

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 مارس 2026
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 4
بيان المركز المالي المجمع	5
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	6
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	8
بيان التدفقات النقدية المجمع	9
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	10 - 50

كرو المهنه وشركاه

محاسبون قانونيون

برج 25 فبراير، دور 28

شارع خالد بن الوليد، شرق

ص. ب 26154 صفاة، الكويت

الرمز البريدي 13122

تليفون : +965 22942740

www.crowe.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين

شركة مينا العقارية - ش.م.ك. عامة

دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**الرأي المتحفظ**

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2026 وبيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص حول السياسات المحاسبية للمادية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، وباستثناء الآثار الممكنة نتيجة للأمر المبين في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 مارس 2026، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين في إيضاح (12) حول البيانات المالية المجمعة، فإن أحد حسابات محفظة استثمارية للمجموعة يتضمن بصورة رئيسية استثمار مصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة 1,242,643 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026، والذي أشار إلى وجود رهن على المحفظة بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. كذلك، فإن حساب محفظة استثمارية أخرى تدار بواسطة نفس مدير المحفظة، والتي تقدر فيها الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 524,902 دينار كويتي ورصيد نقدي بمبلغ 116,326 دينار كويتي (متضمن تحت بند النقد المعادل) كما في 31 مارس 2026 قد أظهرت أيضاً إلى وجود نفس المبلغ المرهون بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي.

تعارض إدارة المجموعة وجود هذا الرهن وسريانه، وتؤكد أن هذا الرهن غير مصرح به وتم اتخاذ إجراء قانوني ضد الرهن غير المصرح به المفروض على المحفظة، ولا تزال الإجراءات القانونية مستمرة حتى تاريخ التقرير، لم يكن ممكنناً تقييم أثر الرهن المذكور.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن فقرة مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تقييم الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة

تستثمر المجموعة في مختلف فئات الأصول، منها نسبة 39.33% من إجمالي الموجودات تمثل استثمارات بالقيمة العادلة ومصنفة تحت إما "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات على أساس يعتبر الأكثر ملاءمة من قبل الإدارة، وذلك استناداً إلى طبيعة الاستثمار ويتم إجراء التقييم من قبل المجموعة باستخدام تسلسل هرمي للقيمة العادلة كما هو مفصل في الإيضاح 26.3. تتضمن إجمالي الاستثمارات البالغة 7,558,025 دينار كويتي استثمارات بقيمة دفترية تبلغ 6,207,416 دينار كويتي ومدرجة بالقيمة العادلة بناءً على تقييمات المستوى 3. إن قياس القيمة العادلة يمكن أن يكون نطاقاً لا موضوعياً وأكثر من ذلك بالنسبة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3 حيث أن هذه الاستثمارات يتم تقييمها باستخدام معطيات غير الأسعار المعلنة في سوق نشط. ونظراً للموضوعية الكاملة في تقييم الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3، فقد قررنا بأن يكون هذا الأمر أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع للإيضاحات 5.13 و 11 و 12 و 26.2 للمزيد من المعلومات حول التقييم العادل للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، ضمن أمور أخرى، استيعاب ومراجعة العمليات موضوع البحث لقياس القيمة العادلة للاستثمارات. تمت مطابقة القيمة الدفترية للاستثمارات مع التقييمات الخارجية للمجموعة المعدلة باستخدام تقنيات تقييم، قمنا بمراجعة ملاءمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والحصول على مستندات وتوضيحات داعمة لتعزيز التقييمات.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 9.62% من إجمالي الموجودات وتشمل أراضي ومباني تقع في دولة تركيا. إن سياسة المجموعة هي أن يتم إجراء تقييمات العقارات من قبل مقيمين خارجيين، كما هو مفصل في الإيضاح 26.4. تستند هذه التقييمات إلى عدد من الافتراضات، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة، عوائد الرهن، المعاملات التاريخية، معرفة السوق، معدلات الإشغال. ونظراً لحقيقة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل نطاق أحكام هامة وأن التقييمات تعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات، فقد قررنا بأن يكون هذا الأمر أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع إلى الإيضاحات 5.10 و 6.2.3 و 13 و 26.4 للمزيد من المعلومات حول تقييم العقارات الاستثمارية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت، ضمن أمور أخرى، استيعاب عملية مراجعة الإدارة لعمل المقيمين الخارجيين وتقييماتهم. كما قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين ومطابقتها مع القيم الدفترية للعقارات. قمنا أيضاً بمراجعة ملاءمة منهجيات التقييم بما في ذلك المناقشات مع الإدارة حول التقديرات والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومقبولية البيانات المستخدمة في التقييم.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة

تتكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن الإدارة مسؤولة عن "المعلومات الأخرى".

لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة (تتمة)

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسئولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، وعند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بديل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى مستوى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. قد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر جوهريّة إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذاها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهريّة قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهريّة، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإنصاحات المتعلقة بما ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع (تتمة)
مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وأداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك أية نقاط ضعف جوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. لقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

المطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات 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 تلك السجلات. وقد 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وباعتقادنا وفي حدود ما توفر لدينا من معلومات، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2026، مخالفات لأحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجموع.

أيضاً خلال عملية تدقيقنا وحسب أفضل معرفة واعتقاد لدينا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 والتعديلات اللاحقة له، في شأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء قيام إحدى الشركات التابعة بحيازة أسهم الشركة الأم والتي يتم عرضها كأسهم خزينة.

الكويت في 24 يونيو 2026



رابعة سعد المهنا

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ

كرو المهنيا وشركاه

رابعة سعد المهنا

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت
بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2026

31 مارس 2025	31 مارس 2026	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
6,021,296	4,912,146	8	النقد والتفقد المعادل
588,149	387,785	9	ذمم مدينة وموجودات أخرى
226,465	-	10	عقارات قيد التطوير
527,381	1,875,511	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,697,230	5,682,514	12	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,338,715	1,849,200	13	عقارات استثمارية
4,545,425	4,508,998	14	استثمار في شركات زميلة
2	2		ممتلكات ومنشآت ومعدات
21,944,663	19,216,156		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,486,781	647,171	15	دائنون ومطلوبات أخرى
1,695,882	210,275	16	دائنو تمويل إسلامي
68,128	56,111		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,250,791	913,557		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
19,000,000	19,000,000	17	رأس المال
423,819	423,819	17	علاوة إصدار أسهم
-	(67,643)	18	أسهم خزينة
357,421	442,691		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(753,524)	(690,016)		احتياطي القيمة العادلة
(1,236,586)	(1,620,701)		خسائر متراكمة
17,791,130	17,488,150		إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
902,742	814,449		الحصص غير المسيطرة
18,693,872	18,302,599		إجمالي حقوق الملكية
21,944,663	19,216,156		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 50 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

مينا
العقارية
MENA Real Est.

د. خالد شعاع العتيبي
رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

31 مارس 2025	31 مارس 2026	إيضاح	الإيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي		
31,201	(20,289)	20	(خسائر)/ إيرادات من استثمارات
(402,387)	228,823	13	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(268,373)		خسارة من بيع عقارات استثمارية
-	88,188		ربح من بيع ممتلكات قيد التطوير
(15,877)	(7,625)	14	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
211,852	101,774		إيرادات تأجير
1,074,817	-	21	شطب دائنون ومستحقات
292,967	-	14	عكس خسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
-	87,425		إيرادات من ودائع مراجعة استثمارية
-	17,189		إيرادات أخرى
1,192,573	227,112		
			مصاريف وأعباء أخرى
(115,455)	(126,320)		تكاليف موظفين
(156)	-		استهلاك
(263,179)	(365,730)		مصاريف عمومية وإدارية
-	(16,249)	14	انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
(66,918)	(35,667)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(91,835)	(36,192)		خسارة من تحويل عملات أجنبية
(537,543)	(580,158)		
655,030	(353,046)		(خسارة)/ ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(15,831)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,332)	-		حصة الزكاة
632,867	(353,046)		(خسارة)/ ربح السنة
			(خسارة)/ ربح السنة العائد إلى:
606,613	(326,891)		مساهمي الشركة الأم
26,254	(26,155)		الجهات غير المسيطرة
632,867	(353,046)		
3.19 فلس	فلس (1.73)	22	(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 50 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

31 مارس 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
632,867	(353,046)	(خسارة)/ ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر/ (الخسارة الشاملة الأخرى):
		بنود سيعاد تصنيفها في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
104,583	74,566	فروق تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
14,105	(19,742)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة
		العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
118,688	54,824	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
751,555	(298,222)	إجمالي (الخسارة الشاملة الأخرى)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
		إجمالي (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل للسنة العائدة إلى:
727,878	(274,650)	مساهمي الشركة الأم
23,677	(23,572)	الحصص غير المسيطرة
751,555	(298,222)	

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 50 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركتها العامة
الكويت

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

حقوق الملكية العادية إلى مساهمي الشركة الأم											
رأس المال	أشهر	حقوق	إحتياطي قانوني	إحتياطي اختياري	صلاحيات إختيارية	إحتياطي اعادة	إحتياطي اعادة	خسائر	المجموع الفرعي	غير المسيطرة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
19,000,000	423,819	-	-	-	-	357,421	(753,524)	(1,236,586)	17,791,130	902,742	18,693,872
-	-	-	-	-	-	-	-	(326,891)	(326,891)	(26,155)	(353,046)
-	-	-	-	-	-	85,270	(33,029)	-	52,241	2,583	54,824
-	-	-	-	-	-	85,270	(33,029)	(326,891)	(274,650)	(23,572)	(298,222)
-	-	(67,643)	-	-	-	-	-	-	(67,643)	-	(67,643)
-	-	-	-	-	-	-	96,537	(96,537)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	39,313	39,313	(64,721)	(25,408)
19,000,000	423,819	(67,643)	-	-	-	442,691	(690,016)	(1,620,701)	17,488,150	814,449	18,302,599
13,702,257	1,852,530	(232,737)	1,842,003	1,814,288	260,972	(778,340)	(7,319,003)	11,141,970	879,065	12,021,035	
-	-	-	-	-	-	-	97,222	97,222	-	97,222	
-	-	-	-	-	-	-	606,613	606,613	26,254	632,867	
-	-	-	-	-	-	96,449	24,816	-	121,265	118,688	
-	-	-	-	-	-	96,449	24,816	606,613	727,878	751,555	
5,297,743	423,819	-	-	-	-	-	-	-	5,721,562	5,721,562	
-	-	232,737	-	-	-	-	(130,239)	(130,239)	102,498	102,498	
-	(1,852,530)	-	(1,842,003)	(1,814,288)	-	-	5,508,821	5,508,821	-	-	
19,000,000	423,819	-	-	-	-	357,421	(753,524)	(1,236,586)	17,791,130	902,742	18,693,872

الإيصاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 50 توفر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وفقاً منها.

الرصيد في 31 مارس 2025

الرصيد في 1 أبريل 2024

حصة من تعديلات حقوق ملكية شركة زيندا (إصدار 14)

بيع السنة

إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

زيادة رأس المال وصلاحيات إصدار (إصدار 17)

بيع أسهم خزينة

حول من الاحتياطي (إصدار 19)

الرصيد في 31 مارس 2025

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2026

31 مارس 2025	31 مارس 2026	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
دينار كويتي	دينار كويتي		(خسارة)/ ربح السنة
632,867	(353,046)		تعديلات ل :
-	(3,200)		إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(29,491)	(57,922)	20	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,710)	102,176	20	خسارة/ (ربح) غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(20,765)		أرباح محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
402,387	(228,823)	13	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	268,373		خسارة من بيع عقارات استثمارية
-	(88,188)		ربح من بيع عقار قيد التطوير
15,877	7,625	14	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
(292,967)	-		عكس خسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
4,831	1,483		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
156	-		الاستهلاكات
66,918	35,667		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(1,074,817)	-	21	شطب دائنون ومستحقات
-	16,249	14	انخفاض في قيمة شركة زميلة
(275,949)	(320,371)		
			التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(32,667)	164,697		ذمم مدينة وموجودات أخرى
349,350	(752,491)		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(370)	(13,500)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
40,364	(921,665)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	(110,651)		المدفوع لعقارات استثمارية
-	(2,089,891)		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	660,350		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	3,200		توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
29,491	57,922		توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	2,560,616		استبعاد عقارات استثمارية
-	314,653		استبعاد عقار قيد التطوير
-	(25,408)		المدفوع لحيازة حصص أقلية
-	(5,026)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
29,491	1,365,765		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
5,721,562	-		المحصل من زيادة رأس المال وعلاوة الإصدار
102,498	(67,643)		المدفوع/ (المحصل) من بيع أسهم خزينة
-	(1,485,607)		الحركة على دائني تمويل إسلامي
5,824,060	(1,553,250)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية
5,893,915	(1,109,150)		(النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل
127,381	6,021,296		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
6,021,296	4,912,146	8	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 50 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

1) التأسيس وطبيعة النشاط الشركة

تأسست شركة مينا العقارية ("الشركة الأم") في العام 2004 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لقانون الشركات التجارية في دولة الكويت. يشار إلى الشركة الأم والشركات التابعة لها معاً بـ المجموعة. أدرجت الشركة الأم ضمن بورصة الكويت (السوق الموازي) بتاريخ 9 يونيو 2008، وقد تم إدراجها في السوق الرسمي لبورصة الكويت بتاريخ 31 يناير 2010.

الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وماحضرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- استيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحاظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية وفقاً لأنشطة الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الغطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتنزهات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة هيئة أسواق المال).
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق بنظام (BOT).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(1) التأسيس وطبيعة النشاط الشركة (تتمه)

سيتم تنفيذ الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم حسب الشريعة الإسلامية، ولا يتعين تنفيذ أي من أنشطة الشركة الأم المذكورة أعلاه إذا كان سيؤدي إلى معاملة تحمل فائدة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

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

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 38381، صاحبة عبدالله السالم 72254، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 24 يونيو 2026، إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

(2) أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، معدلة لتتضمن القياس بالقيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) وهي العملة الوظيفية والعرض للشركة الأم.

(3) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

(4) التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة خلال السنة الحالية بتطبيق عدد من المعايير الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية التطبيق للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2025.

(4.1) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة في السنة الحالية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية صرف العملات الأجنبية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية قيام المنشأة بتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم توفر قابلية لصرف العملات. كما تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم كيف يمكن أن تؤثر، أو من المتوقع أن تؤثر، العملة التي لا يمكن تحويلها إلى عملة أخرى على الأداء المالي والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

عند تطبيق التعديلات لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج أرقام المقارنة.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(4.2) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة ولم تصبح بعد سارية المفعول

إن المعايير المعدلة التالية والتي تسري على الفترات المالية المستقبلية التي تبدأ بعد تاريخ التقرير، لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(4) التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

(4.2) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة ولم تصبح بعد سارية المفعول

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9 الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 7 الأدوات المالية: الإفصاحات بموجب التعديلات، يمكن الآن لبعض الموجودات المالية بما في ذلك تلك التي تحتوي على ميزات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة أن تلبي معيار "سداد أصل الدين والفائدة فقط"، بشرط ألا تختلف تدفقاتها النقدية بشكل كبير عن أصل مالي متطابق بدون مثل هذه الميزة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9 لتوضيح متى يتم الاعتراف بأصل مالي أو التزام مالي وإلغاء الاعتراف بها وتلغيف استثناء بعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 10 ومعايير المحاسبة الدولية رقم 28 بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعهم المشترك

ينطبق الاعتراف الجزئي بالربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في الموجودات التي لا تشكل أعمالاً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3 دمج الأعمال والأرباح أو الخسائر الناتجة من البيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل أعمالاً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3 يتم الاعتراف بها بالكامل.

تم تأجيل تطبيق تلك التعديلات إلى أجل غير مسمى.

لا تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 18 العرض والإفصاح في القوائم المالية

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 18 إرشادات بشأن البنود المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والمصنفة إلى خمس فئات: التشغيل؛ الاستثمار؛ التمويل؛ ضرائب الدخل والعمليات المتوقفة والتي تحدد مجموعة فرعية من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة". يجب وصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود الواردة في القوائم المالية الأولية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب تصنيف فروقات العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصروفات من البنود التي نتج عنها فروقات العملات الأجنبية.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع إدارة المجموعة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 19 - ائحة من إفصاحات الشركات التابعة

يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 19 للشركات التابعة المؤهلة بتطبيق المعايير المحاسبية الدولية للتقرير المالي مع متطلبات الإفصاح المنخفضة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 19 ويمكن للشركة التابعة أن تختار تطبيق المعيار الجديد في قوائمها المالية الموحدة أو المنفصلة أو الفردية بشرط ألا تكون لديها مسألة عامة في تاريخ التقرير. وتقوم الشركة الأم بإصدار قوائم مالية موحدة بموجب المعايير المحاسبية الدولية للتقرير المالي.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع إدارة المجموعة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية وأسس القياس التي طبقتها المجموعة في إعداد البيانات المالية المجمعة تلتخص فيما يلي:

(5.1) أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة.

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة لـ، أو يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في إيضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

يتم عند التجميع استبعاد المعاملات والارصدة المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع أصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا أن هذا الأصل يجب فحصه أيضاً بما يتعلق في انخفاض القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح أو الخسارة وصافي الأصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءً على حصة الملكية كلاهما (بناءً على حصصهم بالملكية). إن الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

إن التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تدرج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تدرج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تدرج أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجموع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً ومتطلباً، إذا ما قامت المجموعة بشكل مباشر باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

(5.2) دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في المحاسبة عن دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على السيطرة على شركة تابعة بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والمطلوبات القائمة وحقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو التزام قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المحددة للشركة المشتراة.

وفي حالة ما إذا تمت عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شرائها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ الاقتناء وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تقوم المجموعة بتسجيل أصول محددة تم شرائها ومطلوبات تم افتراضها نتيجة دمج الأعمال بفض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة المشتراة أم لا، قبل تاريخ الاقتناء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراة والمطلوبات المفترضة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية والمطلوبات المفترضة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية الواردة ضمن العقود الرئيسية المبرمة من قبل الشركة المشتراة.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين (ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة بشكل مباشر.

(5.3) التقارير القطاعية

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمارات العقارية، وجغرافياً تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: عملي ودولي. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة. ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية المجمعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو المطلوبات غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم إدراجها ضمن القطاعات.

(5.4) الإيرادات

تنشأ الإيرادات من الأنشطة الاستثمارية والعقارية.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

تسجل المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل.

2- تحديد التزامات الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.4 الإيرادات (تتمة)

3- تحديد سعر الصفقة.

4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء.

5- الاعتراف بالإيرادات عندما/ كلما يتم استيفاء التزام/ التزامات الأداء.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تلي المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر التالية:

5.4.1 ربح/ (خسارة) من بيع عقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح/ (الخسائر) الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصول إلى المشتري.

5.4.2 إيرادات من بيع عقارات مطورة

إن الإيرادات الناتجة من بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) يتم تسجيلها عند تحويل السيطرة على العقار للعميل. يتم تحويل السيطرة عند إرسال إشعار للعميل لحيازة العقار أو عند التسليم الفعلي للعميل.

5.4.3 إيرادات خدمات

تسجل إيرادات الخدمات عندما يتم تقديم الخدمة.

5.4.4 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح بخلاف تلك الناتجة من الاستثمارات في شركة زميلة، عند ثبوت الحق في استلامها.

5.4.5 إيرادات الإيجار

تكتسب المجموعة إيرادات الإيجار أيضاً من استثمارها في عقارات استثمارية كما هو موضح في إيضاح 5.14.

5.5 تكلفة بيع عقارات مطورة

تتضمن تكلفة بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة التصميم والبنية التحتية والانشاء. إن تكلفة المبيعات فيما يتعلق ببيع الفلل السكنية يتم تسجيلها على أساس متوسط التكلفة للمتر المربع. كما أن متوسط التكلفة للمتر المربع مشتق من المساحة الاجمالية القابلة للبيع وإجمالي التكلفة.

5.6 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.7 تكاليف تمويل

تحتسب تكاليف التمويل وتسجل على أساس الفترة الزمنية مع الأخذ بالاعتبار رصيد التمويل القائم ومعدل الربح المطبق. إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بميزة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو بيعه. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

5.8 ممتلكات ومنشآت ومعدات والاستهلاك

تسجل الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. وعندما تتجاوز القيم الدفترية المبالغ الممكن استردادها يتم تخفيض الأصول إلى قيمها الممكن استردادها.

يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على كافة الممتلكات والمنشآت والمعدات بمعدلات محتسبة لشطب التكلفة لكل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وبالع 5 سنوات.

يتم مراجعة العمر الاقتصادي الإنتاجي المقدّر للممتلكات والمنشآت والمعدات في كل نهاية سنة وتعديله عند الضرورة. عند بيع ممتلكات ومعدات أو استبعادها فإن تكاليفها والاستهلاك المتراكم يتم حذفها من الحسابات وأي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.9 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات أو الخسائر الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصل المعني أيضاً لتحديد انخفاض القيمة.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إن هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة والمجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.9 الاستثمار في الشركات الزميلة (تتمة)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في انخفاض القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية ونواتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.10 عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

تسجل العقارات الاستثمارية (عما فيها العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع وتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمي العقارات المستقلين.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد منافع اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الاستثمار العقاري.

يتم التحويل إلى حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغير في الاستخدام، بدليل إنهاء إشغاله من قبل المالك أو بدء إيجار تشغيلي لجهة أخرى. يتم التحويل من حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغير في الاستخدام بدليل بدء إشغاله من قبل المالك أو بدء تطويره بغرض بيعه. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.11 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات تحت التطوير/ الإنشاء، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الإنشاء والتصميم المعماري ويتم إضافة التكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى استكمالها على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند إصدار شهادة الإنجازات أو عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد أنجز. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصاً تكلفة الانتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.12 اختبار انخفاض الموجودات غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات الى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الموجودات وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنهم وحدة منتجة للنقد. كما يتم اختبار مفردات الموجودات منفردة أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة إنتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلية. يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل أصل أو وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الإدارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

ويتم توزيع خسارة الانخفاض على الموجودات في الوحدة المنتجة للنقد كل حسب نسبته، كما يتم لاحقاً إعادة تقييم جميع الموجودات فيما إذا ما كان هناك أي مؤشرات بأن خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوز المبلغ الممكن استرداده للوحدة المنتجة للنقد قيمته الدفترية.

5.13 الأدوات المالية

5.13.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مابين ادناه القياس اللاحق للأصول والمطلوبات المالية.

يتم استبعاد أصل مالي أساساً (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) إما:

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية؛
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الالتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
- أ. قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
- ب. إن لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية (تمة)

5.13 الأدوات المالية (تمة)

5.13.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق (تمة)

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل عندها يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل. وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الالتزام المتعلق به أن الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به يتم قياسها على أسس تعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم عدم التحقق من الالتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الالتزام المحدد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه 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 كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام الجديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.13.2 تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الموجودات المالية، غير تلك المحددة والنافذة كأدوات تحوط، يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي
- يجوز للمجموعة اتخاذ القرار/ إجراء التصنيف غير قابل للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز للمجموعة اتخاذ قرار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة (أنظر 5.13.3 أدناه)؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أن يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي. في الفترة المعروضة لم يتم إجراء أي تصنيف مثل هذا.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.13 الأدوات المالية (تتمة)

5.13.3 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 الأرباح أو الخسائر):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم. بعد التحقق المبني، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي. إن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة تتألف مما يلي:

نقد وأرصدة لدى البنك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنك من نقد في الصندوق ولدى حسابات محافظ استثمارية ووديعة استثمار مريحة وأرصدة لدى البنوك.

دعم مدينة والموجودات الأخرى

تظهر الدعم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

إن الدعم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كدعم مدينة أخرى/ موجودات مالية أخرى".

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الموجودات المالية التي لا تقي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. وبغض النظر عن نموذج الأعمال فإن الموجودات المالية التي لا تمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الاستثمار في حقوق الملكية غير المسعرة وأدوات الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.13 الأدوات المالية (تتمة)

5.13.3 القياس اللاحق للموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن موجودات المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتكون من استثمارات في صناديق ومحافظ مدارة وأسهم حقوق الملكية (أسهم مسعرة ومشاركات في حقوق الملكية غير مسعرة). عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة اتخاذ قرار لارجعة فيه (على أساس كل أداة على حدة) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في أسهم حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار في نظير مقابل محتمل 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 نية 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.
- لاحقاً، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر لتتراكم في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة. إن توزيعات الأرباح من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- أرصدة لدى بنوك
 - نقد لدى محافظ استثمارية
 - ووديعة استثمار مراهقة
 - ذمم مدينة وموجودات أخرى
- تدرج المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة والودائع لدى البنوك والموجودات الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.13 الأدوات المالية (تتمة)

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية (تتمة)

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع المجموعة في اعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف "الدرجة الاستثمارية" المتعارف عليها دولياً.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ولكن لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية.

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة.

إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الائتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

وتقتل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم احتساب كلا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالاعتماد على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة الانخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة أصول مالية تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الأصول المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تمة)

5.13 الأدوات المالية (تمة)

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية (تمة)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام نماذج المخاطر الائتمانية المناسبة أخذاً في الاعتبار المعدلات الائتمانية الداخلية والخارجية للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط قيمة الذمم التجارية مدينة وموجودات أخرى حسب المسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

5.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "دائنو تمويل إسلامي" و "ذمم دائنة ومطلوبات أخرى".

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الفئات التالية:

دائنو تمويل إسلامي

يتمثل دائنو التمويل الإسلامي في المبالغ المستحقة على أساس الدفعات المستقبلية المؤجلة. يدرج دائنو التمويل الإسلامي بصافي المبالغ المستحقة بعد خصم الأرباح المؤجلة. يتم تحميل الذمم الدائنة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع احتساب معدل الأرباح مقارنة مع الرصيد القائم.

الدائنون والمطلوبات المالية الأخرى

يتم تسجيل المطلوبات لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر وتصنف كذمم تجارية دائنة. إن المطلوبات المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "مطلوبات مالية أخرى".

يتم تسجيل جميع الرسوم المتعلقة بالربح، إن أمكن، والتغيرات في القيمة العادلة للأداة في الأرباح أو الخسائر ضمن تكاليف التمويل أو الإيرادات الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.13 الأدوات المالية (تتمة)

5.13.6 التكلفة المضافة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الربح الفعلي ناقصا مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي.

5.13.7 تسوية الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس صافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

5.13.8 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة أو أسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على أسس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة أو أساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الإيضاح 26.3.

5.14 عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة تم إبرامها في 1 يناير 2021، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة.
 - للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
 - للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.14 عقود الإيجار (تتمة)

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديراً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضاً بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام كمعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة إثباتات السوق ويتم تحديثها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخضومة باستخدام سعر الربح الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في جوهرها)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات متأكد ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للربح. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية (تتمة)

5.14 عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمؤجر (تتمة)

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

5.15 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها نقداً.

تتضمن علاوة إصدار الأسهم أي علاوات يتم استلامها عند إصدار رأس المال. وأي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية: والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية التابعة للمجموعة إلى الدينار الكويتي.

- احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تتضمن الخسائر المتراكمة كافة الخسائر المتراكمة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مساهمي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في المطلوبات الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية للمساهمين.

5.16 أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للأسهم للمعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("أرباح بيع احتياطي أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب إلى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما أن أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لأسهم الخزينة.

5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.17 المخصصات والموجودات والالتزامات المحتملة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلال نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. أن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدّد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهريّة.

لا يتم تسجيل الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

5.18 ترجمة العملات الأجنبية

5.18.1 العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضاً العملة الوظيفية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الوظيفية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الوظيفية.

5.18.2 معاملات العملات الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). إن أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

أن فروق التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تدرج كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تدرج كجزء من احتياطي التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.18 ترجمة العملات الأجنبية (تتمة)

5.18.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الموجودات والمطلوبات والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي. عند التجميع لم تتغير العملة الوظيفية لشركات المجموعة خلال السنة.

تم عند التجميع تحويل الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. كما أن الإيرادات والمصاريف قد يتم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على / تقيد في الدخل الشامل الآخر وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية أجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

5.19 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الأم وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.20 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمعة، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وأرصدة لدى البنك والمحافظ الاستثمارية ووديعة استثمار مراجعة.

5.21 الضرائب

5.21.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة، حسب القانون فإن الخصومات المسموح بها تتضمن، توزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.21.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الدخل من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة والتحويل إلى حساب الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

5.21 الضرائب (تتمة)

5.21.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. للسنة المنتهية في 31 مارس 2026، لا يوجد على الشركة الأم أي التزامات تجاه مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وذلك بسبب الخسائر المرحلة. وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المقبلة أو إعادتها إلى سنوات سابقة.

5.22 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه لا يتم إدراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الآراء والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم الافتراضات والتقديرات قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والمطلوبات والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

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

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الإيضاح رقم (5.13)). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول. وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الموجودات.

6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3 ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة كبيرة. لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات (تمة)

6.1 أحكام الإدارة الهامة (تمة)

6.1.3 تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة، عقار محتفظ به للتطوير أو عقار استثماري. إن مثل هذه الاحكام عند الحيازة ستحدد لاحقاً ما إذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة ناقصاً المهبوط في القيمة، التكلفة أو صافي القيمة المحققة أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره بغرض بيعه أو إذا تم تطوير عقار حالي بغرض بيعه.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب آراء هامة.

6.1.5 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. إن تحديد ما إذا كانت معايير الاعتراف بالإيرادات على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وفي السياسة المحاسبية للإيرادات الموضحة في إيضاح 5.4 قد تم استيفائها تتطلب حكماً كبيراً.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها آثار جوهرية على تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركات الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركات الزميلة وقيمه المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات (تمة)

6.2 عدم التأكد من التقديرات (تمة)

6.2.3 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. تقوم المجموعة بتعيين مقيمين مختصين مستقلين لتحديد القيمة العادلة، إن المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

6.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وافتراسات استناداً إلى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.5 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل عند تحديد فيما إذا كانت خسائر انخفاض القيمة يجب الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي تبقى غير مبيعة بتاريخ التقرير. في حال كانت محصلات البيع أقل من التكاليف المتوقعة للنجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات قيد التطوير في بيان المركز المالي المجموع إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(7) الشركات التابعة

7.1 إن الشركات التابعة المجمعة هي كالتالي:

نسبة الملكية	دولة التأسيس	31 مارس 2026	31 مارس 2025	طبيعة النشاط	إسم الشركة
					شركة رأسمال قابضة ش.م.ك
	الكويت	79.98%	78%	قابضة	(قابضة)
					شركة الدوحة الوطنية لتجارة العامة
	الكويت	100%	100%	تجارة عامة ومقاولات	والمقاولات ش.ش.و
					شركة الدوحة الوطنية لبيع وشراء
	الكويت	100%	100%	العقارات	الأراضي والعقارات ش.ش.و
					شركة جي دي آر إي سي للمشاريع
	البحرين	100%	100%	العقارات	العقارية ذ.م.م*
					شركة أدامينا العقارية - بي إي سي -
	تركيا	100%	100%	العقارات	إل بي دي - اس بي أي
					شركة مينا للاستشارات الاقتصادية
	الكويت	100%	-	استشارات	والإدارية ش.ش.و

* إن نسبة 1% من ملكية شركة جي دي آر إي سي للمشاريع العقارية ذ.م.م لاتزال مسجلة باسم الغير. تؤكد إدارة المجموعة أنها تسيطر على 100% من الملكية وتعمل على الحصول على تسجيل نسبة ال 1% باسمها.

7.2 الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة

تتضمن المجموعة شركة تابعة لديها حصص غير مسيطرة هامة:

نسبة حصص الملكية	و حقوق التصويت المحتفظ	بما من قبل الحصص غير	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة	الإسم
31 مارس	31 مارس	31 مارس	31 مارس	31 مارس	
2026	2025	2026	2025	2026	
%	%	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	

شركة رأسمال القابضة

ش.م.ك (مقفلة) 20.02% 21.61% (26,155) 26,254 814,449 902,742

المعلومات المالية للشركات التابعة المذكورة أعلاه قبل الحذف داخل المجموعة ملخصة أدناه كالتالي:

31 مارس	31 مارس	إجمالي الموجودات
2026	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,908,651	8,694,554	
(2,840,857)	(4,516,548)	
4,067,794	4,178,006	إجمالي المطلوبات
		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

شركة ميناء العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(7) الشركات التابعة (تتمة)

(7.2) الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة (تتمة)

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
121,505	(130,634)
(11,926)	20,422
109,579	(110,212)
85,902	(86,640)
23,677	(23,572)
164	(185)
164	(185)

(خسارة) / ربح السنة

الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة

إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للسنة

العائد إلى مساهمي الشركة الأم

العائد إلى الحصص غير المسيطرة

صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية

صافي التدفق النقدي (الخارج) / الداخل

(8) النقد والتكديرات المعادل

31 مارس	31 مارس
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
4	-
5,904,417	670,985
116,875	241,161
-	4,000,000
6,021,296	4,912,146

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك

نقد في المحفظة (إيضاح 12 ب)

ودیعة استثمار مراجعة

(9) ذمم مدينة وموجودات أخرى

31 مارس	31 مارس
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
100	24,611
167,365	-
356,686	356,686
2,818	-
107,980	4,236
634,949	385,533
(66,998)	(71,337)
567,951	314,196
-	50,000
20,198	23,589
588,149	387,785

موجودات مالية

ذمم مدينة

مبلغ مستحق من مطور عقاري

مستحق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

مستحق من طرف ذي صلة (إيضاح 25)

موجودات مالية أخرى

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

الموجودات غير المالية

دفعه مقدمة لعقار استثماري

مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

شركة ميناء العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(9) ذمم مدينة وموجودات أخرى (تتمة)

إن الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كما يلي:

31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي
-	66,998
66,998	35,667
-	(31,328)
66,998	71,337

في بداية السنة

محمل على السنة

شطب خلال السنة

(10) عقارات قيد التطوير

تتعلق عقارات قيد التطوير بمشروع تطوير وإنشاء فلل سكنية في تركيا لغرض البيع، التفاصيل كما يلي:

31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي
226,465	226,465
-	(226,465)
226,465	-

القيمة الدفترية في بداية السنة

تم البيع خلال السنة

القيمة الدفترية في نهاية السنة

(11) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي
-	1,350,609
527,381	524,902
527,381	1,875,511

أسهم محلية مسعرة

محفظة استثمارية غير مسعرة (رهن - إيضاح 12 ب)

(12) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي
1,399,524	1,483,848
4,297,706	4,198,666
5,697,230	5,682,514

أسهم محلية غير مسعرة

أسهم أجنبية غير مسعرة

أ. الاستثمارات المذكورة أعلاه في أدوات حقوق الملكية محفظ بها لغرض إستراتيجي متوسط إلى طويل الأجل. وفقاً لذلك، اختارت المجموعة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لأنها تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة المجمع لن يكون متسقاً مع استراتيجية المجموعة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وإدراك إمكانات أدائها على المدى الطويل.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

12) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

ب. إن أحد حسابات محفظة استثمارية للمجموعة يتضمن بصورة رئيسية استثمار مصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة 1,242,643 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026، والذي أشار إلى وجود رهن على المحفظة بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. كذلك، فإن حساب محفظة استثمارية أخرى تدار بواسطة نفس مدير المحفظة، والتي تقدر فيها الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 524,902 دينار كويتي ورصيد نقدي بمبلغ 116,326 دينار كويتي (متضمن تحت بند النقد المعادل) كما في 31 مارس 2026 قد أظهرت أيضاً إلى وجود نفس المبلغ المرهون بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. تعارض إدارة المجموعة وجود هذا الرهن وسريانه، وتؤكد أن هذا الرهن غير مصرح به وتم اتخاذ إجراء قانوني ضد الرهن غير المصرح به المفروض على المحفظة، ولا تزال الإجراءات القانونية مستمرة حتى تاريخ التقرير.

13) عقارات استثمارية

31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,735,626	4,338,715	القيمة الدفترية في بداية السنة
-	110,651	إضافات
-	(2,828,989)	استبعاد عقارات استثمارية
(402,387)	228,823	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
5,476	-	تسويات ترجمة عملات أجنبية
4,338,715	1,849,200	القيمة الدفترية في نهاية السنة

أ. خلال السنة، تم الاعتراف باستبعاد عقارات استثمارية بقيمة دفترية بلغت 1,743,650 دينار كويتي والتي كانت مرهونة كضمان مقابل الحصول على تسهيلات تمويل إسلامي. حيث أكد البنك المقرض استبعاد العقارات لاسترداد رصيد التمويل القائم، وذلك من خلال مصادقة الرصيد المتبقي من تسهيلات التمويل الإسلامي بعد تسوية المحصل من استبعاد العقار المرهون (إيضاح 16)

ب. تقيس المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة سنوياً بناءً على التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين (إيضاح 26). جميع العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع خارج دولة الكويت.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

31 مارس 2025		31 مارس 2026		14) استثمار في شركات زميلة		
				بلد التسجيل		
القيمة المرحلة	نسبة الملكية	القيمة المرحلة	نسبة الملكية	طبيعة النشاط	والنشاط	إسم الشركة
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%			
						شركة التمدين
						البحرينية العقارية
2,691,176	40%	2,670,236	40%	عقارات	مملكة البحرين	ش.م.ب (مقفلة)
						شركة كابتيال
						للمشاريع العقارية
1,854,248	40%	1,838,761	40%	عقارات	مملكة البحرين	ش.م.ب (مقفلة)
						شركة الصلبيخ
1	29.5%	1	29.5%	تجارة عامة	دولة الكويت	التجارية ش.م.ك.ع
<u>4,545,425</u>		<u>4,508,998</u>				
31 مارس 2025	31 مارس 2026	وكانت الحركة على النحو التالي:				
دينار كويتي	دينار كويتي					
4,157,622	4,545,425	الرصيد في بداية السنة				
(15,877)	(7,625)	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة				
292,967	-	عكس خسارة انخفاض في القيمة (أ - أدناه)				
97,222	-	حصة من تعديلات حقوق ملكية شركة زميلة (أ - أدناه)				
-	(16,249)	خسائر إنخفاض في قيمة شركة زميلة				
13,491	(12,553)	فروق عملات أجنبية				
<u>4,545,425</u>	<u>4,508,998</u>	الرصيد في نهاية السنة				

أ. خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بإعادة تقييم الاستثمار في شركة زميلة وهي شركة كابتيال للمشاريع العقارية ش.م.ب (مقفلة) وذلك بعد تعديل البيانات المالية للشركة الزميلة. نشأ التعديل نتيجة التغير في السياسات المحاسبية المتعلقة بقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والذي نتج عنه زيادة هامة في الأرباح المرحلة للشركة الزميلة. ونتيجة لذلك، فإن حصة المجموعة في صافي حقوق ملكية الشركة الزميلة زادت عن القيمة المرحلة للاستثمار بمبلغ 462,034 دينار كويتي. وبناءً على التقييم العادل للاستثمارات، فإن القيمة العادلة تعتبر معادلة للقيمة القابلة للتحقق وذلك نتيجة للتكلفة الغير مادية للاستبعاد، حددت المجموعة أن مخصص الانخفاض في القيمة المعترف به سابقاً بمبلغ 292,967 دينار كويتي ينبغي أن يتم عكسه بالكامل، وأن هذا العكس تم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة. بالنسبة للفرق المتبقي البالغ 97,222 دينار كويتي فتم الاعتراف به مباشرة في الأرباح المرحلة والتي تمثل حصة المجموعة في حقوق الملكية المعدلة التي لم يتم المحاسبة عنها سابقاً، والرصيد البالغ 71,845 دينار كويتي تم ترحيله كمخصص انخفاض في القيمة والذي يعكس الفرق بين صافي قيمة الأصل المعدلة وتقييم المجموعة للشركة الزميلة.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(14) استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ب. إن للمعلومات المالية للمجموعة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة العامة للمجموعة المذكورة أعلاه موصوفة أدناه، نقل للمعلومات المالية المخصصة أدناه للمبالغ المروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ).

	31 مارس 2025		31 مارس 2026	
	كإيصال للمشاريع العقارية	قدين	كإيصال للمشاريع العقارية	قدين
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات	4,819,806	6,730,154	4,599,319	6,677,794
إجمالي المطلوبات	(24,354)	(2,214)	(21,302)	(2,204)
صافي الموجودات العائدة إلى مساهمي الشركة الزميلة	4,795,452	6,727,940	4,578,017	6,675,590
خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الزميلة	(21,990)	(17,609)	1,518	(9,881)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدة إلى مساهمي الشركة الزميلة	(21,990)	(17,609)	1,518	(9,881)
صافي الموجودات العائدة لمساهمي الشركة الزميلة	4,795,452	6,727,940	4,578,017	6,675,590
نسبة حصص ملكية المجموعة في الشركة الزميلة	40%	40%	40%	40%
القيمة الدفترية للشركة الزميلة قبل التسويات	1,926,093	2,691,176	1,838,761	2,670,236
تسويات أخرى	(71,845)	-	-	-
القيمة الدفترية للشركة الزميلة	1,854,248	2,691,176	1,838,761	2,670,236

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

15) دائنون ومطلوبات أخرى

31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
911,150	453,721	المطلوبات المالية
197,688	24,861	ذمم دائنة
30,259	30,099	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 25)
333,509	124,315	مخصص أجازات
14,175	14,175	مصاريف مستحقة
1,486,781	647,171	دائنو توزيعات أرباح

16) دائنو تمويل إسلامي

31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,695,882	210,275	مستحق خلال سنة
1,695,882	210,275	

خلال السنة، قام البنك المقرض رسمياً بمصادقة الرصيد القائم من تسهيلات تمويل إسلامي بعد تسوية المحصل المستلم من استبعاد العقار الاستثماري المرهون للمجموعة. وبناءً عليه، فإن القيمة الدفترية لتسهيل التمويل الإسلامي كما في تاريخ التقرير تعكس دائنو الرصيد المتبقي للبنك المقرض بعد هذه التسوية (إيضاح 13).

17) رأس المال وعلاوة الإصدار

أ. كما في 31 مارس 2026 يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً للشركة الأم من عدد 190,000,000 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 مارس 2025: 190,000,000 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم). وفقاً للجمعية العامة الغير العادية للشركة الأم المنعقدة بتاريخ 30 ديسمبر 2024، تم الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 13,702,256.500 دينار كويتي إلى 19,000,000.000 دينار كويتي. إن الزيادة المتضمنة علاوة إصدار بواقع علاوة 8 فلس لكل سهم مخصصة للمساهمين المسجلين في دفاتر الشركة كما في تاريخ الاستحقاق. تم تعديل عقد التأسيس لتعكس رأس المال المعدل والتغيرات المسجلة قانونياً في وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 21 يناير 2025. تم الاكتتاب بالكامل في زيادة رأس المال شاملاً علاوة الإصدار بواقع 8 فلس لكل سهم، وتم تخصيص الأسهم وسداد قيمتها نقداً.

ب. إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

18) أسهم خزينة

31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	550,000	عدد الأسهم
-	0.29%	نسبة الأسهم المصدرة
-	54,890	القيمة السوقية (د.ك)
-	67,643	التكلفة (د.ك)

(19) الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته اللاحقة والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي القانوني. ويوقف هذا التحويل بقرار من مساهمي الشركة الأم عندما يزيد عن 50 % من رأس المال المدفوع والمصدر للشركة الأم. إن التحويل للإحتياطي القانوني يتم بناءً على موافقة من الجمعية العمومية. لا يتم التحويل للإحتياطيات خلال السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسارة أو توجد خسائر متراكمة. إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ اللازم لضمان توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي تكون الأرباح المرحلة غير كافية لدفع هذه التوزيعات.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الإحتياطي الاختياري إذا لا يتم التحويل للإحتياطيات عندما تتكبد المجموعة خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة. خلال السنة السابقة تم إقفال أرصدة الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري بتحويلها إلى الخسائر المتراكمة (إيضاح

(20) (خسائر)/ إيرادات من استثمارات

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
-	3,200
29,491	57,922
1,710	(102,176)
-	20,765
31,201	(20,289)

إيرادات توزيعات أرباح:

من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(خسارة)/ ربح غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ربح محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

(21) شطب ذمم دائنة ومستحقات

خلال السنة السابقة، حددت الإدارة بعض الأرصدة ضمن الحسابات الدائنة بإجمالي مبلغ 796,789 دينار كويتي ومصاريف مستحقة بمبلغ 278,028 دينار كويتي (صافياً بعد إثبات مستحق جديد بمبلغ 73,047 دينار كويتي يتعلق بمطالبة مستحقة الدفع)، أنها لم تُعد تمثل مطلوبات على المجموعة. وبعد التقييم المفصل، تم استبعاد هذه الأرصدة وشطبها. وقد تم الاعتراف بإجمالي مبلغ 1,074,817 دينار كويتي في بيان الربح أو الخسارة تحت بند "شطب ذمم دائنة ومستحقات"، حيث لم تعد هذه المبالغ تُعتبر مطلوبات على المجموعة.

تشمل الذمم الدائنة التي تم شطبها مبلغاً مستحقاً بقيمة 577,429 دينار كويتي لإحدى الشركات التابعة وقد تم إنشاء هذا الرصيد في الأصل كجزء من معاملات بين شركات المجموعة، وتم إثبات دمة مدينة مقابلة ضمن حسابات المجموعة في الفترات السابقة، وتكون مخصص كامل مقابلها ضمن مصروفات الديون المشكوك في تحصيلها في حين استمر إثبات الالتزام في الحسابات. وقد خلصت المجموعة إلى أن هذا الالتزام لم يعد قابلاً للتنفيذ أو غير قائم من الناحية القانونية وذلك لعدم توفر المستندات أو الأدلة الداعمة التي تثبت وجود التزام حالي.

شركة ميناء العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(22) (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخففة

تم احتساب (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كالتالي:

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2025	2026
606,613	(326,891)
190,000,000	189,450,000
3.19 فلس	(1.73) فلس

(خسارة)/ ربح السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (د.ك)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
(خسارة)/ ربح السهم الأساسية والمخففة لكل سهم

(23) الجمعية العامة

إعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 18 أغسطس 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2025، ولم يقترح مجلس الإدارة توزيع أي أرباح للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

(24) تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمارات العقارية، وجغرافيا تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين رئيسيين: محلي ودولي. فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

الإجمالي	دولي	محلي
د.ك	د.ك	د.ك
227,112	86,473	140,639
(353,046)	(159)	(352,887)
19,216,156	11,455,294	7,760,862
(913,557)	(26,085)	(887,472)
18,302,599	11,429,209	6,873,390
(7,625)	(7,625)	-

31 مارس 2026

الدخل

خسارة السنة

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

حصة من نتائج أعمال شركات زميلة

الإجمالي	دولي	محلي
د.ك	د.ك	د.ك
1,192,573	221,624	970,949
632,867	182,572	450,295
21,944,663	14,622,317	7,322,346
(3,250,791)	(205,779)	(3,045,012)
18,693,872	14,416,538	4,277,334
156	-	156
15,877	15,877	-
292,967	292,967	-

31 مارس 2025

الدخل

ربح السنة

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

استهلاك

حصة من نتائج أعمال شركات زميلة

عكس انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(25) معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل المساهمين الرئيسيين، والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل المعاملات مع أطراف ذات صلة كالتالي:

31 مارس 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
2,818	-	أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع
(2,818)	-	مستحق من طرف ذي صلة (إيضاح 9)
-	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
197,688	24,861	
4,200	-	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 15)
40,750	77,740	معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
47,100	51,600	إيرادات أخرى
		مصاريف عمومية وإدارية
		مكافآت لموظفي الإدارة العليا
		مزايا قصيرة الأجل

(26) قياس القيمة العادلة

(26.1) فئات الموجودات والمطلوبات المالية

تم إدراج القيم الدفترية لموجودات ومطلوبات المجموعة في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 مارس 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
6,021,296	4,912,146	موجودات مالية:
567,951	314,196	بالتكلفة المطفأة
6,589,247	5,226,342	النقد والتقد المعادل
		ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 9)
527,381	1,875,511	بالقيمة العادلة
5,697,230	5,682,514	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
6,224,611	7,558,025	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,813,858	12,784,367	إجمالي الموجودات المالية

شركة ميناء العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(26.1) فئات الموجودات والمطلوبات المالية (تمة)		(26.2) قياس القيمة العادلة (تمة)	
31 مارس 2025	31 مارس 2026	31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مطلوبات مالية:			
بالتكلفة المطفأة			
1,486,781	647,171	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (إيضاح 15)	
1,695,882	210,275	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 16)	
3,182,663	857,446	إجمالي المطلوبات المالية	

(26.2) قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. إن الأدوات المالية للمجموعة مثل استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويتم الإفصاح تفاصيل القياس في إيضاح 26.3 بالبيانات المالية المجمعة. برأي إدارة المجموعة، أن القيم الدفترية لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة مقارنة بقيمتها العادلة. تقيس المجموعة أيضاً الموجودات غير المتداولة مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة سنوياً (إيضاح 26.4).

(26.3) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للقياس كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الخصوم المتماثلة؛
 - المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر (على سبيل المثال، الأسعار) أو غير مباشر (على سبيل المثال، مشتقة من الأسعار)؛ و
 - المستوى 3: المدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تكون مستندة إلى بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها). يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى المدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.
- إن الأصول المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

31 مارس 2026			
مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:			
1,350,609	-	-	1,350,609
-	-	524,902	524,902
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
-	-	5,682,514	5,682,514
1,350,609	-	6,207,416	7,558,025

(26) قياس القيمة العادلة (تمة)

26.3) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة (تمة)

31 مارس 2025	مستوى 1 دينار كويتي	مستوى 2 دينار كويتي	مستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
أسهم غير مسعرة	-	-	527,381	527,381
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أسهم غير مسعرة	-	-	5,697,230	5,697,230
	-	-	6,224,611	6,224,611

القياس بالقيمة العادلة

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييمات للأدوات المالية لأغراض التقارير المالية، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة للمجموعة تتألف من أدوات حقوق ملكية مسعرة وغير مسعرة. ويتم تقييم الموجودات المالية غير المسعرة باستخدام قياسات القيمة العادلة المستوى 3. وقد تم تقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة، وتشتمل بشكل أساسي على المتوسط المرجح لصافي قيمة الموجودات، ومكرر الربحية، ونسبة السعر إلى القيمة الدفترية، مع إجراء تسويات تدرس نقص السيولة. وبالنسبة للاستثمارات المتعلقة بالعقارات، تم تحديد القيمة العادلة باستخدام طريقة المبيعات المقارنة بناءً على معاملات سوقية مماثلة. وقد حرصت الإدارة على أن تعكس التقييمات القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة غير مرصودة، وأن يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تدرج القيمة العادلة.

إن الأدوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن مطابقتها من الأرصدة الافتتاحية والختامية كما يلي:

31 مارس 2026	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,224,611	6,208,796	الرصيد الافتتاحي
5,026	-	إضافات
(2,479)	1,710	صافي التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة
(19,742)	14,105	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
6,207,416	6,224,611	الرصيد الختامي

26.4) قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 مارس 2026 وفي 31 مارس 2025:

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(26) قياس القيمة العادلة (تمة)

(26.4) قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية (تمة)

31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي المستوى 3	دينار كويتي المستوى 3
1,763,086	-
1,065,902	-
1,509,727	1,849,200
4,338,715	1,849,200

عقارات استثمارية:

أراضي في البحرين

وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية

فيلل في تركيا

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناءً على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية، فيما عدا أراضي في البحرين حيث تم تقييمها بناءً على قيمتها القابلة للتحقق مما يعكس المحصل المتوقع عند الاستبعاد. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. إن المقيمين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام ثلاث طرق بصورة أساسية. إحداها طريقة نخب مقارنة السوق والأخرى نخب التدفقات النقدية المستقبلية ونخب الرسملة، فيما يلي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

البيانات	تقنيات التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
31 مارس 2026				
فيلل في تركيا	طريقة نخب مقارنة السوق	معاملات البيع القابلة للمقارنة وتكلفة العقارات المكتملة المماثلة	لا شيء	الفروق في خصائص العقار، ظروف السوق والعوامل الاقتصادية
البيانات	تقنيات التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
31 مارس 2025				
أراضي في البحرين	القيمة القابلة للتحقق على تحصيلات الاستبعاد المتوقعة	لا شيء	لا شيء	لا شيء
وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية	طريقة نخب مقارنة السوق، نخب التدفقات النقدية المستقبلية ونخب الرسملة	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)	43 د.ك	كلما زاد الإيجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة
		معدل العائد	15.2%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة
		معدل الشغور	8%	كلما زاد معدل الخلوات قلت القيمة العادلة
		معاملات البيع العائنه		
فيلل في تركيا	طريقة نخب مقارنة السوق	للمقارنة وتكلفة العقارات المكتملة المماثلة	لا شيء	الفروق في خصائص العقار، ظروف السوق والعوامل الاقتصادية

(27) أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتمثل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة في "دائنون ومطلوبات أخرى" و"دائنو تمويل إسلامي". إن الهدف الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. إن لدى المجموعة موجودات مالية متعددة مثل "ذمم مدينة وموجودات أخرى" و"النقد والنقد المعادل" و"الودائع لدى البنك" و"استثمارات في أوراق مالية" التي تنشأ مباشرة من العمليات التشغيلية.

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة تؤدي والمخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يضع مجلس إدارة الشركة الأم سياسات للتخفيف من كل من المخاطر الموضحة أدناه.

لا تستخدم المجموعة أدوات مالية مشتقة.

فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

27.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية تتمثل في مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية النقدية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وتركيا، وهي بذلك معرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة، بشكل رئيسي من التغيرات في أسعار صرف الدولار الأمريكي والدينار البحريني. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية والمحوّلة إلى الدينار الكويتي بأسعار الإقفال في نهاية السنة:

31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
96,206	4,037	ريال سعودي
(249,362)	(219,538)	دينار بحريني

تقدر إدارة الشركة الأم احتمال التغير المعقول في سعر الصرف أعلاه بنسبة 2%.

في حالة ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2025: 2%)، يكون تأثير ذلك على الخسائر للسنة كما يلي، ولا يوجد أي تأثير على الدخل الشامل الآخر للمجموعة.

ربح/(خسارة) السنة		
31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,924	81	ريال سعودي
(4,987)	(4,391)	دينار بحريني
(3,063)	(4,310)	

(27) أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تمة)

(27.1) مخاطر السوق (تمة)

في حالة انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2025: 2%)، يكون هناك تأثير معادل ومعاكس ذلك على الأرباح / (الخسائر) السنة.

وتفاوت مخاطر تقلبات أسعار صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار صرف العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

نتج مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير تغير معدلات الأرباح على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ليس لدى المجموعة أية موجودات / التزامات محملة بأي أرباح جوهرية بما يعرضها لأي مخاطر جوهرية تتعلق بمعدل الربح. إن التمويل الإسلامي الدائن للمجموعة غير معرض لمخاطر معدلات الربح بما أنهم يدفعون / يكسبون الأرباح بمعدلات ثابتة لحين استحقاقها.

(ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

تمثل هذه المخاطر في تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل محددة بأداة منفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المتداولة في السوق. لا تمتلك المجموعة أي مخاطر جوهرية متعلقة بأسعار حقوق الملكية المتعلقة باستثمارها.

(27.2) مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة و مخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة.

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يقتصر على القيم الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمخصصة على النحو التالي:

31 مارس 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,021,292	4,912,146	أرصدة بنكية ونقد لدى محافظ استثمارية وودائع مراجعة استثمارية
567,951	314,196	ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 9)
6,589,243	5,226,342	

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد العملاء والأطراف الأخرى المعرفين كأفراد أو كمجموعة وتوظف هذه المعلومات بضوابط مخاطر الائتمان، سياسة المجموعة أن تتعامل فقط مع أطراف من ذوي الكفاءة الائتمانية العالية، تعتبر إدارة المجموعة الموجودات المالية أعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض بقيمتها في جميع تواريخ التقارير المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

لا يوجد أي من الموجودات المالية للمجموعة مضمونة مقابل ضمانات أو غيره من التحسينات الائتمانية.

مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك والودائع لدى البنك تعتبر غير هامة بسبب أن الأطراف عبارة عن بنوك ومؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

شركة مينا المقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاؤها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(27) أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تمة)

27.3 تركيز الأصول

إن توزيع الموجودات المالية حسب الإقليم الجغرافي كما يلي:

31 مارس 2025						31 مارس 2026					
الإجمالي	خارج الكويت	الكويت	الإجمالي	خارج الكويت	الكويت	الإجمالي	خارج الكويت	الكويت	الإجمالي	خارج الكويت	الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,021,296	2,026	6,019,270	4,912,146	68,183	4,843,963	6,021,296	2,026	6,019,270	4,912,146	68,183	4,843,963
588,149	156,524	431,625	387,785	15,961	371,824	588,149	156,524	431,625	387,785	15,961	371,824
527,381	527,364	17	1,875,511	524,902	1,350,609	527,381	527,364	17	1,875,511	524,902	1,350,609
5,697,230	4,297,706	1,399,524	5,682,514	4,198,666	1,483,848	5,697,230	4,297,706	1,399,524	5,682,514	4,198,666	1,483,848
12,834,056	4,983,620	7,850,436	12,857,956	4,807,712	8,050,244	12,834,056	4,983,620	7,850,436	12,857,956	4,807,712	8,050,244

تقد وأرصدة لدى البنك
ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 9)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

27.4 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها¹. وللحد من هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتوفير مصادر تمويل متنوعة وإدارة الأصول مع مراعاة السيولة ورفقتها بشكل منتظم. يلخص الجدول التالي بيان استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة، تم تحديد آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس الفترة الزمنية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق العائلي، باستثناء عقارات استثمارية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن جدول الاستحقاق للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية بناءً على تقدير الإدارة للسيولة لتلك الاستثمارات.

شركة مينا المقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(27) أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تمة)

27.4) معاطر السيولة (تمة)

فيما يلي جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات:

31 مارس 2025						31 مارس 2026					
الإجمالي	أكبر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكبر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكبر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكبر من سنة	أقل من سنة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,021,296	-	6,021,296	4,912,146	-	4,912,146	4,912,146	-	4,912,146	4,912,146	-	4,912,146
588,149	167,365	420,784	387,785	-	387,785	387,785	-	387,785	387,785	-	387,785
226,465	-	226,465	-	-	-	-	-	-	-	-	-
527,381	-	527,381	1,875,511	-	1,875,511	1,875,511	-	1,875,511	1,875,511	-	1,875,511
5,697,230	5,697,230	-	5,682,514	5,682,514	-	5,682,514	5,682,514	-	5,682,514	5,682,514	-
4,338,715	4,338,715	-	1,849,200	1,849,200	-	1,849,200	1,849,200	-	1,849,200	1,849,200	-
4,545,425	4,545,425	-	4,508,998	4,508,998	-	4,508,998	4,508,998	-	4,508,998	4,508,998	-
2	2	-	2	2	-	2	2	-	2	2	-
21,944,663	14,748,737	7,195,926	19,216,156	12,040,714	7,175,442	19,216,156	12,040,714	7,175,442	19,216,156	12,040,714	7,175,442
1,486,781	-	1,486,781	647,171	-	647,171	647,171	-	647,171	647,171	-	647,171
1,695,882	-	1,695,882	210,275	-	210,275	210,275	-	210,275	210,275	-	210,275
68,128	68,128	-	56,111	56,111	-	56,111	56,111	-	56,111	56,111	-
3,250,791	68,128	3,182,663	913,557	56,111	857,446	913,557	56,111	857,446	913,557	56,111	857,446

المطلوبات

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
دائرو تمويل إسلامي
مكافأة حماية خدمة الموظفين

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026

(27) أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تمة)

(27.4) مخاطر السيولة (تمة)

إن الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصصة كما يلي:

حتى 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 12 شهر دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
88,920	10,177	548,074	647,171
210,275	-	-	210,275
299,195	10,177	548,074	857,446

31 مارس 2026

مطلوبات مالية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

دائنو تمويل إسلامي

حتى 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 12 شهر دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
92,600	1,245,300	148,881	1,486,781
1,695,882	-	-	1,695,882
1,788,482	1,245,300	148,881	3,182,663

31 مارس 2025

مطلوبات مالية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

دائنو تمويل إسلامي

(28) أهداف إدارة رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس المال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ونسب سليمة من أجل دعم أعمالها وزيادة قيمة المساهمين.

تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الأصول ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة شراء أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس المال للمجموعة مما يلي:

31 مارس 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي
1,695,882	210,275
(6,021,296)	(4,912,146)
(4,325,414)	(4,701,871)
18,693,872	18,302,599

دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 16)

ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

(28) أهداف إدارة رأس المال (تمة)

وتقوم المجموعة، توافقاً مع الشركات الأخرى في نفس المجال، بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية.

31 مارس 2025	31 مارس 2026	ويحتسب هذا المعدل في شكل صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كالتالي:
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,695,882	210,275	صافي الدين
18,693,872	18,302,599	إجمالي حقوق الملكية
9.07%	1.15%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

(29) التزام إتفاقية مبادلة أصول

خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2021، أعلنت إدارة المجموعة عن خطة ملزمة لبيع بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة وموجودات أخرى وذلك عن طريق إتفاقية مبادلة أصول. وحسب الإتفاق، توجد عقوبة عدم الوفاء بالالتزامات بموجب إتفاقية مبادلة الأصول والتي تضمنت بصورة رئيسية في تحويل الأصول لكل طرف بمبلغ 12.5 مليون دينار كويتي. لم يتم تحويل بعض الأصول، بموجب إتفاقية مبادلة الأصول، بواسطة المجموعة للطرف الآخر بسبب النزاع بينهما. استفسرت الإدارة الحالية للمجموعة حول قانونية الإتفاق وأثره العكسي على المجموعة. إن الأمر لا زال خاضعاً للتقاضي كما في تاريخ التقرير.

(30) إعادة تبويب الأرقام المقارنة

تم إعادة تبويب الأرقام المقارنة عند الضرورة لتتماشى مع عرض السنة الحالية في البيانات المالية المجمعة. إن إعادة التبويب لم تؤثر على الربح أو إجمالي حقوق الملكية أو التدفقات النقدية المفصّل عنها سابقاً.

(31) قضايا قانونية

كان لدى المجموعة قضايا قانونية إما كمدعية أو مدعي عليها. إن القضايا الهامة تتعلق بإتفاقية مبادلة الأصول ورهن المحفظة الاستثمارية المفصّل عنه في إيضاح 29 وإيضاح 12 على التوالي. بناءً على تقييم الإدارة والمستشار القانوني فإن الأمور القانونية المتبقية لا يتوقع أن يكون لها أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة.

(32) أثر العمليات العسكرية الإقليمية والصراع القائم في منطقة الشرق الأوسط

خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2026 وحتى تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، استمرت منطقة الشرق الأوسط في مواجهة توترات جيوسياسية وعمليات عسكرية، مما أدى إلى درجة من عدم اليقين الاقتصادي والتجاري على المستوى الإقليمي. قامت الإدارة بتقييم أثر هذه التطورات على عمليات المجموعة واستثماراتها وسيولتها وقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. وبناءً على هذا التقييم، لم يكن هناك تأثير جوهري على المركز المالي المجمع وأداء المجموعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2026، وتواصلت المجموعة مزاولة أنشطتها بشكل طبيعي. وستواصل الإدارة متابعة التطورات الإقليمية وما قد يترتب عليها من آثار محتملة على عمليات المجموعة المستقبلية وأدائها المالي.