

التقرير السنوي

2026









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



سمو ولي العهد
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
حفظه الله



مجلس الإدارة

الرئيس	الحارث عبدالرزاق الخالد
نائب الرئيس	عبدالله سعود الحميضي
عضو	خالد عبدالله العلي
عضو	حازم مشاري الخالد
عضو	عبدالله عبدالمجيد معرفي



الفهرس

الصفحة	القسم
9	تقرير مجلس الإدارة
12 - 10	تقرير مراقب الحسابات المستقل
13	بيان المركز المالي المجمع
14	بيان الربح أو الخسارة المجمع
15	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
16	بيان التدفقات النقدية المجمع
17	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
38 - 18	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مجلس الإدارة

حضرات المساهمين الكرام

يسر مجلس إدارة شركة التسهيلات للاستثمار العقاري أن يقدم لكم التقرير السنوي الثامن عشر عن أعمال ونتائج الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026.

استمرت الشركة بتحقيق نجاحاتها المتواصلة كما في السنوات الماضية حيث تمكنت الشركة بفضل الله وبجهود العاملين بها من الاستمرار بتحقيق النتائج الإيجابية خلال هذا العام مما أدى إلى تحقيق أرباح بلغت 1.26 مليون دينار بانخفاض وقدره 49% عن العام الماضي ويرجع السبب إلى الإنخفاض في القيمة العادلة للعقارات، هذا وقد بلغ صافي إيرادات التأجير 2.1 مليون دينار بارتفاع 6% عن العام الماضي، وصافي إجمالي الإيرادات 2.7 مليون دينار مقابل 3.9 مليون دينار عن العام السابق بانخفاض 31%، هذا وقد زادت تكاليف الاقتراض بمبلغ 69 ألف دينار بسبب زيادة حجم القروض.

بلغت الأصول 56 مليون دينار بارتفاع 6.5% عن العام الماضي.

وبناءً على الأرباح المحققة يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 5% (أي 5 فلس عن كل سهم) للمساهمين المقعدين في سجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية، ونظراً لإنخفاض الأرباح فلن يتم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة لهذا العام.

تقرير التعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة المالية الحالية والمتوقعة التي ستتم في السنة القادمة.

أولاً: التعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026:

- إيرادات أتعاب إدارة عقار مبلغ 51 د.ك بموجب عقد إدارة وتشغيل وصيانة عقارات المبرم مع شركة فروة العقارية.
- مصروفات أتعاب خدمات مبلغ 24,000 د.ك وذلك بموجب عقد اتفاقية تقديم خدمات (إدارية، قانونية، وتقنية المعلومات) المبرم مع شركة التسهيلات التجارية.

ثانياً: التعاملات المتوقعة خلال السنة المالية القادمة المنتهية في 31 مارس 2027:

- مصروفات أتعاب خدمات مبلغ 24,000 د.ك وذلك بموجب عقد اتفاقية تقديم خدمات (إدارية، قانونية، وتقنية المعلومات) المبرم مع شركة التسهيلات التجارية.

خطة الشركة لعام 2026:

اعتمد مجلس الإدارة خطة الشركة لعام 2026 والمبنية على زيادة الاستثمار في الوحدات العقارية المدرة للدخل داخل الكويت وكذلك زيادة الاستثمارات في محافظ عقارية خارجية تدار من قبل مؤسسات استثمارية تتمتع بسمعة جيدة. ويتوقع مجلس الإدارة أنه بتنفيذ هذه الخطة أن يستمر أداء الشركة الإيجابي وتحقيق نتائج أفضل في العام القادم.

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين
شركة التسهيلات للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة التسهيلات للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2026، وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع، وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 مارس 2026 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة «مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة» ضمن تقريرنا. أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد أخلاقيات المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين «قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين» بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية الأخرى والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات، وبعقودنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

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

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

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسئولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك نظام الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورياً يمكنها من إعداد البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسئولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة في أعمالها والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها دليل واقعي إلا القيام بذلك.

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

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراقب الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسئولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة، ضمن أمور أخرى، فيما يتعلق بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما اللاحقة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

راشد أيوب يوسف الشداد
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 77
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

13 مايو 2026
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 مارس 2026

”جميع المبالغ بالدينار الكويتي“

2025	2026	إيضاح	الموجودات
234,872	355,292	5	نقد ونقد معادل
303,517	560,646	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
16,901,778	16,911,565	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
35,339,909	38,381,522	8	عقارات استثمارية
893	—		ممتلكات ومعدات
52,780,969	56,209,025		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
506,012	564,079	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
18,487,500	22,972,004	10	قروض لأجل
—	1,572	11	مستحق إلى طرف ذو صلة
113,338	132,736		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
19,106,850	23,670,391		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
25,000,000	25,000,000	12	رأس المال
2,780,437	2,907,249	13	احتياطي قانوني
2,780,437	2,907,249	14	احتياطي اختياري
(1,832,702)	(2,936,519)		احتياطي القيمة العادلة
128,265	119,068		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
4,643,600	4,348,412		أرباح مرحلة
33,500,037	32,345,459		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
174,082	193,175		حصص غير مسيطرة
33,674,119	32,538,634		مجموع حقوق الملكية
52,780,969	56,209,025		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عبدالله سعود الحميضي

نائب رئيس مجلس الإدارة

الحارث عبدالرزاق الخالد

رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الربح أو الخسارة المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2025	2026	إيضاح	
			الإيرادات
2,314,889	2,429,532		إيرادات تأجير
(299,821)	(290,714)		مصاريف تأجير
2,015,068	2,138,818		
103,487	82,461		إيرادات فوائد
793,755	824,409		إيرادات توزيعات
456,000	—		ربح من بيع عقارات استثمارية
—	760		ربح من بيع إستثمارات في أوراق مالية
539,438	(329,639)	8	(خسارة)/ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,425	(1,533)		ترجمة عملات أجنبية
1,508	51		إيرادات أخرى
3,912,681	2,715,327		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(199,424)	(193,458)		تكاليف الموظفين
(70,833)	(80,136)	15	مصرفات عمومية وإدارية
(24,000)	(24,000)	11	رسوم خدمات
(1,061,510)	(1,130,032)		تكاليف تمويل
2,556,914	1,287,701		
(22,638)	(11,413)	16	الربح قبل الاستقطاعات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(27,172)	(12,598)		الزكاة
(21,000)	—		مكافأة مجلس الإدارة
2,486,104	1,263,690		صافي ربح السنة
			العائد إل:
2,444,491	1,244,112		مساهمي الشركة الأم
41,613	19,578		حصص غير مسيطرة
2,486,104	1,263,690		

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026 ”جميع المبالغ بالدينار الكويتي“

2025	2026	
2,486,104	1,263,690	صافي ربح السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة
(639,521)	(1,139,493)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة
5,069	(9,682)	ترجمة عملات أجنبية
(634,452)	(1,149,175)	مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
1,851,652	114,515	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
1,809,786	95,422	مساهمي الشركة الأم
41,866	19,093	حصص غير مسيطرة
1,851,652	114,515	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

”جميع المبالغ بالدينار الكويتي“

2025	2026	
2,556,914	1,287,701	الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الاستقطاعات
		تعديلات:
1,120	893	استهلاك
43,379	8,182	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
18,323	21,488	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
–	(760)	ربح من بيع إستثمارات في أوراق مالية
(539,438)	329,639	خسارة/(ربح) غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(456,000)	–	ربح من بيع عقارات استثمارية
(793,755)	(824,409)	إيرادات توزيعات
(103,487)	(82,461)	إيرادات فوائد
1,061,510	1,130,032	تكاليف تمويل
1,788,566	1,870,305	ربح التشغيل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(71,857)	(66,372)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(13,506)	1,572	مستحق إلى طرف ذو صلة
(63,111)	34,056	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(587)	(2,090)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
1,639,505	1,837,471	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(2,590,531)	(2,080,864)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,327,179	932,344	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,197,250)	(3,379,950)	شراء عقارات استثمارية
2,875,000	–	المحصل من بيع عقارات استثمارية
1,099,899	625,470	توزيعات مستلمة
103,487	82,461	إيرادات فوائد مستلمة
(382,216)	(3,820,539)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
1,075,000	4,484,504	قروض لأجل
(1,061,510)	(1,130,032)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,250,000)	(1,250,000)	توزيعات مدفوعة
(1,236,510)	2,104,472	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(358)	(984)	فروق ترجمة عملات أجنبية
20,421	120,420	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
214,451	234,872	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
234,872	355,292	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 5)

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

”جميع المبالغ بالدينار الكويتي“

حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم									
المجموع	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة في العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	الرصيد في 1 أبريل 2024
33,072,467	132,217	32,940,250	3,802,277	123,448	(1,043,289)	2,528,907	2,528,907	25,000,000	صافي ربح السنة
2,486,104	41,613	2,444,491	2,444,491	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(639,521)	-	(639,521)	-	-	(639,521)	-	-	-	ترجمة عملات أجنبية
5,069	252	4,817	-	4,817	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
1,851,652	41,865	1,809,786	2,444,491	4,817	(639,521)	-	-	-	ربح محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المحول إلى الاحتياطي
(1,250,000)	-	(1,250,000)	(1,250,000)	-	(149,892)	251,530	251,530	-	توزيعات أرباح
33,674,119	174,082	33,500,037	4,643,600	128,265	(1,832,702)	2,780,437	2,780,437	25,000,000	الرصيد في 31 مارس 2025
33,674,119	174,082	33,500,037	4,643,600	128,265	(1,832,702)	2,780,437	2,780,437	25,000,000	الرصيد في 1 أبريل 2025
1,263,690	19,578	1,244,112	1,244,112	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(1,139,493)	-	(1,139,493)	-	-	(1,139,493)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(9,682)	(485)	(9,197)	-	(9,197)	-	-	-	-	ترجمة عملات أجنبية
114,515	19,093	95,422	1,244,112	(9,197)	(1,139,493)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(35,676)	-	35,676	-	-	-	خسارة محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	(253,624)	-	-	126,812	126,812	-	المحول إلى الاحتياطي
(1,250,000)	-	(1,250,000)	(1,250,000)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 17)
32,538,634	193,175	32,345,459	4,348,412	119,068	(2,936,519)	2,907,249	2,907,249	25,000,000	الرصيد في 31 مارس 2026

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

”جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك“

1- تأسيس الشركة الأم ونشاطها

تأسست شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك (مقفلة) («الشركة الأم») بتاريخ 16 يناير 2008 في دولة الكويت.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم تتمثل فيما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حضرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركة العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة والغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- تمثيل شركات العقار وشركات الرهن العقاري الأجنبية والشركات الخدمية ذات الصلة في دولة الكويت وذلك بما يلزم لأغراض الشركة مقابل عمولة.

إن عنوان الشركة الأم البريدي هو ص.ب 3133 الصفاة 13032، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 مايو 2026.

2- تطبيق المعايير الدولية الجديدة والتعديلات والتحسينات على المعايير

(1/2) التعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول على السنة الحالية:

- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية تتوافق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2025، باستثناء تطبيق بعض التعديلات والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول من 1 أبريل 2025.
- قامت المجموعة بتطبيق المعايير المعدلة التالية عند إعداد البيانات المالية المجمعة. لم ينتج عن تطبيق التعديلات والتحسينات على المعايير التالية والمعايير المعدلة تغييرات جوهرية على صافي الربح أو حقوق ملكية المجموعة المفصح عنها سابقاً.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي - 21 عدم القدرة على التبادل

- تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات كما يلي:
- تحدد متى تكون/لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.
- لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(2/2) المعايير والتعديلات على المعايير التي صدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد:

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

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

3- السياسات المحاسبية الهامة

(1/3) أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت.

(2/3) العرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

(3/3) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة التسهيلات للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية مقفلة ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً "المجموعة") المبينة في إيضاح 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم القدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها. تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركات المستثمر بها.
 - التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركات المستثمر بها.
 - تكون لها القدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائدات الشركات المستثمر بها.
- في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركات المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:
- ترتيب تعاقد بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
 - حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
 - حقوق تصويت الشركة الأم.
 - حقوق تصويت محتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة ضمن البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ إنتهاء السيطرة فعلياً.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة والأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس التاريخ أو بتاريخ لا يتجاوز ثلاثة أشهر قبل نهاية السنة المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الهامة أو الأحداث الأخرى التي وقعت بين تواريخ نهاية السنة المالية للشركات التابعة وتاريخ نهاية السنة المالية للشركة الأم.

يتم تحديد الحصة غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصة غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصة غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

عند حدوث تغيير في ملكية الشركات التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية المجمعة. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغيير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركات التابعة من بيان المركز المالي المجمع (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركات التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصة غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

(4/3) التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضا "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

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

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

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه، ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(5/3) الأدوات المالية

● تصنيف الموجودات المالية

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبدئي يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبدئي يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأداة ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

● القياس اللاحق للموجودات المالية

● الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

■ النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

■ المدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

■ مستحق من أطراف ذات صلة

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للتحويل من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/وخدمات أو/وتمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

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

● الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

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

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

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمعة.

● الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

● انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

(1) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالاعتماد على مخاطر الائتمان التاريخية للمجموعة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينين والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

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

(6/3) عقارات استثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم إثبات تلك العقارات عند اقتنائها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة والتي تمثل القيمة السوقية بواسطة مقيم مستقل كما يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(7/3) ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الإسترادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي المجمع. وإذا انخفضت القيمة الإسترادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الإسترادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية من بداية السنة التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كما يلي:

كمبيوتر	4 سنوات
معدات مكتبية	4 سنوات

(8/3) انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

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

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

(9/3) دائنون ومطلوبات

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

(10/3) مكافأة نهاية الخدمة

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

(11/3) مخصصات

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

(12/3) تحقق الإيرادات

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
- يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى المجموعة.
- يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجموع.
- يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- تحتسب إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.
- تحتسب أرباح وخسائر بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمارات في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في نفس تاريخ البيع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات استثمارية عندما يتم تحويل الاضرار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبّد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم إثبات إيرادات توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلامها.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

(13/3) تكاليف التمويل

- يتم رسملة تكاليف التمويل التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسملة هذه التكاليف عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد تكاليف الاقتراض وتكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ ويتم إيقاف الرسملة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو البيع.
- يتم الاعتراف بتكاليف التمويل التي لا تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(14/3) ترجمة العملات الأجنبية

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

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

يتم ترجمة موجودات ومطلوبات الشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي المجموع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب “احتياطي ترجمة عملات أجنبية”.

(15/3) ضرائب

الزكاة

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

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

(16/3) الأحداث المحتملة

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

(17/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

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

الفرضيات المحاسبية

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

تصنيف الموجودات المالية

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

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

تصنيف العقارات

عند اقتناء العقارات، تقوم الإدارة بتصنيف هذه العقارات في بناءً على نية الإدارة لاستخدام هذه العقارات:

- عقارات استثمارية

يتم تصنيف العقارات ضمن هذا البند إذا تم اقتنائها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من استغلال العقارات غير محدد من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الانخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

تقدير الانخفاض في قيمة الموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بدراسة مدى وجود انخفاض في الموجودات غير الملموسة طبقاً للسياسة المحاسبية المذكورة في إيضاح (3/8) إن القيمة الإستردادية لوحدة توليد النقد يتم احتسابها بناءً على قيمة الاستخدام لهذه الوحدة. إن هذا الاحتساب يتطلب استخدام بعض التقديرات.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

كما ورد في السياسات المحاسبية الهامة إيضاح رقم 3، تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي من خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

عدم التأكد من التقديرات

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

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحته.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- معامل الربحية أو معامل الربحية لقطاع أعمال محدد.
- التدفقات النقدية المتوقعة مضمومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة.

4- الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة أدناه:

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		الدولة	الاسم
	2025	2026		
بيع وشراء الأراضي والعقارات	%95	%95	السعودية	شركة مساكن التسهيلات ذ.م.م.
	%100	%100	الكويت	شركة ميدان حولي العقارية ش.ش.و.
	%99	%99	الكويت	شركة الخنساء العقارية ذ.م.م.
	%99	%99	الكويت	شركة كرت العقارية ذ.م.م.
	%99	%99	الكويت	شركة آسيا الوطنية العقارية ذ.م.م.
	%100	%100	الكويت	شركة المثني وحوالي العقارية ش.ش.و.
	%99	%99	الكويت	شركة البلاجات العقارية ذ.م.م.
	%99	%99	الكويت	شركة فروانية السادس العقارية ذ.م.م.
	%99	%99	الكويت	شركة الجابرية الأولى العقارية ذ.م.م.
	%99	%99	الكويت	شركة الري المتحدة العقارية ذ.م.م.
	%99	%99	الكويت	شركة مباني الفحيحيل العقارية ذ.م.م.
	%100	%100	الكويت	شركة كليز العقارية ش.ش.و.
	%100	%100	الكويت	شركة مباني التسهيلات العقارية ش.ش.و.

5- نقد ونقد المعادل

2025	2026	
1,827	1,974	نقد بالصندوق
233,045	353,318	نقد لدى البنوك
234,872	355,292	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2025	2026
445,267	517,359
(357,367)	(365,285)
87,900	152,074
78,825	78,200
12,869	25,010
104,964	303,903
18,959	1,459
303,517	560,646

ذمم مدينة
مخصص خسائر أئتمانية متوقعة

تأمينات مستردة
مصروفات مدفوعة مقدماً
توزيعات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى

إن أعمار الذمم المدينة على النحو التالي:

2025	2026
130,802	178,019
33,968	18,183
280,497	321,157
445,267	517,359

أقل من 180 يوم
من 181 إلى 365 يوم
أكثر من 365 يوم

إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

2025	2026
323,067	357,367
34,300	7,918
357,367	365,285

الرصيد في بداية السنة
صافي الحركة خلال السنة

تعتقد الإدارة بأن صافي القيمة الدفترية للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر أئتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للاسترداد.

إن القيمة الدفترية للذمم المدينة للمجموعة مقومة بالعملات التالية:

2025	2026
438,654	509,805
6,613	7,554
445,267	517,359

دينار كويتي
ريال سعودي

7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2025	2026
15,901,778	15,900,956
1,000,000	1,010,609
16,901,778	16,911,565

أوراق حقوق ملكية غير مسعرة
أدوات دين غير مسعرة

8- عقارات استثمارية

2025	2026	
34,016,792	35,339,909	الرصيد في بداية السنة
3,197,250	3,379,950	إضافات
(2,419,000)	—	استبعادات
539,438	(329,639)	التغير في القيمة العادلة
5,429	(8,698)	ترجمة عملات أجنبية
35,339,909	38,381,522	

إن التوزيع الجغرافي للعقارات الاستثمارية على النحو التالي:

2025	2026	
31,600,000	34,681,000	الكويت
3,739,909	3,700,522	المملكة العربية السعودية
35,339,909	38,381,522	

تم تقييم العقارات الاستثمارية عن طريق مقيمين مستقلين مما نتج عنه خسارة غير محققة بمبلغ 329,639 دينار كويتي (2025): ربح غير محقق بمبلغ 539,438 دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

9- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2025	2026	
1,526	2,123	ذمم دائنة
203,504	272,575	مصرفات مستحقة
169,315	168,394	توزيعات أرباح مستحقة
22,638	11,413	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
27,172	12,598	زكاة مستحقة
14,154	13,781	مخصص اجازات
54,505	58,486	دفعات مقدمة من المستأجرين
13,198	24,709	أرصدة دائنة أخرى
506,012	564,079	

10- قروض لأجل

إن القروض لأجل ممنوحة من بنوك محلية ومقومة بالدينار الكويتي وتحمل معدل فائدة تتراوح من 1.3% إلى 1.5% (2025: 1.3% إلى 1.5%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

كما في 31 مارس 2026، لدى المجموعة تسهيل قروض غير مسحوبة بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2025: 10,550,000 دينار كويتي). إن القروض تستحق السداد على أقساط ربع سنوية متساوية بموجب استحقاق نهائي ينتهي في سنة 2026 حتى 2032.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

11- المعاملات مع أطراف ذات صلة

تتعامل المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي مع أطراف ذات صلة والتي تتمثل في المساهمين والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثير جوهري. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. تخضع المعاملات مع أطراف ذات صلة لموافقة الجمعية العمومية.

الأرصدة والمعاملات الجوهريّة مع الأطراف ذات صلة تتمثل فيما يلي:

2025	2026	بيان المركز المالي المجموع
-	1,572	مستحق إلى طرف ذو صلة
2025	2026	بيان الربح أو الخسارة المجموع
1,508	51	أتعاب إدارة
24,000	24,000	رسوم خدمات

مدفوعات أعضاء الإدارة العليا

تتمثل المدفوعات للإدارة العليا ومنها المدراء التنفيذيين خلال السنة مما يلي:

2025	2026	مدفوعات أعضاء الإدارة العليا
89,714	89,699	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
12,139	13,811	مكافأة نهاية الخدمة

12- رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً بمبلغ 25,000,000 دينار كويتي مقسماً إلى 250,000,000 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم وجميع الأسهم نقدية.

13- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني ويجوز إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون.

14- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة مئوية يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العمومية من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

15- مصروفات عمومية وإدارية

2025	2026	
15,541	22,738	إيجار
12,363	12,501	أتعاب مهنية واستشارية
1,120	893	استهلاك
41,809	44,004	أخرى
70,833	80,136	

16- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح قبل الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد اقتطاع المبلغ المحول الى الاحتياطي القانوني للسنة.

خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2026، قامت المجموعة بتسجيل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بمبلغ 11,413 دينار كويتي (2025: 22,638 دينار كويتي)، كما قامت المجموعة بسداد مبلغ 22,638 دينار كويتي (2025: 17,484 دينار كويتي). بلغ الرصيد المستحق لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي كما في 31 مارس 2026 مبلغ 11,413 دينار كويتي (2025: 22,638 دينار كويتي).

17- الجمعية العمومية

بتاريخ 30 يونيو 2025 انعقدت الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم عن السنة المنتهية في 31 مارس 2025 وتمت الموافقة على الأمور التالية:

- البيانات المالية المجمعة عن السنة المنتهية في 31 مارس 2025.
- توزيع أرباح نقدية عن السنة المنتهية في 31 مارس 2025 بنسبة 5% من رأس المال بمبلغ 1,250,000 دينار كويتي.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 مارس 2025 بمبلغ 21,000 دينار كويتي.

18- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع وتتمثل في النقد والنقد المعادل وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وقروض لأجل ودائون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق إلى طرف ذو صلة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بالقيمة التي يمكن عندها استبدال الأداة المالية في المعاملات الحالية بأقصى قدر من الاستفادة لطرفي المعاملة بخلاف ما كانت في بيع إجباري أو بيع بغرض التصفية. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية. حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

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

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع

يتم تحديد الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجموع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
 - مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
 - مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

2026

المجموع	المستوى 3	المستوى 2
15,900,956	15,900,956	—
1,010,609	—	1,010,609
16,911,565	15,900,956	1,010,609

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر

أوراق حقوق ملكية غير مسعرة

أدوات دين غير مسعرة

2025

المجموع	المستوى 3	المستوى 2
15,901,778	15,901,778	—
15,901,778	15,901,778	—

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر

أوراق حقوق ملكية غير مسعرة

يوضح الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية لموجودات المستوى الثالث والتي تم إدراجها بالقيمة العادلة:

2025	2026	
15,277,949	15,901,778	الرصيد الافتتاحي
2,590,531	2,080,864	إضافات
(1,312,087)	(967,260)	استبعادات
(654,615)	(1,114,426)	التغير في القيمة العادلة
15,901,778	15,900,956	

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة أدوات مالية تتعرض لبعض المخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

● مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك والذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى. إن النقد مودع لدى عدة بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. أما المدينون فقد تم إظهارها بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وترى المجموعة أن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان هو كما يلي:

2025	2026	
233,045	353,318	نقد لدى البنوك
290,648	535,636	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدما)
523,693	888,954	

● مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجموع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 مارس 2026:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
564,079	—	564,079	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
22,972,004	15,408,394	7,563,610	قروض لأجل
1,572	—	1,572	مستحق إلى طرف ذو صلة
132,736	132,736	—	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
23,670,391	15,541,130	8,129,261	

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 مارس 2025:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
506,012	—	506,012	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
18,487,500	12,925,000	5,562,500	قروض لأجل
113,338	113,338	—	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
19,106,850	13,038,338	6,068,512	

● مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم، وتنشأ تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تنشأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية وكذلك التعامل بالعملات الرئيسية.

إن الجدول أدناه يلخص التأثير على بيان الربح أو الخسارة للمجموعة نتيجة التقلبات المتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية الرئيسية التي تتعامل بها المجموعة مقابل الدينار الكويتي، مع بقاء باقي العوامل المؤثرة الأخرى ثابتة:

العملة	نسبة التغير في أسعار الصرف	صافي الأثر على بيان الربح أو الخسارة	
		2025	2026
دولار أمريكي	%5 (±)	528,052 (±)	580,480 (±)
ريال سعودي	%5 (±)	188,577 (±)	187,674 (±)
دينار بحريني	%5 (±)	124,988 (±)	80,173 (±)
جنيه استرليني	%5 (±)	116,481 (±)	119,836 (±)
يورو	%5 (±)	31,581 (±)	31,540 (±)

مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

تنشأ مخاطر أسعار الفوائد من تقلب أسعار الفوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية. تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لأسعار الفائدة وفقاً لأساس ديناميكي وذلك لتقليل تأثير التدفقات النقدية المستقبلية الغير مرغوب فيها.

بافتراض أن أسعار الفائدة السوقية تقلبت بمعدل (±) 50 نقطة أساس (2025): (±) 50 نقطة أساس فإن الأثر على بيان الربح أو الخسارة للمجموعة، مع ثبات باقي العوامل الأخرى، بمبلغ (±) 114,860 دينار كويتي (2025): (±) 92,438 دينار كويتي).

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق استثمار الفوائض النقدية باستثمارات ذات مخاطر منخفضة وتنوع الاستثمارات حيثما أمكنها من ذلك. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة على أساس دوري، كما يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة بالاستثمارات في الأسهم.

19- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الاستثمار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الاستثمار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطرة.

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

بالتوافق مع الآخرين في نفس المجال، فإن المجموعة تقوم بمراقبة رأس المال من خلال احتساب نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية المعدلة. إن صافي المديونية تشمل مجمل القروض (قصيرة وطويلة الأجل) يطرح منها النقد والنقد المعدل. أما حقوق الملكية المعدلة فتشمل رأس المال والاحتياطيات مضافاً إليها صافي المديونية.

تم احتساب نسبة المديونية كما يلي:

2025	2026	
18,487,500	22,972,004	المديونية
(234,872)	(355,292)	يخصم: النقد والنقد المعدل
18,252,628	22,616,712	صافي المديونية
33,674,119	32,538,634	إجمالي حقوق الملكية
51,926,747	55,155,346	حقوق الملكية المعدلة
% 36	% 42	نسبة المديونية

