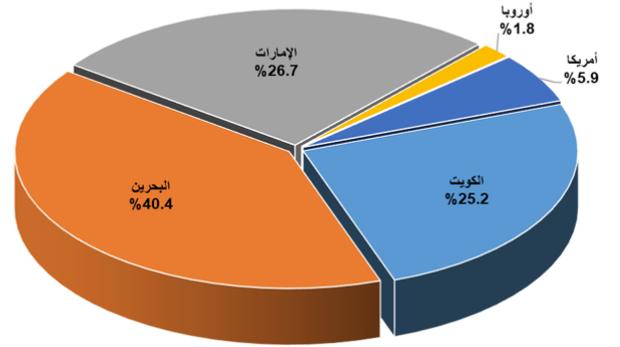


وتغير التوزيع الجغرافي لموجودات الشركة خلال عامي 2024 و2025، حيث بلغت حصة السوق المحلي من إجمالي الموجودات في نهاية عام 2025 نحو 25.2%، في حين استحوذ سوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي على 67.1%، والسوق الأوروبي والأمريكي على 7.7%. ويأتي ذلك مقارنة بالتوزيع المسجل في نهاية عام 2024، والذي بلغ 19.3% للسوق المحلي، و69.1% لسوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي، و11.5% للسوق الأوروبي والأمريكي. ويعكس ذلك ارتفاع الاستثمار في السوق المحلي بنسبة 35.1% مقارنة بعام 2024، حيث تقوم الشركة حالياً بتطوير برج كتاماران في العاصمة.

التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2024



التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2025



ومن ناحية أخرى، حققت جملة المطلوبات ارتفاعاً بقيمة 1.2 مليون دينار كويتي أي ما نسبته 3.0%، لتصل إلى نحو 42.4 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 41.1 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2024. وشكلت القروض والسلف نحو 35.3% من إجمالي الموجودات، والقروض مضمونة مقابل بعض عقارات استثمارية واستثمارات في شركات زميلة مملوكة للمجموعة. وارتفعت قليلاً نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات في نهاية عام 2025 إلى نحو 41.0% مقارنة بنحو 40.5% في نهاية عام 2024، وكذلك ارتفعت نسبة المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين إلى نحو 69.4% مقابل 68.1% للفترة ذاتها.

وبلغ إجمالي حقوق الملكية الخاصة لمساهمي شركة الأم نحو 61 مليون دينار كويتي مقارنة مع نحو 60.4 مليون دينار كويتي في عام 2024، أي بارتفاع بنحو 657 ألف دينار كويتي أو ما نسبته 1.1%. وعليه، سجلت القيمة الدفترية لسهم الشركة مستوى 176.5 فلس في نهاية عام 2025، مقارنة مع 178.4 فلس في نهاية عام 2024 بعد توزيع أسهم الخزينة، إذ بلغ إجماليها نحو 558 سهم في عام 2025 مقارنة بـ 7.3 مليون سهم في عام 2024.

ثانياً - الأداء المالي

سجلت الشركة انخفاضاً في صافي أرباحها لعام 2025 لتصل إلى نحو 2.6 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 3 مليون دينار كويتي في عام 2024، محققة تراجعاً قدره 381 ألف دينار كويتي ونسبة 12.6%.

واستمراراً لنهج استراتيجية الشركة لتحويل أغلبية إيراداتها إلى إيرادات تشغيلية، حقق بند إيرادات التأجير العقارية إرتفاعاً بنحو 490 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 3.4 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025، مقارنة بنحو 2.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، وانخفضت تكاليف تشغيل العقارات بنحو 73 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.11 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025 مقارنة بنحو 1.19 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، مما يعني تحقيق ارتفاعاً في هامش صافي إيرادات التأجير العقارية بلغت نحو 67.3% في عام 2025 مقارنة بنحو 59.3% في عام 2024.

وسجل بند التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر انخفاضاً بنحو 883 ألف دينار كويتي، ليصل إلى 188 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 1.1 مليون دينار كويتي في عام 2024. وسجل بند حصة من نتائج شركات زميلة انخفاضاً بقيمة 112 ألف دينار كويتي، حيث بلغ نحو 801 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 913 ألف دينار كويتي. ولم تحقق المجموعة أي إيرادات من بيع عقارات استثمارية خلال عام 2025، فيما حققت أرباحاً بقيمة 1 مليون دينار كويتي نتيجة بيع الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية في عام 2024.

ومن جهة أخرى، انخفض إجمالي المصروفات إلى نحو 4.2 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025 مقارنة مع 4.6 مليون دينار كويتي في عام 2024. حيث انخفضت تكاليف التمويل إلى نحو 1.73 مليون دينار كويتي في عام 2025 أو بنحو 101 ألف دينار كويتي، مقارنة بنحو 1.83 مليون دينار كويتي في عام 2024، ويعزى ذلك إلى انخفاض أسعار الفائدة محلياً وعالمياً. بينما ارتفعت قيمة مصروفات عمومية وإدارية بنحو 28 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 213.7 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 185.7 ألف دينار كويتي في عام 2024.

التحليل المالي لعام 2025

وبلغت ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم 7.74 فلس للسهم الواحد، مقارنة بـ 8.92 فلس في عام 2024. وبناءً على ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع 6% أرباح نقدية وصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 70 ألف دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2025، كما قامت الشركة بتوزيع أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة بنسبة 2% عن نهاية النصف الأول 2025.

عند تحليل أداء الشركة وفقاً للمؤشرات المالية، نلاحظ بأن العائد على إجمالي الموجودات (ROA) انخفض إلى نحو 2.6% مقارنة بنحو 3.0% في عام 2024، وانخفض معدل العائد على حقوق المساهمين (ROE) إلى نحو 4.3% مقارنة بنحو 5.0% في عام 2024، ويعرض الجدول التالي مقارنة مؤشرات أداء الشركة مع متوسط أداء عينة من الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت.

جدول مقارنة أداء الشركة مع أداء عينة من شركات عقارية مدرجة

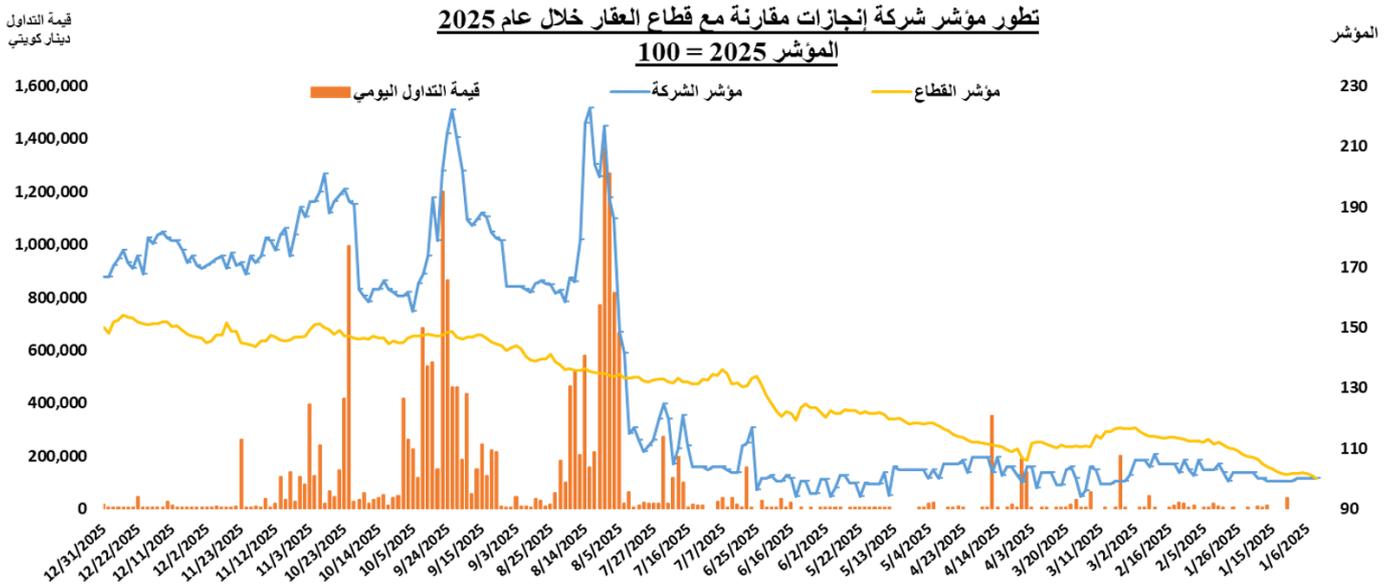
معدل الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت	شركة إنجازات للتنمية العقارية	المؤشرات المالية
9.7	21.3	مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E**
1.0	0.9	مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B*
4.9%	4.3%	العائد على حقوق المساهمين ROE %*
2.1%	2.6%	العائد على الموجودات ROA %*

* معدل شركات مدرجة في بورصة الكويت في قطاع العقار توفرت بياناتها المالية.
** مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E للقطاع محسوبة بعد استبعاد الشركات التي حققت خسائر.

ثالثاً - تحليل أداء السهم في ٢٠٢٥

شهدت بورصة الكويت ارتفاعاً في السيولة وإجمالي القيمة الرأسمالية خلال عام 2025 مقارنة بمستويات عام 2024. وسجل مؤشر السوق الرئيسي لبورصة الكويت نمواً بنسبة 20.2%، كما ارتفع مؤشر القطاع العقاري بنسبة 48.3% خلال الفترة ذاتها، كما يوضحه الرسم البياني.

وأفضل سعر السهم المعدل للشركة في نهاية عام 2025 عند 165 فلس كويتي، مقارنة بسعر الإقفال في نهاية عام 2024 البالغ 101 فلس كويتي، محققاً بذلك نمواً بنسبة 63.4%. كما بلغ السعر السوقي أعلى مستوياته خلال العام عند 220.6 فلس كويتي، في حين سجل أدنى مستوى له عند 93.1 فلس كويتي.



التحليل المالي لعام 2025

وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام 2025 نحو 21.6 مليون دينار كويتي مقارنة مع نحو 4.9 مليون دينار كويتي، وبمعدل قيمة للتداول اليومي بنحو 87.6 ألف دينار كويتي، أي ارتفاع المعدل مقارنة مع معدل عام 2024 البالغ نحو 19.9 ألف دينار كويتي. وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة نحو 0.5% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار خلال العام. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو 127.7 مليون سهم مقابل نحو 48 مليون سهم في 2024، وبمعدل تداول يومي بلغ نحو 517 ألف سهم، مقارنة بمعدل تداول يومي لعام 2024 والبالغ نحو 194 ألف سهم.

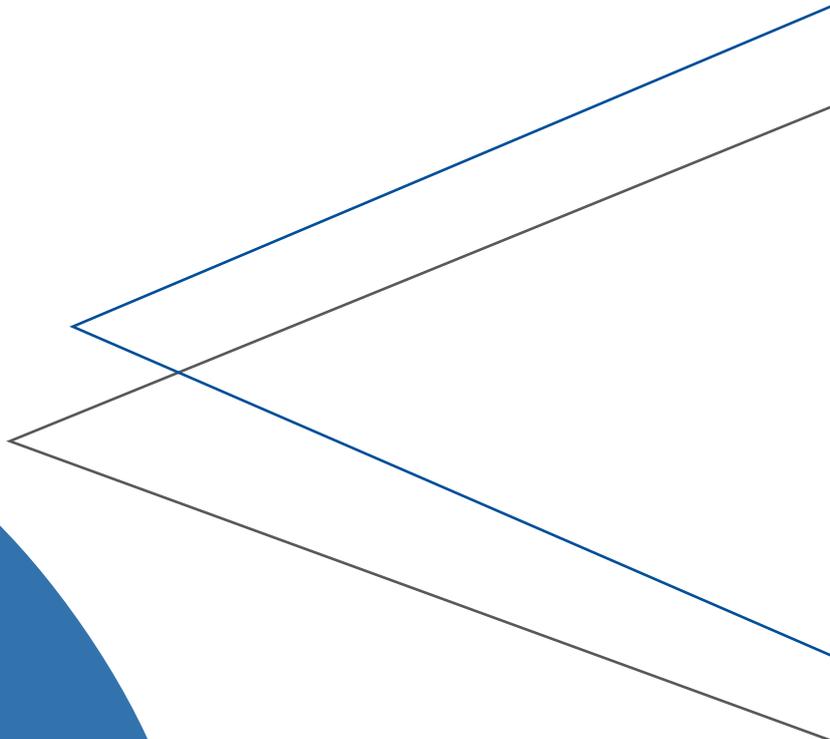
وحقق معدل دوران السهم نحو 37.9%، ومعدل الشركة أدنى من معدل قطاع العقار البالغ نحو 110%. في حين ارتفع إجمالي القيمة السوقية للشركة إلى نحو 57 مليون دينار كويتي من نحو 34.2 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، أي بارتفاع بقيمة 22.9 مليون دينار كويتي. وتبلغ القيمة السوقية للشركة نحو 1.3% من إجمالي القيمة السوقية لقطاع العقار.

جدول مقارنة أداء الشركة في بورصة الكويت بقطاع العقار وإجمالي السوق

القيمة السوقية الرأسمالية (مليون د.ك)	كمية الأسهم المتداولة (مليون سهم)	عدد الصفقات المبرمة (ألف صفقة)	قيمة الأسهم المتداولة (مليون د.ك)	عام 2025
57.0	127.7	13.6	21.6	شركة إنجازات للتنمية العقارية
4,293.0	27,233	1,350	4,722	إجمالي قطاع العقار
53,119.5	116,784	6,042	26,584	إجمالي السوق
%1.3	%0.5	%1.0	%0.5	نسبة من إجمالي قطاع العقار
%0.1	%0.1	%0.2	%0.1	نسبة من إجمالي السوق



البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبي الحسابات
المستقلين



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق") كما هو المطبق على عمليات تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 56% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنويًا. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي، على الرغم من عدم ملاحظتها بشكل مباشر، إلا أنها مدعومة ببيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية بالنظر إلى عدم التأكد من التقديرات المتضمن في هذه التقييمات.

نظرًا لحجم وجوهية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييمات، فقد اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا، على أساس العينة من العقارات، بمناقشة المُقيّم الخارجي وكذلك قمنا بمراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييمات، بما في ذلك عوائد السوق السائدة والمعاملات السوقية المماثلة، وذلك لتقييم استقلالية وموضوعية المُقيّم الخارجي ومؤهلاته وخبرته في العقارات ذات الصلة التي يتم تقييمها.
- ◀ استعنا بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، حيث قاموا بتقييم منهجية التقييم التي طبقها المُقيّم الخارجي، ومقارنة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية على أساس عينة، بما في ذلك إجراءات السوق وعوائدها.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر ووضع التقديرات. وهي تتضمن - متى كان ذلك ملائمًا - مقارنة الأحكام المتخذة بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات استنادًا إلى معاملات السوق المقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علنًا.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الجوهرية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- ◀ إضافةً لى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 10 و20.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى 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 يغطي المعلومات الأخرى ولا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية أو حسيما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسبًا، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائمًا باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً 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 الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - ◀ التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن 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 بأسلوب يحقق العرض العادل.
 - ◀ تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
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. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب 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 والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

شفي

شعبة عدنان الفليح

شيوخه عدنان الفليح
سجل مراقبي الحسابات رقم 289 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

11 فبراير 2026
الكويت



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
2,916,036	3,405,716		إيرادات تأجير
330,418	1,040,515	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,031,341	-		ربح من بيع عقارات استثمارية
			التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,070,755	187,805	8	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
512,328	876,663	8	الأرباح أو الخسائر
913,272	800,651	9	حصة في نتائج شركات زميلة
188,177	218,380		أتعاب إدارة
625,660	477,159	3	إيرادات فوائد
178,909	60,781		إيرادات أخرى
913,272	800,651	9	حصة في نتائج شركات زميلة
25,431	(29,831)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
7,792,327	7,037,839		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(1,187,349)	(1,114,213)		تكاليف تشغيل عقارات
(878,839)	(747,721)		تكاليف موظفين
(143,769)	(141,954)		استهلاك
(185,678)	(213,732)		مصروفات إدارية
(331,028)	(251,577)		استشارات وأتعاب مهنية
(1,832,620)	(1,731,970)		تكاليف تمويل
(4,559,283)	(4,201,167)		إجمالي المصروفات
3,233,044	2,836,672		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(28,570)	(28,312)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(83,297)	(72,716)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(33,320)	(29,086)		الزكاة
(70,000)	(70,000)	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,017,857	2,636,558		ربح السنة
8.92 فلس	7.74 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

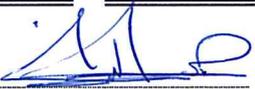
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,017,857	2,636,558	ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(4,026)	(52,221)	حصة في الخسائر الشاملة الأخرى لشركات زميلة
104,669	(339,237)	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
100,643	(391,458)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
3,118,500	2,245,100	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
399,915	316,648		ممتلكات ومعدات
51,581,752	58,063,653	10	عقارات استثمارية
23,321,366	23,662,051	9	استثمار في شركات زميلة
8,561,747	5,361,063	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,537,791	3,224,590	7	مدينون وموجودات أخرى
87,402,571	90,628,005		
			موجودات متداولة
3,102,233	2,758,922	7	مدينون وموجودات أخرى
464,868	458,777	6	ودائع محددة الأجل
10,513,022	9,522,683	5	النقد والنقد المعادل
14,080,123	12,740,382		
101,482,694	103,368,387		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	11	رأس المال
2,869,130	2,869,130	11	علاوة إصدار أسهم
10,120,823	10,404,490	12	احتياطي إجباري
639,163	780,996	13	احتياطي اختياري
(625,684)	(48)	14	أسهم خزينة
4,723,846	5,299,663		احتياطي أسهم خزينة
1,951,312	1,559,854		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
6,116,832	5,538,246		أرباح مرحلة
60,360,282	61,017,191		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
36,500,000	9,000,000	15	قروض وسلف
1,011,054	977,695	16	دائنون ومطلوبات أخرى
37,511,054	9,977,695		
			مطلوبات متداولة
-	27,500,000	15	قروض وسلف
3,611,358	4,873,501	16	دائنون ومطلوبات أخرى
3,611,358	32,373,501		
41,122,412	42,351,196		إجمالي المطلوبات
101,482,694	103,368,387		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
			
حمد جاسم السعدون الرئيس التنفيذي (بالوكالة)			خالد عبدالله ميرزا رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المحصن
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي أسهم الخزينة	أسمم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
الإجمالي								
دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	
60,360,282	6,116,832	1,951,312	4,723,846	(625,684)	639,163	10,120,823	2,869,130	34,564,860
2,636,558	2,636,558	-	-	-	-	-	-	-
(391,458)	-	(391,458)	-	-	-	-	-	-
2,245,100	2,636,558	(391,458)	-	-	-	-	-	-
109,954	-	-	61,534	48,420	-	-	-	-
(6,442)	-	-	-	(6,442)	-	-	-	-
-	(1,097,941)	-	514,283	583,658	-	-	-	-
(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-
-	(425,500)	-	-	-	141,833	283,667	-	-
61,017,191	5,538,246	1,559,854	5,299,663	(48)	780,996	10,404,490	2,869,130	34,564,860
8,933,485	5,275,634	1,850,669	4,723,846	(625,684)	477,511	9,797,519	2,869,130	34,564,860
3,017,857	3,017,857	-	-	-	-	-	-	-
100,643	-	100,643	-	-	-	-	-	-
3,118,500	3,017,857	100,643	-	-	-	-	-	-
(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-
-	(484,956)	-	-	-	161,652	323,304	-	-
60,360,282	6,116,832	1,951,312	4,723,846	(625,684)	639,163	10,120,823	2,869,130	34,564,860

كما في 1 يناير 2025
 ربح السنة
 خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
 بيع أسهم خزينة
 شراء أسهم خزينة
 توزيعات أرباح مرحلية (إيضاح 11)
 توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 11)
 المحول إلى الاحتياطيات

في 31 ديسمبر 2025

كما في 1 يناير 2024
 ربح السنة
 إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
 توزيعات أرباح نقدية
 الاستقطاع إلى الاحتياطيات

في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,233,044	2,836,672	أنشطة التشغيل
		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
(330,418)	(1,040,515)	10 التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(1,031,341)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
(1,070,755)	(187,805)	8 التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(512,328)	(876,663)	8 إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(625,660)	(477,159)	8 إيرادات فوائد
(913,272)	(800,651)	9 حصة في نتائج شركات زميلة
7,855	8,089	مصروفات استهلاك ممتلكات ومعدات
135,914	133,865	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
22,930	21,486	مصروفات فائدة لمطلوبات تأجير
1,809,690	1,710,484	تكاليف تمويل (باستثناء فائدة لمطلوبات التأجير)
113,204	130,128	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
838,863	1,457,931	
(743,079)	791,143	التعديلات على رأس المال العامل:
(2,552,050)	1,411,285	مدينون وموجودات أخرى
		دائنون ومطلوبات أخرى
(2,456,266)	3,660,359	
(53,567)	(123,133)	ضرائب مدفوعة
(72,468)	(28,570)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(14,367)	(58,143)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(2,596,668)	3,450,513	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(8,484)	(6,827)	شراء ممتلكات ومعدات
3,708	-	متحصلات من بيع معدات
(83,378)	-	مساهمة إضافية في استثمار في شركات زميلة
9,931,341	-	10 متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(2,477,153)	(5,657,571)	10 نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
	3,388,489	متحصلات من استرداد رأسمال موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
512,328	712,201	9 توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة
406,137	407,745	إيرادات فوائد مستلمة
625,660	477,159	الحركة في الودائع محددة الأجل
19,503	6,091	
8,929,662	(672,713)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
10,000,000	-	15 متحصلات من قروض وسلف
(10,000,000)	-	15 سداد قروض وسلف
(1,691,703)	(1,691,703)	11 توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(2,045,740)	(1,935,240)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	109,954	بيع أسهم خزينة
-	(6,442)	شراء أسهم خزينة
(144,013)	(150,126)	سداد مطلوبات تأجير
(3,881,456)	(3,673,557)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
2,451,538	(895,757)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
-	(94,582)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
8,061,484	10,513,022	5 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
10,513,022	9,522,683	5 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
(47,215)	(51,860)	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
47,215	51,860	إضافات إلى مطلوبات التأجير
-	1,097,941	11 توزيعات غير نقدية لتوزيعات مرحلية تم تسويتها مقابل أسهم خزينة واحتياطي أسهم الخزينة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 11 فبراير 2026. لدى مساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970، الصفاة 13010، دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وتتمثل الأهداف الرئيسية للشركة الأم فيما يلي:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونياية عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للوائح المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزادات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها وإعادة تأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم إدراج المعلومات الخاصة بهيكل المجموعة في إيضاح 1.2 أدناه. وتم إدراج المعلومات الخاصة بعلاقات الأطراف الأخرى ذات علاقة للمجموعة في إيضاح 17.

1.2 معلومات حول المجموعة

أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركات التابعة الجوهرية التالية:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2025	2024	
شركة إنجازات للمشروعات والترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	ترفيه وسياحة
شركة الداو العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	100%	100%	العقارات
شركة الداو العالمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	العقارات
شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.*	الكويت	-	100%	العقارات
	الإمارات العربية			
شركة البتيل العقارية - ذ.م.	المتحدة	100%	100%	العقارات
شركة إنجازات اس ايه ار ال	لوكسمبورج	100%	100%	العقارات
شركة البرشاء العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	العقارات
شركة إنجاز خيطان الجنوبي العقارية ذ.م.	الكويت	100%	100%	العقارات

خلال السنة، قامت المجموعة بإتمام تصفية شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

(ب) الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاح 9.

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2024	2025	
شركة اليال العقارية ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	العقارات
شركة السنوك العقارية ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	25%	25%	العقارات
شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.*	البحرين	-	-	العقارات
كانكورب ديوسبورج اس.ا.يه.ار.ال.	لوكسمبورج	50%	50%	العقارات
شركة فيرست العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	30%	30%	العقارات
شركة اوربان كوارتير ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	العقارات

* تمت تصفية هذه الشركة خلال السنة الحالية وشطبها بالكامل في السنوات السابقة.

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

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

بالنسبة لفترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، عدم قابلية العملات للتحويل - تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 (تأثيرات التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية) كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية للتحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2025 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2025، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية"، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 18 الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات الأخرى على المعايير لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الأساسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

2.4.1 أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها قدرة التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بصورة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم للشركة مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم وبالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك الأمر إلى رصيد عجز للحصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بحيث تتوافق السياسات المحاسبية لها مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يدرج أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

2.4.2 استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن الاعتبارات التي تم مراعاتها عند تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبار انخفاض القيمة بشكل منفصل. وبالتالي، فإن عمليات رد الانخفاض في القيمة قد تشمل فعلياً رد الانخفاض في قيمة الشهرة. يتم عرض الانخفاض في القيمة والرد ضمن "الحصة في نتائج الشركة الزميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات، متى أمكن ذلك، في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتسجل الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمتها العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترة استحقاق مدتها 3 أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها الى مبالغ معلومة من النقد وتتعرض لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

يدرج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدي، كموجودات مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي يستند إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة هذه الموجودات. باستثناء أرصدة المدينين التجاريين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقوم المجموعة بمبدياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

ولكي يتم تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط" لأصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية، فهو يشير إلى كيفية إدارة المجموعة للموجودات المالية بغرض إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً بقياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)
بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد وإعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف المبدي، قد تختار المجموعة تصنيف استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 *الأدوات المالية: العرض* ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم إدراج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة تصنيفها بشكل غير قابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف (أي يتم الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو الدخول في ترتيب القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمزايا ومخاطر الملكية وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في هذا الأصل. في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل التزام ذي صلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى من مبلغ المقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبدي، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشترقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة، متى كان ذلك مناسباً. يرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية لعقود التأجير بالنسبة للاعتراف المبدي والقياس لمطلوبات التأجير حيث إنه لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والدائنين، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف)

لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر صلة بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

قروض وسلف

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة وأتعاب أو تكاليف تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومصروفات مستحقة

يسجل الدائنون والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام الجديد. ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترم المجموعة النسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات ونسوية الالتزامات في أن واحد.

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تتعرض أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم يحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الخسائر الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي تعرضت للزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني، فيجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تسجل المجموعة مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2.4.6 عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي معتمد مستقل باستخدام نموذج تقييم ملائم.

يلغى الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم تسجيل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي يتم إدراجه في الأرباح أو الخسائر نتيجة إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري طبقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق على نحو ضروري فترة زمنية طويلة ليكون جاهزاً للاستخدام في الغرض المعد له أو البيع، كجزء من تكلفة الأصل. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

3 - 5 سنوات

أثاث وتركيبات ومعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده، الذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلق بها. يتم تسجيل كافة المصروفات الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تكبدها.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع مزايا اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود.

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته.

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تنتج التدفقات النقدية الواردة من الاستخدام المستمر والمستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو لوحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل.

عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. في حالة عدم توافر تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات الحسابية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات التفصيلية وحسابات التنبؤ التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والتقديرات المحاسبية عادةً فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم بتاريخ كل بيانات مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن مبلغ الرد محدد بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الممكن استرداده للأصل المبلغ الممكن استرداده أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يدرج هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ما لم يسجل الأصل بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة يتم معاملة الرد كزيادة من إعادة التقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لتحديد الانخفاض في القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة أو على مستوى وحدة إنتاج النقد، متى كان ذلك مناسباً، وعندما تشير الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تنخفض قيمتها.

2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين، ويخضع لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين.

إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق السداد لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.11 مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صادرًا للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال ماديًا، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي ما قبل الضريبة يعكس، متى كان ذلك مناسبًا، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.12 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تحمل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن المتوفر في ذلك الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقًا من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقًا وفقًا للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب ويقال من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

2.4.13 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد التعديل وفق الحصة من الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائدًا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

2.4.14 توزيعات الأرباح

تسجل المجموعة التزامًا بسداد توزيعات الأرباح عند التصريح بتلك التوزيعات ولم تعد بناءً على تقدير المجموعة. وفقًا لقانون الشركات، يتم التصريح بالتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح للسنة التي تمت الموافقة عليها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كحدث لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات التأجير

تحصل المجموعة على إيرادات من كونها المؤجر في عقود التأجير التشغيلي التي لا تنتقل فيها بشكل كبير جميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظرًا لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

إيرادات أتعاب

إن الأتعاب المكتسبة من تقديم الخدمات على مدار الوقت تستحق على مدار تلك الفترة. تتضمن تلك الأتعاب العمولة واتعاب إدارة الموجودات.

الإيرادات من بيع العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل، ويتم ذلك بشكل عام عند تسليم الأصل.

يشكل بيع العقار المكتمل التزام أداءً فرديًا وقد حددت المجموعة أن هذا قد تم استيفائه في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عند تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بدقة النقد المستلم المقدر في المستقبل من خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام المالي، أو - متى أمكن ذلك - فترة أقصر إلى مجمل القيمة الدفترية للأصل المالي.

2.4.18 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على ضرورة استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (184/2022).

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. يتم خصم توزيعات الأرباح النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

2.4.19 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع عملية أجنبية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف بها لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقيدة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تُسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية، فيتم تحويلها وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. ويتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتوافق مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيد (أي أن فروق تحويل البنود التي تُسجل أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروف أو إيرادات ذات صلة (أو جزء منها) في حالة إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مسددة أو مستلمة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل مبلغ مسدد أو مستلم من المقابل المسدد مقدماً.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند استبعاد عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه العملية الأجنبية المحددة في الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري للعملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.20 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الأمانة وخدمات الوكالة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار في موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوف معايير الاعتراف حيث إنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

2.4.21 مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة لمزايا اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تدفق الموارد التي تتضمن منافع اقتصادية إلى داخل المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متى كان مناسباً ورفع تقارير عنها كقطاعات يتم الإبلاغ عنها.

2.4.23 قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- ◀ في حالة غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من المحتمل أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من الممكن أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.



2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استنادًا إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

2.4.24 عقود التأجير

اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهرًا أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

(1) المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فريدة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات التأجير لتسجيل مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). ويقاس أصل حق الاستخدام وفقًا للتكلفة ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة لعقد التأجير ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة التأجير أو الأعمار الإنتاجية المقدرّة للموجودات، أيهما أقصر. تمتد فترة عقود تأجير المجموعة لمدة تتراوح ما بين 4-5 سنوات اعتبارًا من تاريخ بدء عقد التأجير.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو في حالة أن تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يحسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصًا أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضًا سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو السعر المستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذي الصلة.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.24 عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل لديها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر موجودات منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير عن عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

(2) المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، وتسجل على مدى فترة عقد التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلًا جوهريًا على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي كان لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الممتلكات العقارية

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

تقييم السيطرة على الشركات المهيكلية

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات مهيكلية. تنطوي الشركات المهيكلية على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييمًا تفصيليًا ومحددًا للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى القدرة العملية لدى المجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة قد يتطلب أحكام جوهرياً.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها تأثير كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة: تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة والتي تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات باستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها بالإضافة إلى مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 10.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي تلك الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 إيرادات فوائد

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
425,523	297,740	إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
197,688	179,419	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
2,449	-	إيرادات فوائد أخرى
<u>625,660</u>	<u>477,159</u>	

4 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2024	2025	
3,017,857	2,636,558	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>345,648,600</u>	<u>345,648,600</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(7,307,970)	(4,959,169)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
<u>338,340,630</u>	<u>340,689,431</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
<u>8.92</u>	<u>7.74</u>	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

5 النقد والنقد المعادل

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
344	3,684	نقد في الصندوق
2,695,341	4,252,346	أرصدة لدى البنوك
2,695,685	4,256,030	النقد والأرصدة لدى البنوك
7,817,337	5,266,653	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر
10,513,022	9,522,683	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، اعتمادًا على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة لدى المؤسسات المالية المحلية والأجنبية وتحمل متوسط معدل فائدة فعلي يبلغ 3.90% سنويًا (2024: 4.50% سنويًا).

6 وديعة محددة الأجل

إن الوديعة محددة الأجل بمبلغ 458,777 دينار كويتي (2024: 464,868 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (إيضاح 22)، وتكتسب فائدة بسعر الوديعة محددة الأجل ذي الصلة.

7 مدينون وموجودات أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,773	57,681	الموجودات المالية
3,457,492	3,207,792	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
1,351,997	1,406,289	أرصدة مستحقة من بيع عقارات استثمارية ¹
4,836,262	4,671,762	أرصدة مدينة أخرى
1,803,762	1,311,750	الموجودات غير المالية
6,640,024	5,983,512	مدفوعات مقدّمًا ودفوعات مقدّمًا
3,537,791	3,224,590	غير متداولة
3,102,233	2,758,922	متداولة
6,640,024	5,983,512	

¹ إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري تتضمن مبلغ 3,207,792 دينار كويتي (2024: 3,457,492 دينار كويتي) يحقق فائدة بمعدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائدًا 1.50% (2024: معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائدًا 1.50%) سنويًا. للاطلاع على المزيد من المعلومات حول الشروط والأحكام المتعلقة بالأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة، راجع إيضاح 17.

لا تتضمن الفئات ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من أرصدة المدينين المذكورة أعلاه.

يعرض الإيضاح 19.2 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن المدينين موجودات منخفضة القيمة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,561,747	5,361,063	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: - أسهم غير مسعرة

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب أساليب التقييم في الايضاح 20. تمثل الأسهم غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات المهيكلة غير المجموعة. انتهت المجموعة إلى أنها لا تمارس السيطرة وبالتالي لا يجب عليها تجميع الشركات المهيكلة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات المهيكلة غير المجموعة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات المهيكلة من خلال استثماراتها في الشركات المهيكلة ورعايتها ما يتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات المهيكلة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأسهم المكفولة بضمانات مقابل الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات المهيكلة.

المخاطر المرتبطة بالشركات المهيكلة غير المجموعة

تشير تقديرات الإدارة إلى أن الحد الأقصى من تعرض المجموعة لمخاطر خسائر مشاركتها في الشركات المهيكلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات الخاصة بالحصص في الشركات المهيكلة غير المجموعة، المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
42,538,500	42,383,462	الموجودات
25,550,900	27,648,689	المطلوبات
16,987,600	14,734,773	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات المهيكلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2025 أو 2024.

توجد حصص المجموعة في الشركات المهيكلة غير المجموعة في المناطق الجغرافية التالية:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,987,600	14,734,773	الولايات المتحدة الأمريكية

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للشركات المهيكلة.

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,070,755	187,805	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
512,328	876,663	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاؤها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 استثمار في شركات زميلة

ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة الجوهرية بالنسبة للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

	الإجمالي		شركات زميلة غير جوهرية		شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		كاثورب ديوسورج		شركة فيريست العقارية		شركة فيريست العقارية (مغلقة)		شركة البيال العقارية ن.م.م.								
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025							
موجودات متداولة	10,449,554	12,042,646	965,974	475,136	849,909	1,431,652	5,205,161	6,062,889	3,428,510	4,072,969	موجودات غير متداولة	98,540,937	102,891,613	8,988	5,374	16,670,888	17,746,938	59,130,483	60,610,268	22,730,578	24,529,033
مطلوبات متداولة	3,692,884	8,452,475	869,839	313,880	610,269	481,796	1,687,321	5,102,847	525,455	2,553,952	مطلوبات غير متداولة	42,333,125	43,051,628	13,847	13,362	13,913,780	15,380,680	22,223,805	21,680,142	6,181,693	5,977,444
حقوق الملكية	62,964,482	63,430,156	91,276	153,268	2,996,748	3,316,114	40,424,518	39,890,168	19,451,940	20,070,606	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	23,321,366	23,662,051	45,664	76,634	1,498,374	1,658,057	12,051,357	11,892,057	9,725,971	10,035,303
حصة الملكية الدفترية لاستثمار المجموعة	-	-	-	-	50%	50%	29.812%	29.812%	50%	50%	إيرادات	8,279,552	7,938,726	362,197	397,731	588,537	979,832	5,040,497	4,692,316	2,288,321	1,868,847
إيرادات	2,383,216	2,067,906	36,842	62,746	(206,795)	40,402	1,360,464	1,175,636	1,192,705	789,122	إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح (خسارة) السنة	2,383,216	2,067,906	36,842	62,746	(206,795)	40,402	1,360,464	1,175,636	1,192,705	789,122	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	2,383,216	2,067,906	36,842	62,746	(206,795)	40,402	1,360,464	1,175,636	1,192,705	789,122
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	406,137	407,745	-	-	-	-	406,137	407,745	-	-	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	2,383,216	2,067,906	36,842	62,746	(206,795)	40,402	1,360,464	1,175,636	1,192,705	789,122
حصة المجموعة في نتائج السنة	913,272	800,651	18,337	31,474	(103,397)	20,201	404,283	353,150	594,049	395,826	حصة المجموعة في نتائج السنة	2,383,216	2,067,906	36,842	62,746	(206,795)	40,402	1,360,464	1,175,636	1,192,705	789,122

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 استثمار في شركات زميلة (تتمه)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية أعلاه بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

الإجمالي	2024	2025	شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		كاثكروب ديوسبورج اس، ايه، اير، ايل		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقتلة)		شركة البيان العقارية ذ.م.م.	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
22,734,879	23,321,366	(54,443)	45,664	1,701,027	1,498,374	12,000,700	12,051,357	9,087,595	9,725,971	
83,378	-	81,753	-	-	-	-	-	1,625	-	
(406,137)	(407,745)	-	-	-	-	(406,137)	(407,745)	-	-	
913,272	800,651	18,337	31,474	(103,397)	20,201	404,283	353,150	594,049	395,826	
(4,026)	(52,221)	17	(504)	(99,256)	139,482	52,511	(104,705)	42,702	(86,494)	
23,321,366	23,662,051	45,664	76,634	1,498,374	1,658,057	12,051,357	11,892,057	9,725,971	10,035,303	

في 31 ديسمبر

المطابقة بالقيمة الدفترية:

صافي الموجودات الافتتاحية في 1 يناير

مساهمة إضافية/ استبعاد *

توزيعات أرباح

حصص في نتائج السنة

العملة الأجنبية

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهمها.

كما في 31 ديسمبر 2025، تم رهن الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 21,005,099 دينار كويتي (2024: 20,842,714 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض والسلف (إيضاح 15).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

10 عقارات استثمارية

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
8,112,374	8,041,286
13,960,000	19,987,643
29,509,378	30,034,724
51,581,752	58,063,653

أراضي قيد التطوير
عقارات استثمارية قيد الإنشاء
عقارات مطورة

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
57,566,036	51,581,752
280,856	262,500
2,196,297	5,395,071
(8,900,000)	-
330,418	1,040,515
108,145	(216,185)
51,581,752	58,063,653

في 1 يناير
تكاليف اقتراض مرسلة¹
نفقات رأسمالية لعقار مملوك¹
استبعاد/ تحويل عقارات استثمارية²
التغير في القيمة العادلة³
تعديلات تحويل عملات أجنبية

في 31 ديسمبر

توجد العقارات الاستثمارية للمجموعة في المناطق الجغرافية التالية:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
16,510,000	22,537,643
35,071,752	35,526,010
51,581,752	58,063,653

الكويت
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى

¹ خلال السنة، تكبدت المجموعة نفقات تطوير، بما في ذلك تكلفة الاقتراض بمبلغ 5,657,571 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 2,477,153 دينار كويتي).

² خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 8,900,000 دينار كويتي مقابل إجمالي قدره 9,931,341 دينار كويتي وسجلت ربحًا بمبلغ 1,031,341 دينار كويتي في بيان الأرباح والخسائر المجمع. لم يكن هناك أية عمليات بيع خلال السنة الحالية.

³ يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على التقييمات التي يقوم بها مقيمون مستقلون ومعتمدون يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وذوي خبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ويتم تحديد القيمة العادلة باستخدام مزيج من طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الإيرادات وطريق مقارنة السوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات على أساس صافي الدخل التشغيلي المعناد الناتج عن العقار، والذي يتم قسمته على معدل الرسملة (الخصم). بموجب طريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات قابلة للمقارنة. وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي السعر للمتر المربع. وبناءً على هذه التقييمات، شهدت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 1,040,515 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: زيادة بمبلغ 330,418 دينار كويتي).

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 28,028,929 دينار كويتي (2024: 22,072,375 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 15).

تم الإفصاح عن المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2025 و2024، في الإيضاح 20.2.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

11 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي		
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600

أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقدًا)

(ب) علاوة إصدار الأسهم
إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات الأرباح المسددة والموصي بها

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 أبريل 2025 (2023: 18 مارس 2024) على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مع توزيع أرباح نقدية قدرها 5 فلس (2023: 5 فلس) للسهم بمبلغ 1,691,703 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي (2023: 70,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

في 4 أغسطس 2025، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح غير نقدية مرحلية على شكل أسهم خزينة بنسبة 2%. وفي 8 سبتمبر 2025، وزعت الشركة الأم أسهم الخزينة ذات الصلة على المساهمين. وسُجّلت توزيعات الأرباح غير النقدية كتخفيض في أسهم الخزينة بقيمة 583,658 دينار كويتي، مع تعديل مقابل لاحتياطي أسهم الخزينة بقيمة 514,283 دينار كويتي، والأرباح المرحلة بقيمة 1,097,941 دينار كويتي.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2026، بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 6 فلس للسهم (2024: 5%) (فلس) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. تخضع توزيعات الأرباح الموصي بها عن الأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

12 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو سداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين سداد توزيعات الأرباح نتيجة لعدم توفر الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

13 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب اقتطاع نسبة لا تزيد عن 5% بحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بموجب قرار الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

14 أسهم خزينة

2024	2025	
7,307,970	558	عدد أسهم الخزينة
%2.11	%0.0002	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
625,684	48	التكلفة (دينار كويتي)
738,105	84	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن احتياطي أسهم الخزينة غير متاح للتوزيع خلال فترة احتفاظ المجموعة بأي أسهم خزينة وذلك وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

بعد توزيع الأرباح غير النقدية المرحلية، تم تعديل كل من أسهم الخزينة واحتياطي أسهم الخزينة المقابل بمبلغ 583,658 دينار كويتي و 514,283 دينار كويتي على التوالي (إيضاح 11 ج).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

15 قروض وسلف

2024	2025	المعدل	العملة
دينار كويتي	دينار كويتي	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي زائداً 1.25% إلى	
36,500,000	36,500,000	1.50%	دينار كويتي
-	27,500,000		إجمالي القروض والسلف المتداولة
36,500,000	9,000,000		إجمالي القروض والسلف غير المتداولة
36,500,000	36,500,000		

تتضمن القروض البنكية المكفولة بضمان لدى المجموعة ما يلي:

◀ قرض من بنك تجاري بمبلغ 26,500,000 دينار كويتي (2024: 26,500,000 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني بحد نقدي قدره 34,150,000 دينار كويتي (2024: 34,150,000 دينار كويتي)، ويحمل معدل ربح/فائدة بنسبة 1.50% (2024: 1.50%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي والذي يستحق السداد بمبلغ 5,458,000 دينار كويتي و 21,042,000 دينار كويتي في 15 يوليو 2026 و 15 أغسطس 2026 على التوالي.

◀ تمويل إسلامي بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2024: 10,000,000 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني بحد نقدي قدره 20,000,000 دينار كويتي (2024: 20,000,000 دينار كويتي)، ويحمل معدل ربح بنسبة 1.25% (2024: 1.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي. يتم سداد المبلغ الممول بقيمة 250,000 دينار كويتي على أساس ربع سنوي خلال سنة 2026، مع سداد مبلغ 1,000,000 دينار كويتي سنوياً من عام 2027 حتى عام 2030، على أن يكون آخر دفعة مستحقة تبلغ 5,000,000 دينار كويتي في 31 مارس 2031.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم تعديل شروط السداد التعاقدية مما أدى إلى سداد مبلغ 250,000 دينار كويتي على أساس ربع سنوي خلال سنة 2027، مع سداد مبلغ 1,000,000 دينار كويتي سنوياً من سنة 2028 حتى 2031، مع آخر دفعة مستحقة قدرها 5,000,000 دينار كويتي في 31 يناير 2032.

القروض البنكية مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة (إيضاحي 9 و 10).

يتم إدراج المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة في إيضاح 19.

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل لدى المجموعة، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

عقود التأجير		قروض		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
466,838	392,970	36,500,000	36,500,000	كما في 1 يناير
47,215	51,860	-	-	عقد إيجار جديد
(144,013)	(150,126)	(10,000,000)	-	التدفقات النقدية التمويلية:
-	-	10,000,000	-	مدفوعات
22,930	20,924	-	-	متحصلات
392,970	315,628	36,500,000	36,500,000	تغيرات أخرى
				كما في 31 ديسمبر



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

16 دائنون ومطلوبات أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
331,170	316,086	دائنون
603,417	715,846	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
54,355	63,932	دفعة مقدماً مستلمة من بيع عقار استثماري
824,014	722,740	فائدة مستحقة
996,139	1,550,334	مصروفات مستحقة
392,970	315,628	مطلوبات التأجير
742,572	813,758	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
28,570	28,312	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
206,727	548,423	محتجزات دائنة
442,478	776,137	مطلوبات أخرى
4,622,412	5,851,196	
1,011,054	977,695	غير متداولة
3,611,358	4,873,501	متداولة
4,622,412	5,851,196	

للاطلاع على توضيحات حول إجراءات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع إيضاح 19.3.

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى الأطراف ذات علاقة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,773	57,681	بيان المركز المالي المجموع
		أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
		الشركة الزميلة
3,457,492	3,207,792	أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
		مساهم رئيسي
81,342	81,692	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
41,100	59,330	أتعاب إدارة
		الشركة الزميلة
197,688	179,419	مساهم رئيسي
320,130	320,441	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة
		مساهم رئيسي

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

أحكام وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

باستثناء الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)، فإن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2024: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو علاقة.

تحمل الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري معدل فائدة بنسبة 1.5% (2024: 1.50%) سنوياً فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي، وتكون مضمونة بعقار استثماري مسجل باسم المجموعة، ويمكن المطالبة بسدادها إذا كان الطرف المقابل في حالة تعثر بموجب شروط الاتفاقية.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي.

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
499,837	403,842	مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
59,452	41,063	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
70,000	70,000	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>629,289</u>	<u>514,905</u>	

أوصي مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 70,000 دينار كويتي)، وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين.



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

18 معلومات القطاعات

لاغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية. تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين رئيسيين هما: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات حول قطاعات المجموعة:

	2024			2025		
	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
إيرادات تأجير	2,916,036	2,739,036	177,000	3,405,716	3,228,716	177,000
ربح تقييم من عقارات استثمارية	330,418	82,650	247,768	1,040,515	761,596	278,919
ربح من بيع عقارات استثمارية	1,031,341	-	1,031,341	-	-	-
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,070,755	1,070,755	-	187,805	187,805	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	512,328	512,328	-	876,663	876,663	-
تغلب إدارة	188,177	172,473	15,704	218,380	186,904	31,476
إيرادات فرائد	625,660	24,058	601,602	477,159	18,664	458,495
إيرادات أخرى	178,909	72,114	106,795	60,781	56,410	4,371
حصة في نتائج شركات زميلة	913,272	913,272	-	800,651	800,651	-
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	25,431	-	25,431	(29,831)	-	(29,831)
إجمالي الإيرادات	7,792,327	5,586,686	2,205,641	7,037,839	6,117,409	920,430
تكاليف تشغيل عقارات*	(1,187,349)	(1,153,893)	(33,456)	(1,114,213)	(1,091,081)	(23,132)
تكاليف موظفين**	(948,839)	-	(948,839)	(817,721)	-	(817,721)
استهلاك	(143,769)	(30,379)	(113,390)	(141,954)	(30,247)	(111,707)
مصروفات إدارية	(185,678)	(42,409)	(143,269)	(213,732)	(42,300)	(171,432)
استثمارات وأتعاب مهنية	(331,028)	(22,454)	(308,574)	(251,577)	(13,666)	(237,911)
تكاليف تمويل	(1,832,620)	(1,460,504)	(372,116)	(1,731,970)	(1,439,120)	(292,850)
الضرائب	(145,187)	-	(145,187)	(130,114)	-	(130,114)
إجمالي المصروفات	(4,774,470)	(2,709,639)	(2,064,831)	(4,401,281)	(2,616,414)	(1,784,867)
(خسارة) ربح السنة	3,017,857	2,877,047	140,810	2,636,558	3,500,995	(864,437)

* إن تكاليف تشغيل العقارات تتعلق بالكامل بالعقارات الاستثمارية التي تولد إيرادات تأجير.

** تتضمن تكاليف الموظفين مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة الحالية.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

18 معلومات القطاعات (تتمة)

	31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2025		
	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلّي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلّي دينار كويتي
إجمالي الموجودات	101,482,694	76,722,768	24,759,926	103,368,387	71,774,975	31,593,412
إجمالي المطلوبات	41,122,412	32,062,054	9,060,358	42,351,196	32,572,600	9,778,596
الائتمانات	15,734,819	-	15,734,819	12,022,626	-	12,022,626
إفصاحات أخرى						
الإجمالي دينار كويتي	75,303,033	58,410,550	16,892,483	82,042,352	59,227,773	22,814,579
	2,569,015	83,378	2,485,637	5,716,258	52,525	5,663,733
	23,321,366	23,321,366	-	23,662,051	23,662,051	-
إجمالي الموجودات غير المتداولة ¹						
إضافات إلى الموجودات غير المتداولة ²						
استثمار في شركات زميلة						

¹ تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من الممتلكات والمعدات والممتلكات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة.
² تتكون الإضافات إلى الموجودات غير المتداولة من الإضافات إلى ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة.

معلومات حول توزيع الأرباح
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

	31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2025		
	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلّي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلّي دينار كويتي
توقيت الاعتراف بالإيرادات	1,036,047	4,706	1,031,341	-	-	-
خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة	183,472	168,893	14,579	218,380	204,274	14,106
خدمات مقدمة على مدار الوقت	1,219,519	173,599	1,045,920	218,380	204,274	14,106



19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك التي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. تقوم اللجنة برفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود المخاطر والضوابط المناسبة، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بانتظام بحيث تتضمن التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وفعالة تساعد كافة الموظفين على استيعاب أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر، الميينة بإيجاز أدناه.

19.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر وهي: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأرصدة المدينة.

إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في حدود مقبولة، مع تحقيق تحسن في العائد.

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لإحدى حالات التعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية عن المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستخدم المجموعة حاليًا مشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استنادًا إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي التعرض لمخاطر العملات الأجنبية عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية التعرض لمخاطر العملات الأجنبية لدى المجموعة عن الموجودات (والمطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2024 المكافئ	2025 المكافئ	
دينار كويتي	دينار كويتي	
539,638	655,412	دولار أمريكي
8,246,583	5,390,502	درهم إماراتي
402,928	550,519	دينار بحريني
79,434	(249,123)	يورو

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

حساسية العملات الأجنبية

توضح الجداول التالية تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)		نسبة التغير في سعر العملات	العملة
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
53,963	65,541	%10+	دولار أمريكي
(53,963)	(65,541)	%10-	
824,658	539,050	%10+	درهم إماراتي
(824,658)	(539,050)	%10-	
40,292	55,051	%10+	دينار بحريني
(40,292)	(55,051)	%10-	
7,943	(24,912)	%10+	يورو
(7,943)	24,912	%10-	

ليس هناك تأثير عن الحساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل لدى المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة. خلال السنوات 2025 و2024، كانت القروض ذات معدل الفائدة المتغير لدى المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة الفائدة لديها عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية التنافسية المقدمة من المؤسسات المالية المحلية ومراقبة التقلبات في أسعار الفائدة باستمرار.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي قائمة أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل معدلات فائدة لدى المجموعة كما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة المجموعة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,739,698	8,933,222	الأدوات ذات المعدلات المتغيرة
(36,500,000)	(36,500,000)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
(24,760,302)	(27,566,778)	

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

إن الزيادة المحتملة بصورة معقولة بعدد 50 نقطة أساسية (2024: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ستؤدي إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 137,834 دينار كويتي (2024: 123,802 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، خاصة أسعار صرف العملات الأجنبية.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن عوامل عدم التيقن بشأن القيم المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم استراتيجية لدى شركات مهيكلت تدعم عمليات المجموعة (إيضاح 8). ترى الإدارة أن التعرض لمخاطر السوق الناتجة عن هذا النشاط مقبول في ظل الظروف التي تواجهها المجموعة.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 5,361,063 دينار كويتي (2024: 8,561,747 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح 20.

19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يعجز طرف مقابل عن الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد ميرم مع عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من إيرادات التأجير المستحقة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. فيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الاتفاق بشأن ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,512,678	9,518,999	الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 5)
464,868	458,777	ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
4,836,262	4,671,762	مدينون وموجودات أخرى * (إيضاح 7)
<u>15,813,808</u>	<u>14,649,538</u>	

* باستثناء المدفوعات مقدماً والدفعات مقدماً

الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية تعتبر محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تعتبر مؤسسات مالية طيبة السمعة ولها تصنيفات ائتمانية مناسبة معتمدة من وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً وتعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل للتعرضات. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عددًا كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية تعرض المجموعة لمخاطر التعثر إزاء الأطراف المقابلة تعتبر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

المبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة والموجودات الأخرى

تعتبر الموجودات الأخرى مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

كما في 31 ديسمبر 2025، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان إزاء طرف مقابل واحد بمبلغ 3,207,792 دينار كويتي (2024: 3,457,492 دينار كويتي).

19.3 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال سداد النقد أو تسليم أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ لأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل الدين لديها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. يمكن للمجموعة الحصول على مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3-12 شهرًا دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
2025				
دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)	2,589,181	956,119	712,360	4,257,660
قروض وسلف	-	28,757,937	10,412,897	39,170,834
	<u>2,589,181</u>	<u>29,714,056</u>	<u>11,125,257</u>	<u>43,428,494</u>
2024				
دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)	1,940,499	1,013,087	268,482	3,222,068
قروض وسلف	-	1,982,500	39,447,760	41,430,260
	<u>1,940,499</u>	<u>2,995,587</u>	<u>39,716,242</u>	<u>44,652,328</u>

لاحقاً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم تعديل شروط السداد التعاقدية للقروض والسلف مما نتج عنه إعادة جدولة القروض والسلف (إيضاح 15).

20 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

إن تقييم أهمية مدخلات معينة يتطلب تطبيق أحكام أخذها في الاعتبار عوامل محددة تتعلق بالأصل أو الالتزام.

20.1 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

المدخلات
الجوهرية
غير الملحوظة
(المستوى 3)
دينار كويتي

31 ديسمبر 2025

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أسهم غير مسعرة

5,361,063

31 ديسمبر 2024

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أسهم غير مسعرة

8,561,747

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2025 أو 2024.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات مهيكلة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منظم. ونظراً لأن الموجودات الأساسية يتم تسجيلها بالقيمة العادلة، فإن المجموعة تستعين بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً لتعكس اعتبارات مثل خصومات السيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة تقريباً

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للنبود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

في 31 ديسمبر 2025	في 1 يناير 2025	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) والمشتريات
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,561,747	187,805	(3,388,489)	5,361,063

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

في 1 يناير دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2024 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) في والمشتريات 31 ديسمبر دينار كويتي	دينار كويتي
7,490,992	8,561,747	1,070,755	-	

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر:

مدخلات تقييم جوهرية غير ملحوظة	المعدل	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	2025: 25% (2024: 25%)	إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2024: 10%) في معدل الخصم ستؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 1,131,656 دينار كويتي (2024: 453,670 دينار كويتي).

يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

20.2 الأدوات غير المالية

تعرض الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 عقارات استثمارية	31 ديسمبر 2024 عقارات استثمارية
58,063,653		
51,581,752		

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2025 أو 2024.

يتم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 10.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

لم تحدث أي تغيرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق 2024	النطاق 2025	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة 2024 دينار كويتي	القيمة العادلة 2025 دينار كويتي	أسلوب التقييم
12 - 432 %5.08 - %10.32	14 - 434 %4 - %12.79	متوسط الإيجار (متر مربع) (دينار ويطي) معدل العائد (%)	20,563,712	21,155,810	طريقة رسملة الإيرادات
%12	%12	معدل الخصم (%) السعر (متر مربع) (دينار كويتي)	5,628,482	5,579,164	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
150-6,931	150-9,924		25,389,558	31,328,679	طريقة المقارنة بالسوق

تحليل الحساسية:

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد والسعر للمتر المربع فقط ستؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربح السنة	التغيرات في افتراضات التقييم	2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
1,471,656	+ 5%	1,471,656	1,497,957
(1,471,656)	- 5%	(1,471,656)	(1,497,957)
(2,650,255)	+ 50 نقطة أساسية	(2,650,255)	(2,232,559)
2,650,255	- 50 نقطة أساسية	2,650,255	2,232,559
1,107,431	+ 5%	1,107,431	1,405,225
(1,107,431)	- 5%	(1,107,431)	(1,405,225)

21 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الديون.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات الفائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال كلا من رأس المال المصدر وعلاوة إصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى (باستثناء الاحتياطي الإجمالي).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21 إدارة رأس المال (تتمة)

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,500,000	36,500,000	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(10,513,022)	(9,522,683)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(464,868)	(458,777)	ناقصاً: ودائع محددة الأجل
25,986,978	26,977,317	صافي الدين
50,239,459	50,612,701	رأس المال
76,226,437	77,590,018	رأس المال وصافي الدين
%33.69	%34.77	معدل الاقتراض

لكي يتم تحقيق هذا الهدف بشكل شامل، تهدف إدارة المجموعة لاتخاذ عدة إجراءات من بينها ضمان الوفاء باتفاقيات التمويل المرتبطة بالقروض والسلف التي تحمل فائدة التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. لم يكن هناك أي مخالفة للتعهدات المالية المتعلقة بأي قروض أو سلف تحمل فوائد خلال الفترة الحالية.

22 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2025، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة لاحقاً بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 12,022,626 دينار كويتي (2024: 15,734,819 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحظة عقارات استثمارية. تتراوح مدة عقود التأجير هذه ما بين سنة إلى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لرسوم التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى من مدني التأجير طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,941,403	1,765,000	خلال سنة واحدة
322,291	27,354	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
2,263,694	1,792,354	

مطلوبات محتملة لمطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. لا ترى الإدارة أن هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

موجودات ومطلوبات محتملة

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
859,851	873,760	خطابات ضمان

لدى المجموعة التزامات محتملة فيما يتعلق بالضمان البنكي ناشئة في سياق الأعمال العادي والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها أي التزامات جوهرية. إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 458,777 دينار كويتي (2024: 464,868 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).







شركة إنجازات للتنمية العقارية
INJAZZAT REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY

P.O Box 970 Safat. Postal Code 13010 Kuwait
Tel: +965 22275200 - Fax: +965 22420103

WWW.INJAZZAT.COM