

منازل®

منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING

التقرير السنوي  
ANNUAL REPORT

منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING

2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING



سَمُو الشَّيْخِ نَصْرٍ بِنِ خَالِدِ بْنِ الْخَلِيْفَةِ الصَّبَّاحِ  
وَلِيَّ عَهْدِ دَوْلَةِ الْكُوَيْتِ



جَسَّامُ بْنُ مُحَمَّدٍ الْبَنِي الصَّبَّاحِ  
أَمِيرُ دَوْلَةِ الْكُوَيْتِ

# المحتويات

5	أعضاء مجلس الإدارة
7-6	تقرير مجلس الإدارة
9	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
25-10	تقرير حوكمة الشركات
28	تقرير لجنة التدقيق
29	تعهد مجلس الإدارة
30	البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2025

## أعضاء مجلس الإدارة



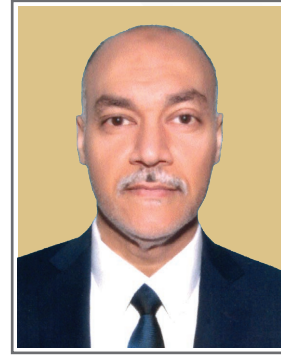
السيد / معاذ عثمان اليحيا  
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / عيسى يوسف الشملان  
رئيس مجلس الإدارة



السيد / سامي دعيج الفهد  
عضو مجلس الإدارة



السيد / حسام عمار محمد عمار  
عضو مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على نبيه محمد وعلى آله وصحبه أجمعين،

حضرات / السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم، واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.

الاخوة المساهمين الكرام ،،،

بلغ اجمالي موجودات الشركة لعام 2025 مبلغ 39.8 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2024 بمبلغ 37.2 مليون دينار كويتي ، وبلغت الموجودات المتداولة لعام 2025 مبلغ 12.7 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2024 مبلغ 8.2 مليون دينار كويتي كما بلغت المطلوبات المتداولة لعام 2025 مبلغ 29.8 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2024 مبلغ 22.4 مليون دينار كويتي وبلغت حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم لعام 2025 مبلغ 8.7 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2024 والتي بلغت 10.5 مليون دينار كويتي.

بلغت اجمالي المصروفات العمومية والإدارية لعام 2025 قيمة 1.3 مليون دينار كويتي مقارنة بالمصروفات العمومية والإدارية لعام 2024 بقيمة 1.3 مليون دينار كويتي، كما بلغت خساره مساهمي الشركة الام لعام 2025 مبلغ (4.1) مليون دينار كويتي مقارنة بخسائر عام 2024 البالغة (9.6) ألف دينار كويتي، بلغت خسارة السهم (9.55) فلس مقارنة بعام 2024 حيث بلغت خسارة السهم (0.02) فلس.

وان الخسارة ناتجة من مخصصات خاصه بالشركة التابعة فيما يتعلق بشكل مادي بالفرق بين سعر بيع الوحدات وتكلفتها ويرجع السبب في ارتفاع التكلفة إلى انخفاض سعر الصرف للجنية المصري وكذلك عوامل التضخم في جمهورية مصر العربية .

وفي ضوء هذه النتائج فقد أوصى مجلس الإدارة للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.

**اخواني الأعزاء الكرام،،،**

خلال العام تم زيادة ملكية شركة منازل للتعمير في شركتها التابعة شركة منازل للتطوير العقاري - مصر من 54.94% إلى 99.9% ، نظير مقابل عيني يتمثل في التنازل عن مساحة عقارية داخل مبنى تجاري One Ninety والكائن بمدخل التجمع الخامس - القاهرة الجديدة ، وتجدر الإشارة بأن هذه الزيادة في نسبة ملكية الشركة التابعة تعكس رؤية استراتيجية تهدف إلى تعظيم العوائد المستقبلية وتعزيز التدفقات النقدية للمجموعة، من خلال الاستفادة من المحفظة العقارية المملوكة للشركة التابعة في مصر، والتي تشمل مشروعات تطوير عقاري واعدة، ستر إيرادات ناتجة عن بيع الوحدات وإدارتها، بما يسهم في تحقيق نمو مستدام في الأرباح المستقبلية للمجموعة.

نوجز لكم آخر التطورات الخاصة بمشروع ليان المملوك لإحدى الشركات التابعة - شركة منازل للتطوير العقاري جمهورية مصر العربية والمملوكة بنسبه 99.9% حيث بلغت نسبه الإنجاز في أعمال الإنشاءات ما يقارب 98%، كما تم بيع ما يقارب 95.97% من وحدات المشروع بقيمة تبلغ 4.676 مليار جنيه مصري بما يعادل 29.9 مليون دينار كويتي.

كذلك قامت شركة منازل للتطوير العقاري (مصر) بالمضي قدما في مبيعات (مشروع أريا) حيث بلغت قيمة المبيعات 2.997 مليار جنيه مصري بما يعادل 19.2 مليون دينار كويتي، وبلغت اجمالي قيمة المتحصلات النقدية مبلغ 1.764 مليار جنيه مصري بما يعادل 11.3 مليون دينار كويتي.

**الاخوة المساهمين الكرام،،،**

وختاما يتقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيره التقدم للشركة كما لا يفوته تقديم الشكر لكافة العاملين في الشركة على الجهود التي بذلوا خلال هذا العام متمنين للجميع دوام التوفيق والنجاح.

**والله ولي التوفيق،،،****عيسى يوسف الشملان****رئيس مجلس الإدارة**



منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

### لشركة منازل القابضة

باطلاعنا على عقود وانشطه شركة منازل القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على اعمال الشركة تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وانشطه الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، قد تمت وفق احكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذکور

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عبدالله محمد الهزيم

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

## تقرير حوكمة الشركات 2025م

### شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.

#### القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

##### تشكيل مجلس الإدارة

تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 17 مايو 2023م وتم تشكيل مجلس الإدارة في محضر مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 22 مايو 2023 ويتألف المجلس من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل وفي تاريخ 24 / 07 / 2025 تم استقاله السيد / عنتر جاد - عضو مجلس الإدارة.

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
عيسى يوسف الشملان	رئيس مجلس الإدارة / غير تنفيذي	دبلوم - خبره 35 سنة	22 مايو 2023
معاذ عثمان اليحيا	نائب رئيس مجلس الإدارة / غير تنفيذي	بكالوريوس قانون - خبره 20 سنة	22 مايو 2023
سامي دعيج الفهد	عضو مجلس الإدارة / مستقل	بكالوريوس هندسة ميكانيكية - خبره 22 سنة	17 مايو 2023
حسام عمار عمار	عضو مجلس الإدارة / غير تنفيذي	بكالوريوس محاسبه - 32 سنة	22 مايو 2023
محمد حسين أبو ديبسه	أمين السر	بكالوريوس محاسبه - خبره 22 سنة	22 مايو 2023

##### اجتماعات مجلس الإدارة

اسم العضو	اجتماع رقم 2025/01 المنعقد في 2025/01/15	اجتماع رقم 2025/02 المنعقد في 2025/02/03	اجتماع رقم 2025/03 المنعقد في 2025/02/20	اجتماع رقم 2025/04 المنعقد في 2025/03/27	اجتماع رقم 2025/05 المنعقد في 2025/05/14	اجتماع رقم 2025/06 المنعقد في 2025/07/24	اجتماع رقم 2025/07 المنعقد في 2025/08/13	عدد الاجتماعات
عيسى يوسف الشملان رئيس مجلس الإدارة	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	10
معاذ عثمان اليحيا ( نائب رئيس مجلس الإدارة )	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	10
عنتر السيد جاد ( عضو )	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور			5
سامي دعيج الفهد ( عضو مستقل )	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	10
حسام عمار عمار ( عضو )	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	اعتذر عن الحضور	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	9

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم 2025/10 المنعقد في 2025/12/07	اجتماع رقم 2025/09 المنعقد في 2025/11/12	اجتماع رقم 2025/08 المنعقد في 2025/10/29	اسم العضو
10	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	عيسى يوسف الشملان رئيس مجلس الاداره
10	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	معاذ عثمان اليحيا ( نائب رئيس مجلس الإدارة )
10	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	سامي دعيح الفهد ( عضو مستقل )
9	تم الحضور	تم الحضور	تم الحضور	حسام عمار عمار ( عضو )

#### تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر المجلس باعداد موضوعات جداول أعمال الاجتماعات لمجلس الإدارة، وتحرير محاضر اجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بصورة متسلسله، كما تولى إصدار ومتابعة قرارات المجلس وتعميم هذه القرارات على الجهات ذات الصلة، وإعداد موضوعات جداول أعمال اللجان التابعة للمجلس، وتحرير محاضر اجتماعاتها، هذا بالإضافة إلى أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات المجلس، والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان المنبثقة عنه والمراسلات ذات الصلة.



## وزارة التجارة و الصناعة

Ministry of commerce and Industry



### إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه ..... سامي ديبع الفهد .....  
بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم .....  
والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة

( خازن القابضة )

بأنه تتوافر لدي الشروط التالية:

- 1- انني اتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الاسم: سامي ديبع الفهد

التاريخ:

د. د. د. د.

التوقيع:

## القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

## مسؤوليات، وواجبات أعضاء مجلس الإدارة

## سياسة عمل مجلس الاداره

نص دليل عمل مجلس اداره الشركة على ان مجلس اداره الشركة يتحمل المسئوليه الشامله عن الشركة وفيما يلي نبذه عن الواجبات العامه لمجلس الاداره.

- أ. يتولى مجلس الاداره جميع السلطات والصلاحيات اللازمه لاداره الشركة دون تجاوز لاختصاصات الجمعيه العامه
- ب. المشاركة في اجتماعات مجلس الإدارة وإبداء رأي مستقل حول المسائل الاستراتيجية والأداء والمساءلة والموارد ومعايير العمل.
- ج. ضمان إعطاء الأولوية لمصالح الشركة والمساهمين في حال حصول أي تعارض في المصالح.
- د. مراقبة أداء الشركة في تحقيق غاياتها وأهدافها المتفق عليها ومراجعة التقارير الخاصة بآدائها.
- هـ. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة للإشراف على تطبيقها بشكل يتوافق وتلك القواعد.
- و. إتاحة مهاراتهم وخبراتهم واختصاصاتهم المتنوعة ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة أو لجانته المختلفة من خلال حضورهم المنتظم لاجتماعات المجلس ومشاركتهم الفعالة في الجمعيات العمومية وفهمهم لآراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.
- ز. مراجعة سلامة المعلومات والضوابط، والأنظمة المالية، وضمن قوتها، وسلامتها.

## مسؤوليات، وواجبات الإدارة التنفيذية

## السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الاداره التنفيذيه

وفيما يلي بعض مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية الواجب الإلتزام بها، في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة:

- أ. المسئوليه الكامله عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها، وذلك من خلال إنشاء هيكل تنظيمي تتم الموافقة عليه من مجلس الإدارة.
- ب. العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخليه للشركة، المعتمده من قبل مجلس الإدارة.
- ج. تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنويه المعتمده من قبل مجلس الإدارة.
- د. إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الإستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- هـ. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.
- و. إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- ز. وضع نظم الرقابة الداخليه وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعليه وكفاية تلك النظم، والحرص على الإلتزام بنزعة المخاطر المعتمده من قبل مجلس الإدارة.

### السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

لمجلس الإدارة جميع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي يقتضيها عرضها ويجوز لمجلس الإدارة تفويض صلاحياته للجان تنفيذية منبثقة من مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بموجب تفويضات محددة أو عامة تحدد صلاحيات الإدارة التنفيذية وذلك لتحقيق أهداف الشركة.

تقوم الإدارة التنفيذية على تنفيذ استراتيجية الشركة وإدارة شؤونها اليومية وفقاً لخطط وأنشطة الأعمال التي أقرها مجلس الإدارة لحماية مصالح المساهمين واعتماد أفضل الممارسات الناجحة لإنجاز أهداف الشركة وغاياتها.

قام مجلس الإدارة باعتماد "مصفوفة التفويض بالصلاحيات" التي توضح حدود الموافقة والخطوط الواضحة لتحمل مسؤولية إدارة أعمال الشركة بما يتماشى مع أهداف الشركة الإستراتيجية والسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة وأحكام القانون والتشريعات الأخرى ذات العلاقة بأعمال الشركة وأنشطتها.

وبشكل عام فقد فوض المجلس الصلاحيات التالية إلى الإدارة التنفيذية:

- أ. تزويد مجلس الإدارة بتقارير دورية دقيقة عن أوضاع الشركة المالية وأعمالها والإجراءات المتخذة في إدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلية، وذلك لتمكين مجلس الإدارة من مراجعة الأهداف والخطط والسياسات الموضوعية ومساءلة الإدارة التنفيذية عن أدائها.
- ب. تقديم التوصيات بخصوص أي إقتراحات يراها ضرورية تتعلق بأعمال الشركة.
- ج. تزويد الجهات الرقابية ذات العلاقة بأي معلومات وبيانات ووثائق مطلوبة وفقاً لأحكام القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها.
- د. تمثيل الشركة والمثول أمام جميع الدوائر الرسمية أو المكاتب الإدارية الأخرى.
- هـ. تعيين موظفي الشركة أو عزلهم.

### إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

اهم إنجازات مجلس إدارة شركة منازل القابضة والتي نورد نبذه عن أهمها كما يلي: -

1. اعتماد البيانات المالية المرحليه والسنويه لشركة منازل القابضة.
2. اعتماد التقارير السنويه ل ( حوكمة الشركات - المكافآت - لجنة التدقيق ) لشركة منازل القابضة.
3. التعاقد مع مدقق مستقل بشأن اعداد تقرير الرقابه الداخليه ( ICR ) .
4. التعاقد مع مكتب مستقل بشأن اعداد تقرير إدارة المخاطر بشكل نصف سنوي.
5. التعاقد مع مكتب مستقل بشأن اعداد تقرير التدقيق الداخلي بشكل ربع سنوي.
6. الاشراف العام على انجاز التطبيق الفعال لقواعد الحوكمة وإجراءات الرقابه الداخليه.
7. متابعه سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذيه ومناقشه جميع ملاحظات الجهات الرقابيه.
8. متابعه جميع القضايا القانونيه للشركة.
9. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمده سابقا من مجلس الاداره.
10. مراجعه التوصيات الصادره عن اللجان والاشرف على اعمال اللجان.

## لجان مجلس الإدارة

شكل مجلس الإدارة اللجان المتخصصة وفقا لقواعد حوكمه الشركات وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

## لجنة التدقيق

أقر مجلس الإدارة في 2023/05/22 تشكيل لجنة التدقيق وتنتهي بانتهاء المجلس، ويحدد ميثاق لجنة التدقيق الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:

- مراجعة البيانات المالية السنويه والربع سنويه قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي ومتابعه أدائه.
- اعتماد تقرير تقييم ومراجعته انظمه الرقابه الداخليه.
- اعداد تقرير لجنة التدقيق ورفعها لمجلس الاداره لاعتماده.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
- اعتماد خطه التدقيق الداخلي.
- مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.

## اجتماعات لجنة التدقيق.

تم عقد عدد (8) اجتماعات خلال العام 2025 وتتكون اللجنة كما في 2025/12/31 من :-

أعضاء لجنة التدقيق		
رئيس اللجنة	السيد/ معاذ عثمان اليحيا	نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ سامي دعيح الفهد	عضو مجلس الإدارة – مستقل
عضو اللجنة	السيد/ حسام عمار	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي

## لجنة الترشيحات والمكافآت

أقر مجلس الإدارة في 2023/05/22 تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت السلطات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:

أولاً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالترشيحات:

- التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- مراجعته سياسة المكافآت المتعلقة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة.
- مراجعته الوصف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين

- د. التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- هـ. إعداد تقرير الحوكمة بشكل سنوي يتضمن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.
- و. إجراء التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة، وأعضاء مجلس الإدارة، ولجان مجلس الإدارة، ورفع تقرير تقييم الأداء للمجلس في هذا الشأن.

#### ثانياً: المهام والمسؤوليات المتعلقة بالمكافآت:

- أ. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، مع مراعاة الالتزام بمعايير سياسة منح المكافآت.
- ب. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
- ج. التأكد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضوعة في هذا الشأن.
- د. المراجعة الدورية (سنوية) لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها والتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
- هـ. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيّاً كانت طبيعتها ومسامها، على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.

#### اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت.

تم عقد عدد (1) اجتماع خلال العام 2025 وتتكون اللجنة كما في 2025/12/31 من:-

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت		
رئيس اللجنة	السيد/ عيسى يوسف الشملان	رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ معاد عثمان اليحيا	نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ سامي دعيح الفهد	عضو مجلس الإدارة – مستقل

#### لجنة إدارة المخاطر

أقر مجلس الإدارة في 2023/05/22 تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتنتهي بانتهاء المجلس ويحدد ميثاق لجنة إدارة المخاطر الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة باللجنة على النحو التالي:

- (أ) مراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
- (ب) مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.

ج) إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.

د) تقييم نظم وآليات الرقابة الداخليه لتحديد ومراقبه المخاطر المختلفه التي قد تتعرض لها الشركة

اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.

تم عقد عدد (6) اجتماعات خلال العام 2025 وتتكون اللجنة كما في 2025/12/31 من:-

أعضاء لجنة إدارة المخاطر		
رئيس اللجنة	السيد/ حسام عمار عمار	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ معاذ عثمان اليحيا	نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي
عضو اللجنة	السيد/ سامي دعيح الفهد	عضو مجلس الإدارة – مستقل

إتاحة البيانات والمعلومات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بالتأكد من امكانية وصول أعضاء المجلس إلى كل محاضر اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والمعلومات والوثائق والسجلات المتعلقة بالمجلس بشكل كامل وسريع. ويشمل ذلك أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان والمراسلات ذات الصلة.

## القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

### تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

تقوم اللجنة برفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن الترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير كما تراجع اللجنة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف القدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس. وتعمل اللجنة على ضمان وضع وتطبيق إطار المكافآت للرئيس التنفيذي والوظائف التنفيذية، وتقوم بالمراجعة برفع التوصيات بشأن الأمور المتعلقة بالتغييرات في سياسة الأجور والمكافآت.

### تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

#### سياسة الحوافز والمكافآت

#### سياسة مكافآت مجلس الإدارة

- يتم تحديد مكافأة مجلس الإدارة وفقاً لقانون رقم 1 لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.
- لا يحق لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أي رواتب ثابتة.
- لا تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين العناصر المتصلة بالأداء.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بوضع سياسة واضحة لمنح المكافآت تتضمن تحديد لمكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- تخضع مكافأة مجلس الإدارة لموافقة المساهمين الحاضرين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي

### سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية

- تعتمد سياسة المكافآت للشركة على تقديم مستوى تنافسياً من الأجر الاجمالية لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء.
- تقوم سياسة المكافآت فيما يتعلق بالمكون المتغير من المكافآت على ثقافة الأداء حيث تتكون حزمة المكافآت من الأجر الثابت والمزايا المتغيرة.
- تقوم الشركة بتقييم الأداء الفردي للموظف مقابل الأهداف المالية وغير المالية السنوية.
- ترتبط حزمة المكافآت باستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو المدى القصير وتأخذ بعين الاعتبار حجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالإشراف على جميع مسائل الأجر.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

أوصى مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأه لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة						
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم		
المكافآت والمزايا المتغيره		المكافآت والمزايا الثابته		المكافآت والمزايا المتغيره	المكافآت والمزايا الثابته	اجمالي عدد الاعضاء
مكافأه لجان	مكافأه سنويه	تامين صحي	الرواتب الشهرية (الاجماليه خلال العام)	مكافآت سنويه	تامين صحي	
-	-	-	-	-	-	4

المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية والمدراء							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم		
المكافآت والمزايا المتغيره (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابته (دينار كويتي)				المكافآت والمزايا الثابته (دينار الكويتي)		اجمالي عدد المناصب التنفيذيه
	مكافأه سنويه	بدل هاتف	بدل مواصلات	تامين صحي	الرواتب الشهرية (الاجماليه خلال العام)	مكافآت سنويه	
1,966	600	960	1,680	260,294	-	-	6

لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام المكافآت لعام 2025 عن السياسة المعتمدة من مجلس الإدارة

## القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

يلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة عن الشركة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيله ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة ، وتساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته تجاه حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة أنظمة الرقابة الداخلية والسياسات والممارسات المحاسبية والتقارير المالية ومهام التدقيق الداخلية والخارجية ، وقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق تتسق مع طبيعة نشاط الشركة، وتتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة حيث تتألف من ثلاث أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين أحدهم من الأعضاء المستقلين لديهم الخبرات المتخصصة اللازمة للقيام بالمهام المناطة بها. ولا تضم اللجنة في عضويتها رئيس مجلس الإدارة.

### توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

في حالة حصول أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة بما في ذلك عندما يرفض مجلس الإدارة اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و/أو المدقق الداخلي يعمل المجلس على تضمين تقرير الحوكمة بيانا يفصل بوضوح هذه التوصيات والأسباب وراء قرار المجلس عدم التقيد بها، وخلال عام 2025 لم يرد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والقرارات الصادرة من مجلس إدارة الشركة.

### استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ 25 مايو 2025 على تعيين مراقب الحسابات الخارجي السيد / قيس محمد نصف النصف من مكتب BDO النصف وشركاه ، وهو من مراقبي الحسابات المقيدون في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالاستقلالية التامة عن الشركة ومجلس ادارتها.

وامتثالاً للأحكام الخاصة بالإفصاح والشفافية الصادرة عن هيئة أسواق المال، فقد تم إعداد التقارير المالية عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2025 طبقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وذلك التزاماً بتطبيق أعلى درجة من الشفافية والالتزام من قبل مجلس إدارة الشركة ولتقديم بيانات مالية تعكس واقع الشركة للمساهمين وأصحاب المصالح.

### 2-6 العلاقة مع مراقب الحسابات الخارجي

تتولى لجنة التدقيق آلية تعيين مراقب الحسابات الخارجي، والمحافظة على علاقات جيدة معهم. وتوضح مهام لجنة التدقيق علاقة الشركة مع مراقب الحسابات الخارجي كما يلي:

- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.
- التأكد من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة خطابات تعيينه.
- متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من عدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.

## القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

### إدارة المخاطر

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام ادارته المخاطر وإصدار التقارير، حيث يقوم المكتب الاستشاري بإصدار تقرير المخاطر بشكل نصف سنوي.

### لجنة إدارة المخاطر

تقوم لجنة إدارة المخاطر بتحديد المستويات المقبولة من المخاطر التي ترتبط بأنشطة الشركة وفقاً لتوجيهات مجلس الإدارة كما تشرف على عملية تحديد ومراقبة المخاطر وتقويم فعالية إجراءات المخاطر وتقديم التوصيات اللازمة ورفعها إلى مجلس الإدارة.

### أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تم وضع نظام الرقابة الداخلية في الشركة لضمان تحديد المخاطر والتخفيف من حدتها عند الضرورة، والتطبيق الفعال لقواعد الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها والتي تنظم عمل الشركة وإجراءاتها وسياساتها الداخلية، ومراجعة المعلومات المالية التي تحال إلى إدارة الشركة العليا وتستخدم لصياغة البيانات المالية.

والغرض من نظام الرقابة الداخلية هو الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع الشركة أو الالتزام بالقوانين واللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

كما تقوم الشركة بمراقبة مسائل المخاطر التنظيمية وأن الأنشطة ذات الصلة تتم بطريقة آمنة وسليمة وبما يتسق مع اللوائح، أما لجنة التدقيق فتقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية بصفة منتظمة.

ويشرف مجلس الإدارة على أنظمة الرقابة الداخلية، كما يقر المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة ومراجعتها وفعاليتها.

### تشكيل وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

تم الاستعانة بمكتب استشاري مستقل للقيام بمهام ادارته التدقيق الداخلي وإصدار التقارير، حيث يقوم المكتب الاستشاري بإصدار تقرير التدقيق الداخلي بشكل ربع سنوي.

## القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

### ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

يُعتبر الحرص على وجود ثقافة تحث على ضرورة الالتزام بالسلوك الأخلاقي أثناء العمل من ضمن مسؤوليات الإدارة العليا. ويكون للقيم المثالية التي يتم وضعها من قبل الأفراد في الإدارة العليا تأثير كبير على كيفية تصرف باقي أفراد الشركة. لذلك تبذل الشركة جهوداً لتشجيع القيادة بالمثاليات والإبلاغ عن السلوكيات غير الأخلاقية وغير القويمة عبر وسائل مختلفة وبما يتوافق مع أعلى المعايير وأفضل الممارسات.

وقد قام مجلس الإدارة باعتماد مدونة السلوك المهني حيث ترسخ قيم الشركة والمعايير العالية. تنطبق هذه المدونة على أعضاء مجلس الإدارة وجميع الموظفين، كما تضع هذه المدونة المبادئ والمعايير التي تتوقع الشركة من الأطراف الخارجية الالتزام بها أثناء أدائهم أعمالاً لحساب الشركة أو نيابة عنها.

### السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

لدى الشركة سياسة معتمدة من مجلس الإدارة بشأن تعارض المصالح، وتشتمل هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها.

تراعي الشركة في كل تعاملاتها مع الجميع بأن تكون قائمة على أسس نظامية عادلة، وتحرص على توخي العدالة والإنصاف سواء في تعاملاتها مع عملائها من موردين وعملاء أو المساهمين أو موظفيها.

يتم استيفاء إقرار بعدم تعارض المصالح من أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة وتحديثه كلما كانت هناك حاجة الى ذلك، وتقوم لجنة التدقيق بالتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح لأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة إذا كان يشغل عضوية مجالس إدارة شركات أخرى، كما تحتفظ الشركة بسجل إفصاحات لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين عن حالات تعارض المصالح.

## القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

### آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

تدرك الشركة بأن الإفصاح للعام في الوقت المناسب وبطريقة متسقة بشأن عملياتها ومركزها المالي سيكون له تأثير إيجابي على صورتها العامة ومصداقيتها. كما تقر الشركة بالتزامها القانوني بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بنشاط الشركة. وقد أقر مجلس الإدارة سياسة تهدف الى توفير المبادئ التوجيهية العامة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بخصوص الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة بالشركة لأصحاب المصالح. وتلتزم الشركة بتنفيذ السياسات والإجراءات التي وضعها مجلس الإدارة بشأن الإفصاح عن التطورات الهامة والبيانات المالية وغير المالية وفقاً للمتطلبات القانونية واللوائح المعمول بها.

وتنص سياسة الإفصاح على أن تستخدم الشركة الآليات الملائمة للإفصاح الدقيق وفي الوقت المناسب من أجل مساعدة أصحاب المصالح في الاطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل، وتشمل آليات العرض والإفصاح على الموقع الإلكتروني للشركة، التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات الصحفية.

### سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وهو متاح للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة دون أي رسم أو مقابل، وتلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل دورياً بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

### شؤون المستثمرين

التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات بتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على اطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتمتع وحده شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمه، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالذقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

### الموقع الإلكتروني للشركة

يوفر الموقع الإلكتروني للشركة اتاحة كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة والتي تسهل الاطلاع على مجموعة كبيرة من المعلومات التي تهتم المستثمرين والعملاء، ويتم تحديث تلك المعلومات أول بأول.

## القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

### تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

يعمل مجلس الإدارة على تعزيز إقامة العلاقات البناءة مع المساهمين مما يشجعهم على العمل مع الشركة، ويحرص على ضمان حقوق المساهمين الممنوحة لهم بموجب القانون وقواعد حوكمة الشركات.

وضعت الشركة في نظامها الأساسي ودليل حوكمة الشركة الخاص بها سياسة تحدد فيها الإرشادات والمعايير التي تضمن تعزيز العلاقات الفعالة بين الشركة والمساهمين وذلك بإقامة قنوات اتصال شفافة مع المساهمين عن طريق الموقع الإلكتروني للشركة أو وسائل الإتصال المختلفة.

كما أن الشركة قد اعتمدت سياسة حماية حقوق المساهمين التي بموجبها تقر الشركة أن مجلس الإدارة يضمن احترام حقوق المساهمين بطريقة عادلة ومنصفة وفقاً لما يلي:

- أ. للمساهمين الحق في التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها و/أو تحويلها.
- ب. تقوم الشركة بتوفير معلومات دقيقة في الوقت المناسب فيما يتعلق بالشركة بما في ذلك المركز المالي.
- ج. تسعى الشركة إلى تشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة.
- د. تضمن الشركة للمساهمين الحصول على جميع المعلومات التي تمكنه من ممارسة حقوقه على أكمل وجه، بحيث تكون هذه المعلومات وافية ودقيقة، وأن تقدم بطريقة منتظمة وفي المواعيد المحددة.
- هـ. للمساهمين الحق في الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح.
- و. تلتزم الشركة بأن يحصل المساهمين قبل اجتماع الجمعية العامة بسبعة أيام على الأقل على البيانات المالية للشركة عن الفترة المحاسبية المنقضية وتقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات.
- ز. للمساهمين الحق في مساءلة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية ورفع دعوى المسؤولية، وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.

انعقدت الجمعية العامة العادية في 2025/05/18 حيث تم من خلالها اتخاذ القرارات التالية:

1. تمت المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
2. تمت المصادقة على تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
3. تمت المصادقة على تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
4. تم مناقشة واعتماد البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
5. تمت تلاوة تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 وتمت المصادقة عليهم.
6. تم استعراض تقرير الجزاءات والمخالفات الصادرة من قبل الجهات الرقابية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمتضمن مخالفة المادة 206 من قانون الشركات التجارية وتمت الموافقة عليه.
7. تم الموافقة على استقطاع الاحتياطي القانوني بنسبه 10% بمبلغ 21,209 د.ك.
8. تم الموافقة على استقطاع الاحتياطي الاختياري بنسبه 10% بمبلغ 21,209 د.ك طبقاً لأحكام القانون.
9. تمت المصادقة على التعاملات التي تمت مع أطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 أو التي سوف تتم مع الأطراف ذات الصلة في عام 2025.
10. تمت الموافقة على عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
11. تمت الموافقة على عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
12. تمت الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتحميل السادة المساهمين الزكاة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 بنسبة 0.000371 للسهم الواحد.

13. تمت الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

14. تمت الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم عن كل مايتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية خلال السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.

15. تمت الموافقة على تخصيص مبلغ لتوجيهه نحو المسؤولية الاجتماعية وتفويض مجلس الإدارة بتحديد حصة الأنشطة التي سينفذها خلال عام 2025 بما لا يتجاوز مبلغ -/1,000 د.ك

16. تمت الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات السيد / قيس محمد نصف النصف من مكتب BDO النصف وشركاه من ضمن القائمة المعتمدة لدى هيئة أسواق المال للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.

تمت الموافقة على إعادة تعيين هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابها وهم السادة:

- الدكتور / خالد مذكور المذكور
- الدكتور / عصام خلف العنزي
- الدكتور / عبدالله محمد الهزيم

### بيانات المساهمين

تحتفظ (وكالة المقاصة) بسجلات المساهمين في الشركة وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل

### تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة

يحرص مجلس الإدارة على تشجيع المساهمين على المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت على المقترحات تطرح أثناء هذه الاجتماعات؛ وذلك باتباع ما يلي:

- أ. إخطار المساهمين بموعد وتوقيت انعقاد اجتماعات الجمعية العامة وجدول الأعمال قبل موعد الاجتماع بوقت كاف
- ب. تزويد المساهمين بالقواعد والإجراءات التي تنظم عملية التصويت.
- ج. الإعلان عن مكان ووقت انعقاد اجتماع الجمعية العامة للمساهمين وفقاً لما تحدده القوانين والقواعد واللوائح المتبعة في هذا الشأن .
- د. الإفصاح بشفافية عن هيكل رأس المال أو أي ترتيبات قد ينتج عنها سيطرة بعض المساهمين على الشركة.
- هـ. إتاحة الفرصة للمساهمين للإطلاع ومراجعة محاضر اجتماعات الجمعية العمومية.

### القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

#### نظم وسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح

قامت الشركة بوضع سياسة وإجراءات حماية حقوق أصحاب المصالح، والغرض من هذه السياسة هو تنظيم العلاقة بين الشركة وأصحاب المصالح وبيان النظم والإجراءات الخاصة بذلك، بهدف تحقيق ما يلي:

- أ. الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وحمايتها بمن فيهم المساهمين.

- ب. بيان النظم والإجراءات الخاصة بالعلاقة مع أصحاب المصالح.
- ج. توفير السبل الملائمة التي تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن الحالات التي قد تكون الشركة تعدت فيها على حقوقهم مع اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حسبما يتطلب الأمر.
- د. المحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بأصحاب المصالح.
- هـ. الالتزام بأن لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في الصفقات والعقود والاتفاقيات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.

### تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم وبما يكفل تحقيق مبدأ العدالة في توفير المعلومات المناسبة في الوقت المناسب بغرض مساعدة أصحاب المصلحة على اتخاذ القرارات بناءً على معلومات صحيحة وواقعية، وحصولهم على فرص متكافئة في الوصول إلى المعلومة وضمان عدم تسرب المعلومات إلى بعضهم دون البعض الآخر. كما تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية إبلاغ مجلس الإدارة عن أية ممارسات غير سليمة يتعرضون إليها من قبل الشركة، وتوفر الشركة الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ، وذلك وفقاً لسياسة الإبلاغ عن المخالفات التي توفر الحماية المناسبة لأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

## القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

### آليات التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أصبح من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة، حيث إنه يساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة، وذلك من خلال قيام كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بممارسة المهام والمسئوليات المناطة بهم على أكمل وجه. حيث يتم عرض برنامج الدورات التدريبية والبرامج التعريفية على مجلس الإدارة ويقوم المجلس باعتماد الدورات المناسبة. وخلال العام 2025 قام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية باتمام الدورة التدريبية التالية: -  
- اعتماد أعضاء مجلس الإدارة ومديري الشركات.

### تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لدى الشركة آلية معتمدة لإجراء التقييم الذاتي لمجلس الإدارة ككل وأعضاء مجلس الإدارة ولجان مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية حيث يعتبر التقييم الذاتي من الممارسات الرائدة في الحوكمة تمكن من الحصول على تقييم بشكل عام للتعرف على فرص التطوير المستمر والتحسين، وطبقاً لسياسة الشركة. بالإضافة إلى ذلك، يعتمد تقييم الأداء إلى حد كبير على مؤشرات الأداء الرئيسية KPIs، التي تعد عنصراً هاماً من عناصر المعلومات اللازمة لبيان تقدم الشركة نحو تحقيق أهدافها المعلنة، وقد قامت الشركة بتحديد عدد من مؤشرات الأداء الرئيسية المالية وغير المالية التي تعتبرها هامة لقياس نجاح الشركة في تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

## جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين بالشركة

الشركة لديها نظم إعداد التقارير المتكاملة التي تعد إحدى الأدوات الفعالة في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبالتالي خلق القيم المؤسسية (Value Creation)، وتقوم الشركة بإعداد التقارير بصفة دورية، ويتم تحديث التقارير بأخر المعلومات والمستجدات. كما توضح التقارير المتكاملة الأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والإجراءات والمبادئ التوجيهية المتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الأهداف، حيث أن ذلك يساعد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين.

## القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

### نيزه عن سياسة المسؤولية الاجتماعية

تنظر الشركة بجدية بالغة إلى جميع المسائل المتعلقة بمسئولياتها الاجتماعية وتسعى لاتخاذ القرارات السليمة التي تدعم نهج النمو المستدام في الشركة، والالتزام بالمسؤولية الاجتماعية تهدف سياسة المسؤولية الاجتماعية لدى الشركة إلى تحقيق ما يلي:

- أ. تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بوجه عام وللعاملين بالشركة بوجه خاص.
- ب. تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، والعمل على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي نزاول نشاطها فيه.
- ج. زيادة ولاء الموظفين والعملاء خصوصاً في ظل وعي العملاء لتفضيل الشركات المهتمة بالمسؤولية الاجتماعية.
- د. إعانة الشركة في استقطاب وتعيين وتطوير مواردها البشرية والحفاظ عليها.
- هـ. المساهمة في حيوية الشركة على المدى الطويل عن طريق تعزيز استدامة الموارد الطبيعية والخدمات البيئية.
- و. الالتزام بالمعايير الدولية المتمثلة بحسن تطبيق المسؤولية الاجتماعية كاستثمار بعيد المدى يعود بالنفع على الشركة والمجتمع بكافة مكوناته.

خلال عام 2025 قامت شركة منازل القابضة بالتبرع لجمعية عبدالله النوري حيث تأتي هذه المساهمة في إطار برنامج " منازل " للمسؤولية الاجتماعية " ودورها الإنساني وتعزيز مبادئ حوكمه الشركات.

## لجته الترشيحات والمكافآت

### شركة منازل القابضة



## تقرير لجنة التدقيق عن السنة المنتهية

في 31 ديسمبر 2025

### مقدمة:

يعد وجود لجنة للتدقيق أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافته الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

### صحة البيانات والتقارير المالية:

تقوم لجنة التدقيق بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وابداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية والاجتماع مع المدققين في حال تطلب الأمر ذلك وكذلك التأكد من استقلاله مراقب الحسابات الخارجي.

يلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة عن الشركة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيله ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.

### كفاية وفاعلية أنظمه الرقابة الداخلية والالتزامات الرقابية:

عقدت لجنة التدقيق الاجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي، وتم مراجعته نتائج تقارير التدقيق الداخلي ومناقشه جميع الملاحظات الصادرة من المدقق الداخلي، وتعمل اللجنة على التأكد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير، كما تعمل على التحقق من مدى التزام الإدارة التنفيذية والموظفين بتنفيذ السياسات واللوائح المعتمدة من مجلس الإدارة.

قامت اللجنة باتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تنفيذ تعليمات حوكمة الشركات وفقاً لمتطلبات هيئه أسواق المال وتعمل اللجنة على تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن، كما تقوم بالتأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والتعليمات ذات العلاقة ومراجعه ملاحظات تقارير الجهات الرقابية والتأكد من انه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها ، تم التعاقد مع مكتب تدقيق خارجي مستقل من اجل اعداد تقرير مراجعه أنظمة الرقابة الداخلية ( ICR ) عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.

## لجنة التدقيق

شركة منازل القابضة

### تعهد مجلس الإدارة

نتعهد نحن مجلس إدارة شركة منازل القابضة بأن التقارير المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 تم عرضها بصورة سليمة وعادله من جميع النواحي المادية وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيليه وأن البيانات المالية تم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.

مجلس الإدارة



# شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية عامة  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

## البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2025

مع

تقرير مراقب الحسابات المستقل

## المحتويات

35-32	تقرير مراقب الحسابات المستقل
36	بيان المركز المالي المجمع
37	بيان الربح أو الخسارة المجمع
38	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
39	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
40	بيان التدفقات النقدية المجمع
79-41	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قدّمنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بإشارة إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس الرأي

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

تأكيد على أمور

دون التحفظ في رأينا، نلفت انتباهكم إلى التالي:

- كما هو مبين في (إيضاح 1.1)، حققت شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) "الشركة التابعة" خسائر متراكمة بمبلغ وقدره 78,405,555 جنيه مصري ما يعادل 30,671,809 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، بما يتجاوز نصف حقوق الملكية للشركة التابعة ويقضي الأمر طبقاً لقانون جمهورية مصر العربية مادة 69 من القانون رقم 159 لسنة 1981، قيام مجلس إدارة الشركة التابعة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة التابعة أو استمرارها.

- كما هو مبين في (إيضاح 1.1)، لم تقم الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) باستصدار القرار الوزاري الخاص بمشروع ماركيت التابع لمشروع "أريا" حتى 31 ديسمبر 2025، الأمر الذي يترتب عليه عدم استكمال بعض الإجراءات التنظيمية والقانونية المرتبطة بالمشروع.

- كما هو مبين في (إيضاح 1.1)، تواجه الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) نقص في السيولة ناتج عن عدم بيع وحدات جديدة بمشروعات الشركة التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مما قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة التابعة على سداد التزاماتها المتداولة، وأن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار. وقد أعدت القوائم المالية للشركة التابعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- كما هو مبين في (إيضاح 1.1)، تم إبرام اتفاقية بتاريخ 13 يوليو 2025 بين كلا من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية، وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية)، والشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مغلقة) بموجب تلك الاتفاقية تم نقل ملكية الأسهم المملوكة في شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) من قبل كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية) إلى الشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مغلقة) نظير مقابل عيني يتمثل في الدور الأرضي والأول في مشروع وان ناينتي، بالإضافة إلى تسويات أخرى بلغت ما يعادل 1,372,426 دينار كويتي تتمثل في توزيعات الأرباح المستحقة.

- كما هو مبين في (إيضاح 1.1)، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,100,465 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

مشروعات قيد التطوير	كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور
لدى المجموعة رصيد مادي من مشروعات قيد التطوير يمثل 50,25% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة وجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل إدارة المجموعة.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على أساس نسبة العينة فيما يلي: • تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير. • كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسملة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسملة عليها.
تم اعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.	• كما قمنا بتقييم مدي كفاية وملائمة إفصاحات مشروعات قيد التطوير المتضمنة في الإفصاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتبعة (إيضاح 12).
راجع (إيضاح 12) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.	

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

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

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

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

### تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة. التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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

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

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"  
BDO النصف وشركاه

الكويت: 31 مارس 2026

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
5,890,364	6,276,876	5	نقد ونقد معادل
122,964	1,113,242	6	مستحق من أطراف ذات صلة
2,194,338	2,620,878	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	2,708,302	12	مخزون
8,207,666	12,719,298		
5,157	5,451		<b>موجودات غير متداولة</b>
60,414	34,703	9	أصول ضريبية مؤجلة
960,682	904,994	10	موجودات حق استخدام
6,097,268	6,145,286	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
21,899,658	20,031,757	12	عقارات استثمارية
26,437	21,409		مشروعات قيد التطوير
29,049,616	27,143,600		ممتلكات ومعدات
37,257,282	39,862,898		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>مطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
390,266	387,604	12	مخصص إستكمال أعمال
3,044,451	4,290,515	13	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,396,822	514,854	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
22,549	8,524	9	التزامات عقود الإيجار
270,605	529,334	14	التزام عقد تأجير تمويلي
17,129,821	16,562,991	15	عملاء دفعات مقدمة
148,028	7,525,941	23	مخصصات
22,402,542	29,819,763		
46,719	32,839	9	<b>مطلوبات غير متداولة</b>
1,520,340	1,077,761	14	التزامات عقود ايجار
147,358	200,273		التزام عقد تأجير تمويلي
1,714,417	1,310,873		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
24,116,959	31,130,636		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
43,043,000	43,043,000	16	رأس المال
307,544	307,544	17	إحتياطي إجباري
307,544	307,544	18	إحتياطي إختياري
(1,440,594)	(1,446,780)		إحتياطي القيمة العادلة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(25,415,458)	(46,000,800)		إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
(7,584,960)	15,192,244	19	إحتياطيات أخرى
1,334,354	(2,670,490)		(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
10,551,430	8,732,262		<b>مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
2,588,893	-		حصص غير مسيطرة
13,140,323	8,732,262		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
37,257,282	39,862,898		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 31 إلى 79 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

عيسى يوسف الشعلان  
رئيس مجلس الإدارة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويتبيان الربح أو الخسارة المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,734,499	7,753,399	أ - 20	الإيرادات
461,738	471,228	ب - 20	إيرادات من بيع عقارات
3,196,237	8,224,627		إيرادات تأجير
(1,881,980)	(9,244,348)	21	تكلفة بيع العقارات
(1,270)	(1,384)		تكاليف تأجير
1,312,987	(1,021,105)		مجمّل (الخسارة) / الربح
22,737	24,755	11	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
6,576	64,348		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
432,390	279,723		إيرادات عوائد
68,363	37,032		صافي فروقات تحويل عملة أجنبية
83,189	1,151,229		إيرادات أخرى
1,926,242	535,982		
(1,353,047)	(1,380,823)	22	المصروفات والأعباء الأخرى
(39,300)	(50,104)		مصاريف عمومية وإدارية
12,108	(74,970)	5,6,7	إستهلاك وإطفاء
(12,300)	(11,021)		صافي (مخصص) / رد خسائر ائتمانية متوقعة
(63,023)	(1,143,451)	23	تكاليف تمويل
470,680	(2,124,387)		مخصصات
(83)	-		(خسارة) / ربح السنة قبل الاستقطاعات
(6,029)	-		حصة الزكاة
(16,726)	(5,677)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
1,947	-		ضريبة أدون خزانة
(241,731)	(1,265,663)		ضريبة مؤجلة
208,058	(3,395,727)		ضريبة الدخل
			صافي (خسارة) / ربح السنة
(9,559)	(4,111,539)		العائد لـ:
217,617	715,812		مساهمي الشركة الأم
208,058	(3,395,727)		حصص غير مسيطرة
(0.02)	(9.55)	24	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 31 إلى 79 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

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

2024	2025	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
208,058	(3,395,727)	صافي (خسارة) / ربح السنة
		بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
		بنود يجوز أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
(4,375,860)	259,583	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
		بنود لا يجوز تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
8,411	100,509	الأخر
(4,367,449)	360,092	10
(4,159,391)	(3,035,635)	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		العائد لـ:
4,181,753	(24,596,372)	مساهمي الشركة الأم
(8,341,144)	21,560,737	حصص غير مسيطرة
(4,159,391)	(3,035,635)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 31 إلى 79 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة  
للنسبة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	حصص غير مسيطرة دينار كويتي	مجموع حقوق الخاصة بمساهمي الشركة الأم دينار كويتي	أرباح مرحلة / (خسائر) متراكمة) دينار كويتي	احتياطات أخرى دينار كويتي	احتياطي ترجمة عملة أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة الموجودة المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير 2024	
											صافي (خسارة) / ربح السنة	صافي (خسارة) / ربح السنة
17,293,299	13,954,637	3,338,662	13,954,637	1,386,331	-	(29,598,359)	(1,449,005)	286,335	286,335	43,043,000	صافي (خسارة) / ربح السنة	43,043,000
208,058	(9,559)	217,617	(9,559)	(9,559)	-	-	-	-	-	-	دخل / (خسارة) شاملة أخرى للسنة	-
(4,367,449)	4,191,312	(8,558,761)	4,191,312	-	-	4,182,901	8,411	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	-
(4,159,391)	4,181,753	(8,341,144)	4,181,753	(9,559)	-	4,182,901	8,411	-	-	-	التغير في حصة ملكية شركة تابعة دون فقد السيطرة (إيضاح 19)	-
735,083	(7,584,960)	8,320,043	(7,584,960)	(42,418)	(7,584,960)	-	-	21,209	21,209	-	توزيعات نقدية لخصص غير مسيطرة	-
(728,668)	-	(728,668)	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطات	-
13,140,323	10,551,430	2,588,893	10,551,430	1,334,354	(7,584,960)	(25,415,458)	(1,440,594)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024	43,043,000
13,140,323	10,551,430	2,588,893	10,551,430	1,334,354	(7,584,960)	(25,415,458)	(1,440,594)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 1 يناير 2025	43,043,000
(3,395,727)	(4,111,539)	715,812	(4,111,539)	(4,111,539)	-	(20,585,342)	100,509	-	-	-	صافي (خسارة) / ربح السنة	-
360,092	(20,844,925)	20,844,925	(20,844,925)	-	-	(20,585,342)	100,509	-	-	-	دخل / (خسارة) شاملة أخرى للسنة	-
(3,035,635)	(24,596,372)	21,560,737	(24,596,372)	(4,111,539)	-	(20,585,342)	100,509	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	-
(1,372,426)	(24,149,630)	(24,149,630)	22,777,204	-	22,777,204	-	-	-	-	-	التغير في حصة ملكية شركة تابعة (إيضاح 19)	-
-	-	-	-	106,695	-	-	(106,695)	-	-	-	تأثير استبعاد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-
8,732,262	8,732,262	-	8,732,262	(2,670,490)	15,192,244	(46,000,800)	(1,446,780)	307,544	307,544	43,043,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025	43,043,000

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 31 إلى 79 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
470,680	(2,124,387)		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الاستقطاعات تعديلات:
39,300	50,104		استهلاك وإطفاء
(22,737)	(24,755)	11	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(12,108)	74,970	5,6,7	صافي مخصص / (رد) خسائر ائتمانية متوقعة
529,313	549,766		تكاليف تمويل
(432,390)	(279,723)		إيرادات عوائد
12,300	11,021	9	فوائد مطلوبات عقود التأجير
(6,576)	(64,348)		إستهلاك خصم القيمة الحالية - أوراق قبض
63,023	1,143,451		مخصصات
-	6,053,263	21	مخصصات مدرجة ضمن تكلفة بيع العقارات
53,567	99,958		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
694,372	5,489,320		
			<b>التغير في رأس المال العامل</b>
1,499,457	(2,310,366)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(2,313,040)	895,048		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
390,744	(1,875,504)		أطراف ذات صلة - بالصافي
(1,470,928)	2,009,271		مشروعات قيد التطوير
(63,023)	6,234,462		مخصصات
226	-		أصول ضريبية مؤجلة
(320,776)	-		إلتزامات ضريبية مؤجلة
(7,443,472)	(1,011,627)		عملاء دفعات مقدمة
(9,026,440)	9,430,604		النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(25,891)	-		حصة الزكاة المدفوعة
(43,333)	(11,395)		حصة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
-	(1,834)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(12,373)	(10,302)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(9,108,037)	9,407,073		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
432,390	279,723		إيرادات عوائد مستلمة
-	156,197	10	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(952)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
432,390	434,968		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(41,168)	(45,415)		التزامات عقود ايجار مدفوعة
640,517	-		المحصل من التزامات عقود تأجير تمويلي
(178,711)	(279,341)		المدفوع من التزامات عقود تأجير تمويلي
(529,313)	(560,787)		تكاليف تمويل مدفوعة
(108,675)	(885,543)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(8,784,322)	8,956,498		صافي الزيادة / (النقص) في نقد ونقد معادل
6,930,841	(8,569,986)		إحتياطي ترجمة عملة أجنبية
7,743,845	5,890,364		نقد ونقد معادل في بداية السنة
5,890,364	6,276,876	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 31 إلى 79 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقفلة) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك. قابضة وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة في بورصة الكويت بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وإقرانها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
5. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بإسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2026 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورهما في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

### 1.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

حقت شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) "الشركة التابعة" خسائر متراكمة بمبلغ وقدره 78,405,555 مليون جنيه مصري ما يعادل 30,671,809 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، بما يتجاوز نصف حقوق الملكية للشركة التابعة ويقضي الأمر طبقاً لقانون جمهورية مصر العربية مادة 69 من القانون رقم 159 لسنة 1981، والتي تنص على أنه إذا بلغت خسائر الشركة نصف حقوق الملكية للشركة وجب على مجلس إدارة الشركة التابعة دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في حل الشركة التابعة أو استمرارها.

لم تقم الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) باستصدار القرار الوزاري الخاص بمشروع ماركيت التابع لمشروع "أريا" حتى 31 ديسمبر 2025، الأمر الذي يترتب عليه عدم استكمال بعض الإجراءات التنظيمية والقانونية المرتبطة بالمشروع.

تواجه الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري" (شركة مساهمة مصرية) نقص في السيولة ناتج عن عدم بيع وحدات جديدة بمشروعات الشركة التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مما قد يؤدي إلى عدم قدرة الشركة التابعة على سداد التزاماتها المتداولة، وأن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي قد يؤدي إلى شك جوهري في قدرة الشركة التابعة على الاستمرار. وقد أعدت القوائم المالية للشركة التابعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,100,465 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها ضمن نشاطها العادي. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تعديلات قد تنتج عن الشك في قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 1. التأسيس والنشاط (تتمة)

### 1.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة.

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

## 2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

### (أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2025

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 (ما لم يذكر خلاف ذلك) وبيانها كالتالي.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم القابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير أو توقع حدوث تأثير لعدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### (ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسري في الفترات المحاسبية المستقبلية والتي قررت المجموعة عدم تطبيقها مبكراً.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية. يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوةً على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الربح أو الخسارة ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، حيث تعتبر الثلاث الأولى فئات جديدة. كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والإيضاحات.

علاوةً على ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. إضافة إلى ذلك، توجد تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18، والتعديلات على المعايير الأخرى، على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2. تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)  
(ب) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية والمعايير الدولية للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعايير الدولية للتقارير المالية 7 فيما يخص:

- (أ) توضيح تاريخ الاعتراف والغاء الاعتراف لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع إتاحة استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال أحد أنظمة التحويل النقدي الإلكتروني؛  
(ب) توضيح وتقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط؛  
(ج) إضافة إفصاحات جديدة فيما يخص أدوات معينة ذات شروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية وتلك المرتبطة بالحوكمة)؛ و  
(د) إدخال تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات  
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 19 والذي يسمح للشركات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات إفصاحاتها المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. وتكون الشركة مؤهلة، يجب على الشركة في نهاية فترة البيانات المالية أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 10، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة وأن تكون شركة أم (كبرى أو وسطى) تقوم بإعداد بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. سيسري المعيار الدولي للتقارير المالية 19 لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي قد تحدثها التعديلات على البيانات المالية المجمعة والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية

3.1 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أي أرصدة ومعاملات داخل المجموعة وأي أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2024	2025		
<b>مملوكة بصورة مباشرة:</b>				
شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مغلقة)**	%99.9	%99.9	الكويت	بيع وشراء الأراضي والعقارات
<b>مملوكة بصورة غير مباشرة:</b>				
شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)** (إيضاح 19)	%99.9	%54.94	مصر	بيع وشراء الأراضي والعقارات
إيفاد مصر القابضة (شركة مساهمة مصرية)**	%99.9	%99.9	مصر	قابضة

\* إن نسبة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركات التابعة بواقع 100% تم تسجيل بعض الأسهم الخاصة بالشركات التابعة بإسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الأسهم بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

\*\* تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2025.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.1 أساس التجميع (تتمة)

- الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:
- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.
  - معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
  - لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

#### 3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة أو تحملتها عن المساهمين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم 9 أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.2 دمج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق للمالكين في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

#### 3.3 الأدوات المالية

##### 3.3.1 الموجودات المالية

##### i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

##### موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

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

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الربح أو الخسارة. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد ونقد معادل" و"أذون خزانية" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من أطراف ذات صلة".

نقد ونقد معادل

يتألف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك وشيكات تحت التحصيل ووديعة قصيرة الأجل وأذون خزانية قصيرة الأجل مستحقة خلال فترة ثلاثة أشهر.

أذون خزانية

يتم إثبات أذون الخزانية بالقيمة الاسمية وتثبت العوائد التي لم تستحق بعد بالأرصدة الدائنة والإلتزامات الأخرى، وتظهر أذون الخزانية بالمركز المالي مستبعداً منها رصيد العوائد التي لم تستحق بعد.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى، ومستحق من أطراف ذات صلة

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من أطراف ذي صلة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 28) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدره تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الربح أو الخسارة ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لكافة أدوات الدين غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة الفعلية الأصلية للأصل.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر ائتمانية متوقعة على مدار 12 شهراً؛ وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة؛ وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء نقد ونقد معادل (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدار العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ التحقق المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 365 يومًا.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرّض في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 365 يومًا.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

#### قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

#### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

#### عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

#### مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يعرض (إيضاح 28) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بمدينون وأرصدة مدينة أخرى عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.3 الأدوات المالية (تتمة)

##### 3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

#### ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لمدينون وأرصدة مدينة أخرى.

#### إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تتم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. عندما تحتفظ المجموعة على نحو جوهري بكامل مخاطر ومنافع ملكية أصل مالي محول، تستمر المجموعة في إثبات هذا الأصل.

#### 3.3.2 المطالبات المالية

##### الاعتراف المبني والقياس

تصنّف المطالبات المالية إما كمطالبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف المطالبات المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطالبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصفافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفأ على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

##### التصنيف والقياس اللاحق

تتضمن المطالبات المالية للمجموعة "دائنون وأرصدة دائنة أخرى" و"مستحق إلى أطراف ذات صلة" و"التزامات عقود الإيجار" و"التزام عقد تأجير تمويلي".

##### دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطالبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم دائنون وأرصدة دائنة أخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

##### إلغاء الاعتراف بالمطالبات المالية

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

##### المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطالبات المالية وصالفي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية عالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطالبات في أن واحد.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقا لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعليا، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءا من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاما أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات الطارئة، حينئذ يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيرا جوهريا على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل المجموعة البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

#### 3.5 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغيير.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتا بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتا ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.

#### 3.6 مشروعات قيد التطوير

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال وتثبيت قيمة أعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالي المجمع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للإسترداد أيهما أقل وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الوحدات إلى الحالة التي يتم بيعها وفي الغرض المحدد لذلك.

#### 3.7 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البنود.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي تكبدها فيها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
معدات	5
اثاث وديكورات	5-2
سيارات	5
أجهزة اتصال	2
كمبيوترات وآلات مكتبية	3-2

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقتين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

#### 3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة التشغيلية. وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.9 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.10 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المتحقق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية.

3.11 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.12 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

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

تنشأ إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

##### إيرادات عقود من العملاء

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من مزاوله نشاط التطوير العقاري عند انتقال المنافع والمخاطر المتعلقة بالملكية و التسليم بصفه جوهرية و اثباتها ببيان الربح والخسارة المجمع طبقاً لحجم الإيرادات المحققة والمتمثلة في القيم التعاقدية من واقع العقود الموقعة والمعتمدة حيث يتم ادراج القيمة التعاقدية للأراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالكامل عند تسليم الارض، بالإضافة الي إيرادات الاعمال الانشائية لتلك الوحدات مقابل تكلفتها بتمام واقعة التسليم لتلك الوحدات. و يتم اثبات الإيراد بالقيمة الحالية لمقابل البيع وذلك بخضم كافة المتحصلات المستقبلية باستخدام سعر فائدة يعادل معدل العائد الذي يخضم القيمة الاسمية لأداة الوفاء للوصول بها للسعر النقدي الجاري لبيع الوحدة، ويدير الفرق بين القيمة الحالية والقيمة الاسمية للمقابل كإيراد فوائد على أساس نسبة زمنية.

##### إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير عند اكتسابها على أساس التوزيع الزمني.

##### إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

##### توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

##### إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

#### 3.13 عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. وذلك إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت مقابل منفعة.

##### عندما تكون المجموعة هي المستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق نهجاً واحداً للإثبات والقياس بشأن جميع عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار للالتزام بسداد دفعات الإيجار وكذلك بموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية. يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.13 عقود الإيجار (تتمة)

##### موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحًا للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصًا أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعديلاً بأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقود الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصًا أي حوافر إيجار مستلمة. يتم إطفاء موجودات حق الاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقرب.

تتضمن تكلفة أي بند من موجودات حق الاستخدام أيضًا تقديرًا للتكاليف التي يتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة بند الموجودات الأساسي، واستعادة الموقع الذي يوجد عليه أو استعادة بند الموجودات الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإصدار قوائم المخزون. يتحمل الطرف المستأجر الالتزام بهذه التكاليف سواء في تاريخ البدء أو كنتيجة لاستخدام بند الموجودات الأساسي خلال فترة معينة.

لا تتضمن ترتيبات تأجير المجموعة التزامًا بتفكيك بند الموجودات الأساسي وإزالته، واستعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة بند الموجودات الأساسي إلى شرط محدد.

##### التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. وتتضمن مدفوعات عقد الإيجار المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصًا أي حوافر مستحقة ومدفوعات عقد الإيجار المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل مدفوعات عقد الإيجار على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار في حالة إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

وفي حالة مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفات (ما لم تكن متكبدة لإصدار قائمة جرد) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

تستخدم المجموعة معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد الإيجار حيث أن معدل الربح المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لكي تعكس تراكم الفائدة بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في مدفوعات عقد الإيجار (مثل التغييرات على المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات العقد) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

##### عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة

تطبق إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباته ضمن بيان المركز المالي المجموع للمجموعة. يتم إدراج المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تثبت حوافر الإيجار كجزء لا يتجزأ من إيرادات الإيجار، من إجمالي مصروفات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار.

المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بها (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهرًا أو أقل اعتبارًا من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات موجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

##### عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر - عقد إيجار تشغيلي

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي ولا يتم إثباته ضمن بيان المركز المالي المجموع للمجموعة. يتم إدراج المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تثبت حوافر الإيجار كجزء لا يتجزأ من إيرادات الإيجار، من إجمالي مصروفات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.14 الضرائب

##### حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

##### ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

##### الزكاة

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

##### الضرائب على الشركة التابعة الأجنبية

تمثل ضريبة الدخل على الشركة التابعة الأجنبية الضرائب على العمليات في مصر وتحتسب طبقاً لقانون الضرائب المعمول به بهذه الدول.

تقاس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل للسنة الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده من أو سداده إلى الجهات الضريبية. إن معدلات الضريبة أو قوانين الضرائب المستخدمة في احتساب المبلغ هي تلك المطبقة أو الصادرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في الدول التي تعمل بها المجموعة وتكتسب فيها إيرادات خاضعة للضريبة.

#### 3.15 ترجمة عملة أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

##### المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية، فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

##### العمليات الأجنبية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 3. معلومات السياسات المحاسبية المادية (تتمة)

#### 3.16 الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد الالتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

#### 3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكدت تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

#### 4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

#### الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

#### تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 عند تصنيف موجوداته المالية.

#### تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

#### عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

#### 4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

##### الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

##### التقديرات والافتراضات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

##### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدينون وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهرى لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى المجموعة في (إيضاح 28).

##### تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهرى.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيّم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 29).

##### تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

#### 4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

##### التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

##### تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

(ب) رسمة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسمة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

##### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرّة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجية لهذه الموجودات ملائم.

##### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة التشغيلية إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

##### تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة ضوابط تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 و16 وسياسة تحقق الإيرادات المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

#### 5. نقد ونقد معادل

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,443,234	6,201,530	نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك
12,944	453	شيكات تحت التحصيل
-	75,000	وديعة قصيرة الأجل*
1,437,558	-	أذون خزانة**
(3,372)	(107)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة***
5,890,364	6,276,876	

\* إن وديعة قصيرة الأجل مودعة لدى بنك محلي، وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة 3,75% (31 ديسمبر 2024: لاشيء) سنوياً.

\*\* إن أذون الخزانة مودعة لدى بنك أجنبي، وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء وبلغ معدل الربح الفعلي نسبة لاشيء (31 ديسمبر 2024: 20%) سنوياً.

\*\*\* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,222	3,372	الرصيد في بداية السنة
5,515	-	المحمل خلال السنة
(5,328)	(3,376)	رد مخصص خلال السنة
(2,037)	111	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
3,372	107	الرصيد في نهاية السنة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجوهريّة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
123,463	1,116,999
(499)	(3,757)
122,964	1,113,242
1,396,822	514,854

مستحق من أطراف ذات صلة  
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة\*

مستحق إلى أطراف ذات صلة

\* فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
11,889	499
926	3,154
(7,975)	-
(4,341)	104
499	3,757

الرصيد في بداية السنة  
المحمل خلال السنة  
رد مخصص خلال السنة  
تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية  
الرصيد في نهاية السنة

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع:

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
374,701	231,923
(7,051)	3,154

رواتب ومزايا الإدارة  
صافي رد / (مخصص) خسائر ائتمانية متوقعة

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
48,500	87,000
62,284	1,236,120
704,937	750,828
1,275,612	510,380
25,891	27,368
33,124	37,416
73,104	76,157
53,707	58,523
(82,821)	(162,914)
2,194,338	2,620,878

عملاء  
أوراق قبض\*  
دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع  
دفعات مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت\*\*  
دفعات مقدمة لشراء استثمار  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
تأمينات مستردة  
أرصدة مدينة أخرى  
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة\*\*\*

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

#### 7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

\* تتمثل أوراق القبض في شيكات مؤجلة مقابل القيمة التعاقدية لوحدة تم تسليمها للعملاء.

\*\*دفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت تتضمن فيما يساوي مبلغ 165 مليون جنيه مصري تم سداده من قبل شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("شركة تابعة") مقابل شراء وحدة إدارية بمشروع جديد باسم ONE NINTEY بجمهورية مصر العربية. خلال السنة الحالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 قامت الشركة الأم بالتنازل عن جزء من تلك الوحدة الإدارية مقابل زيادة نسبتها بالشركة التابعة.

\*\*\*فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
125,622	82,821	الرصيد في بداية السنة
3,038	75,192	المحمل خلال السنة
(8,284)	-	رد مخصص للسنة
(37,555)	4,901	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
82,821	162,914	الرصيد في نهاية السنة

#### 8. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	2024	2025	2024	2025		
	دينار كويتي	دينار كويتي				
استثمارات	21,712	21,712	%35	%35	مصر	شركة ميثاق لصناديق الاستثمار والتطوير العقاري
إدارة أصول	15,509	15,509	%50	%50	مصر	شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية
	(37,221)	(37,221)				يخصم: الانخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
	-	-				

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9. عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,268	60,414	كما في 1 يناير 2025
14,304	14,304	الإضافات
-	(42,779)	مصاريف الإطفاء
11,021	-	تكاليف التمويل
(56,436)	-	المدفوع خلال السنة
3,206	2,764	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
41,363	34,703	كما في 31 ديسمبر 2025

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,399	116,579	كما في 1 يناير 2024
18,036	21,090	الإضافات
-	(32,350)	مصاريف الإطفاء
12,300	-	تكاليف التمويل
(41,168)	-	المدفوع خلال السنة
(50,299)	(44,905)	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
69,268	60,414	كما في 31 ديسمبر 2024

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 42,210 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 42,260 دينار كويتي).

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
22,549	8,524	الجزء المتداول
46,719	32,839	الجزء غير المتداول
69,268	41,363	

10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
55,688	-	أوراق مالية محلية مسعرة
904,994	904,994	أوراق مالية محلية غير مسعرة
960,682	904,994	

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تدار من قبل محفظة إستثمارية.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

#### 10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

الحركة خلال السنة كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
952,271	960,682	الرصيد كما في بداية السنة
-	(156,197)	استيعادات
8,411	100,509	التغير في القيمة العادلة
960,682	904,994	الرصيد كما في نهاية السنة

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 29).

#### 11. عقارات استثمارية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,314,590	6,097,268	الرصيد كما في بداية السنة
22,737	24,755	التغير في القيمة العادلة
(240,059)	23,263	تعديلات فروق ترجمة عملات اجنبية
6,097,268	6,145,286	الرصيد كما في نهاية السنة

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 29).

بالنسبة للعقار داخل دولة الكويت، حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين احدهما بنك إلتراما بتعليمات هيئة أسواق المال للعقارات داخل الكويت حيث بلغت القيمة الأقل 5,700,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 5,700,000 دينار كويتي) وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للعقار بجمهورية مصر العربية، تم الحصول على تقييم من مقيم مستقل للعقار الاستثماري علماً بأن العقار مملوك بنسبة 50% للشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري - شركة مساهمة مصرية) حيث بلغت حصة الشركة التابعة في القيمة العادلة لهذا العقار كما في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 69,472,890 جنيه مصري بما يعادل 445,286 دينار كويتي.

#### 12. مشروعات قيد التطوير

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
32,191,298	21,899,658	الرصيد في بداية السنة
2,851,913	1,179,152	إضافات
(1,532,663)	(9,244,348)	المبالغ المحملة على بيان الربح أو الخسارة المجمع
-	(2,708,302)	محول إلى المخزون*
(11,610,890)	8,905,597	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
21,899,658	20,031,757	الرصيد في نهاية السنة

\* يتمثل المحول إلى المخزون في قيمة وحدات جاهزة للبيع خاصة بمشروع ليمان.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

12. مشروعات قيد التطوير (تتمة)

تتمثل مشروعات قيد التطوير فيما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,063,809	864,792	مشروع ليان * (أ)
16,968,673	19,166,965	مشروع مستقبل سيتي (ب)
(132,824)	-	يخصم: أوراق دفع
21,899,658	20,031,757	

\* يتضمن مشروع ليان مخصص إكمال أعمال بمبلغ 60,473,342 جنية مصري ما يعادل 387,604 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 64,363,216 جنية مصري بما يعادل 390,266 دينار كويتي)، يتمثل في قيمة التكاليف التقديرية لإستكمال المرافق للوحدات التي تم تسليمها للعملاء.

(أ) مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر ("شركة تابعة") مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير وإستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزما بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفا للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي أرباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد إتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنية مصري ما يعادل مبلغ 10,379,616 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 9,819,300 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم إنفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 26,212,262 دينار كويتي تم إدراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة.

تتضمن الاتفاقية مع شركة لاند مارك إمكانية التنازل عن المنطقة التجارية لمشروع ليان. تنازلت الشركة التابعة عن حصتها في المنطقة التجارية مقابل مبلغ 228,670,170 جنية مصري، يتم سداد قيمة العقد كما يلي:

- مبلغ 57,216,391 جنية مصري دفعة مقدمة بموجب وحدات من حصة شركة لاند مارك في الأرباح المتوقعة لمشروع ليان والتي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخصم 25% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.
- مبلغ 171,453,779 جنية مصري حيث تلتزم شركة لاند مارك بسدادها لشركة منازل ("الشركة التابعة") على ستة أقساط نصف سنوية على أن يحرر بها شيكات آجلة.

بتاريخ 21 يناير 2019 تم إبرام عقد اتفاق بين شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) ("الشركة التابعة") (المالك) وشركة لاند مارك للتنمية العقارية (المطور). بموجب هذا العقد تم نقل ملكية وحدات خالصة الثمن بمبلغ 28,578,779 جنية مصري وذلك مقابل القسط الأول المستحق بتاريخ 28 فبراير 2019 والذي تم الحصول عليها من التوزيع العيني لصافي أرباح المشروع والذي تم بتاريخ 3 يناير 2018 بخصم 20% عن القيمة البيعية لتلك الوحدات.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 12. مشروعات قيد التطوير (تمة)

### (ب) مشروع مستقبل سيئي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 تم إبرام عقد بين شركة منازل للتطوير العقاري (المطور) وشركة الأهلي للتنمية العقارية (المالك) لتطوير قطعة أرض بمساحة 455,722 م<sup>2</sup> تقريبا والواقعة بالمرحلة الأولى من مشروع (مستقبل سيئي) والتي ألت ملكيتها بموجب عقد بيع ابتدائي صادر من شركة المستقبل للتنمية العمرانية، أسندت بموجب شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة منازل إقامة مشروع عمراني متكامل (سكني- تجاري- خدمي) وفقا للضوابط القانونية واشترطات شركة المستقبل للتنمية العمرانية وذلك بتطوير كامل المشروع وتبني مصادر تمويله والإشراف على جميع مراحل وإدارته وإدارة كاملة والتعاقد وتسويق وبيع جميع وحداته لصالحه وبالأصالة عن نفسه وذلك في مقابل تنفيذ شركة منازل اعمال البناء لكافة وحدات ومنشآت المشروع وسوف يكون من أحقيتها تملك كافة مكونات المشروع وما يخصها من أراض ومرافق ومنافع عامة وذلك مقابل مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري بما يعادل مبلغ 7,652,932 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,239,809 دينار كويتي) يسدد على خمسة سنوات تقريبا مع تحمل شركة منازل لأية فروق في قيم الأقساط الخاصة بالأرض الناتجة عن تغيير سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وذلك لكافة الأقساط المستحقة لصالح شركة المستقبل للتنمية العمرانية كما أنه يتم التنسيق المحاسبي بين الشركتين منعا لازدواج الاعباء المالية الخاصة بالضرائب وبما لا يخالف أحكام قوانين الضرائب المعمول بها بهذا الشأن.

كما يتضمن مشروع أريا قيمة فروق فوائد الأقساط بمبلغ 54,535,229 جنيه مصري بما يعادل 349,544 دينار كويتي تتمثل في فرق سعر الخصم المعلن من البنك المركزي المصري وقيمة الأقساط المستحقة على شركة الأهلي للتنمية العقارية لشركة المستقبل للتنمية العمرانية والتي تتحملها شركة منازل للتطوير العقاري طبقاً للعقد.

تم سداد مبلغ 1,489,185,818 جنيه مصري بما يعادل 9,544,937 دينار كويتي والذي يمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيئي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع بما في ذلك مناطق الخدمات.

قامت الشركة التابعة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 11,310,316 دينار كويتي تم إدراجها كاللتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة. وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

## 13. داننون وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	داننون
608,179	242,840	عمليات مشتركة - المطور
378,584	367,561	داننو توزيعات
70,759	8,023	مصاريف مستحقة
609,649	1,342,907	محجوز ضمان
713,590	833,188	مخصص ضريبة الزكاة
17,001	17,001	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
17,424	6,029	المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
19,739	19,739	تأمينات للغير
33,000	33,000	إيرادات مؤجلة*
43,847	46,349	أخرى
532,679	1,373,878	
3,044,451	4,290,515	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

13. دانون وأرصدة دائنة أخرى (تتمة)

\* تتمثل الإيرادات المؤجلة في قيمة الإيراد المؤجل عن بيع منطقة الخدمات (4) طبقاً للعقد المؤرخ بين الطرفين.

14. التزامات عقود تأجير تمويلي

أبرمت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م." عقد بيع مع إعادة استئجار مع إحدى شركات الخدمات المالية ويسدد على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات.

تم تصنيف التزامات عقود التأجير التمويلي في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
270,605	529,334	الجزء المتداول
1,520,340	1,077,761	الجزء غير المتداول
1,790,945	1,607,095	

15. عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م."

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,161,222	20,327,101	عملاء دفعات مقدمة*
3,362,162	3,639,482	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
320,185	339,832	عملاء دفعات مقدمة - كراج
28,843,569	24,306,415	إجمالي عملاء دفعات مقدمة
(417,305)	(546,787)	يخصم:
(11,296,443)	(7,196,637)	شيكات مرتدة
17,129,821	16,562,991	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)**

\* يتضمن رصيد عملاء دفعات مقدمة قيمة الوحدات الموزعة على المطور شركة لاند مارك للتنمية العقارية عن عقد مشاركة تنمية وتطوير وإستثمار مشروع لبيان طبقاً للعقد المبرم.

\*\*تتمثل أوراق القبض في قيمة الشيكات التي حصلت عليها شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية (شركة تابعة) من العملاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها وطبقاً لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم 1906 لسنة 2008 بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها فإنه لا يجوز للبنك خصم تلك الشيكات والأوراق التجارية المقدمة للشركة من حاجزي الوحدات السكنية ولا يتم تخفيض مديونية الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلى مشتريها، وبذلك فإن تلك الشيكات تظل مدرجة بالدفاتر ولدى جهات الاحتفاظ حتى تاريخ الاستحقاق.

16. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 430,430,000 سهم (31 ديسمبر 2024: 430,430,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

#### 17. احتياطي إجباري

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصصة الزكاة وضريبة أذون خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة مؤجلة وضريبة الدخل ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسائر متراكمة تكبدها المجموعة.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

#### 18. احتياطي اختياري

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصصة الزكاة وضريبة أذون خزانة وضريبة سندات خزانة وضريبة مؤجلة وضريبة الدخل ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة تكبدها المجموعة.

#### 19. احتياطات أخرى

بتاريخ 13 يوليو 2025، تم إبرام اتفاقية بين كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية، وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية)، والشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مغلقة) بموجب تلك الاتفاقية تم نقل ملكية الأسهم المملوكة بنسبة 45.05% في شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) من قبل كل من شركة لاند مارك للتخطيط العمراني (شركة ذات مسؤولية محدودة) شركة مصرية وشركة وثاق للتأمين التكافلي (شركة مساهمة مصرية) إلى الشركة التابعة "شركة منازل للتعمير" (شركة مساهمة كويتية مغلقة) نظير مقابل عيني يتمثل في الدور الأرضي والأول في مشروع وان ناينتي والذي تم نقل ملكيته، بالإضافة إلى تسويات أخرى بلغت ما يعادل 1,372,426 دينار كويتي تتمثل في توزيعات الأرباح المستحقة. نتيجة لذلك تم زيادة حصة ملكية المجموعة المباشرة 99.9% (إيضاح 3.1)، بلغت القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة في صافي موجودات شركة منازل للتطوير العقاري مبلغ 24,149,630 دينار كويتي، تم تسجيل الفرق بمبلغ 22,777,204 دينار كويتي كاحتياطي آخر ضمن حقوق الملكية.

خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية ("شركة تابعة") بزيادة رأس مالها من خلال زيادة نقدية بقيمة 115 مليون جنيه مصري، بما يعادل تقريباً 749,800 دينار كويتي. لم تقم الشركة الأم بالإكتتاب بتلك الزيادة مما أدى إلى انخفاض نسبة الملكية بالشركة التابعة دون فقد السيطرة عليها من 70.73% إلى 54.94%. قامت المجموعة بالإعتراف بالإنخفاض في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 7,584,960 دينار كويتي ضمن احتياطات أخرى، والزيادة في الحصص الغير مسيطرة بمبلغ 8,320,043 دينار كويتي.



شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 22. مصاريف عمومية وإدارية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
939,201	598,769	تكاليف موظفين
23,560	51,342	أتعاب مهنية واستشارات
16,003	41,647	رسوم وإشتراكات
42,260	42,210	إيجارات
53,559	10,503	غرامات تأخير
27,844	33,047	مصاريف صيانة وحدات غير مسلمة
250,620	603,305	مصاريف متنوعة
<u>1,353,047</u>	<u>1,380,823</u>	

## 23. مخصصات

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
148,028	1,327,373	مخصص غرامات ومطالبات
-	6,198,568	مخصص عقود
<u>148,028</u>	<u>7,525,941</u>	

فيما يلي الحركة على المخصصات:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
147,386	148,028	الرصيد في بداية السنة
63,023	1,143,451	المحمل خلال السنة فيما يتعلق بمخصص الغرامات والمطالبات
-	6,053,263	المحمل خلال السنة فيما يتعلق بمخصص العقود (إيضاح 21)
(62,381)	181,199	تعديلات فروق ترجمة عملة أجنبية
<u>148,028</u>	<u>7,525,941</u>	الرصيد في نهاية السنة

## 24. خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.  
إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2024	2025	
(9,559)	(4,111,539)	صافي خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
<u>(0.02)</u>	<u>(9.55)</u>	خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

## 25. التقارير القطاعية

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاع رئيسي يتمثل فيما يلي:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقارية والعقارات الاستثمارية.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024:

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

25. التقارير القطاعية (تتمة)

التوزيع الجغرافي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,860,861	6,447,402	(303,121)	(440,898)	1,074,993	462,000	الكويت
30,396,421	33,415,496	511,179	(2,954,829)	2,734,499	9,319,714	جمهورية مصر العربية
37,257,282	39,862,898	208,058	(3,395,727)	3,809,492	9,781,714	المجموع

التوزيع القطاعي

الموجودات		النتائج		الإيرادات		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,057,950	7,050,280	415,664	274,046	455,127	304,478	الاستثمار
29,784,377	28,941,457	859,799	(1,484,571)	3,196,237	8,224,627	عقارات
414,955	3,871,161	(1,067,405)	(2,185,202)	158,128	1,252,609	أخرى
37,257,282	39,862,898	208,058	(3,395,727)	3,809,492	9,781,714	المجموع

26. الجمعية العمومية السنوية

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 31 مارس 2026 على عدم توزيع أرباح نقدية لمساهمي الشركة الأم وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 25 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية لمساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)" المنعقدة في 14 مارس 2024 بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الإجتماع الموافقة على زيادة رأس المال المصدر للشركة التابعة من مبلغ 400 مليون جنيه مصري إلى مبلغ 515 مليون جنيه مصري، بزيادة قدرها 115 مليون جنيه مصري وذلك نقداً.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)" المنعقدة في 14 مارس 2024 بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الإجتماع الموافقة على توزيع مبلغ 366,111,246 جنيه مصري من الأرباح المرحلة.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)" المنعقدة في 9 يونيو 2024 بإجماع أصوات السادة المساهمين الحاضرين والممثلين في الإجتماع الموافقة على توزيع جزء من الأرباح المرحلة مبلغ 43,885,443 جنيه مصري ليصبح رصيد الأرباح المحتجزة 45,964,634 جنيه مصري.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 27. ارتباطات رأسمالية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,162,033	2,905,727	مشروعات قيد التطوير*
* تتمثل تلك المبالغ في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.		

## 28. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

### إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص نقد ونقد معادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

### معدل المديونية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,790,945	1,607,095	التزام عقد تأجير تمويلي (إيضاح 14)
(5,890,364)	(6,276,876)	ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)
(4,099,419)	(4,669,781)	صافي الدين
13,140,323	8,732,262	إجمالي حقوق الملكية
9,040,904	4,062,481	إجمالي رأس المال
(%45.3)	(%114.9)	معدل المديونية

### المخاطر المالية

#### فئات الأدوات المالية

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,890,364	6,276,876	نقد ونقد المعادل
154,774	1,294,886	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمقاولي المشروعات ودفعات مقدمة لشراء
122,964	1,113,242	ممتلكات ومنشآت ودفعات مقدمة لشراء إستثمار ومصاريح مدفوعة مقدماً)
960,682	904,994	مستحق من أطراف ذات صلة
1,790,945	1,607,095	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,044,451	4,290,515	التزام عقد تأجير تمويلي
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

28. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

فئات الأدوات المالية (تتمة)

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

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

مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعه.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجمع:

2024	2025	
دينار كويتي (ما يعادل)	دينار كويتي (ما يعادل)	
5,773,657	3,078,421	جنيه مصري

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساويا ومقابلا لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2025		
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
153,921	%5	جنيه مصري
2024		
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
288,683	%5	جنيه مصري

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 28. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

### المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر السوق (تتمة)

#### (ii) مخاطر معدل الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2025			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	الرصيد	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
دينار كويتي	دينار كويتي		
375	75,000	%0.5	وديعة قصيرة الأجل
(8,035)	1,607,095	%0.5	التزامات عقد تأجير تمويلي

2024			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع	الرصيد	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(8,955)	1,790,945	%0.5	التزامات عقد تأجير تمويلي

#### (iii) مخاطر سعر حقوق الملكية

تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركز القطاعي.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير للمخاطر إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار السوق مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2025		البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	%5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-		

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

28. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

2024		البيان
التأثير على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي 2,784	5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

#### المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

#### مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة للانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من أطراف ذات صلة".

#### نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن نقد ونقد معادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثّر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدي. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

#### مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 28. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

### المخاطر المالية (تتمة)

### المخاطر الائتمانية (تتمة)

#### مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذي صلة (تتمة)

يتم شطب مدينون وأرصدة مدينة أخرى عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 365 يومًا.

تواصل المجموعة استخدام كلا التعبيرين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذي صلة يخضعون أيضًا لمتطلبات خسائر الائتمان الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

#### التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,890,364	6,276,876	نقد ونقد معادل
		مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمقاولي المشروعات ودفعة مقدمة لشراء ممتلكات ومنشآت ودفعات مقدمة لشراء استثمار ومصاريف مدفوعة مقدما)
154,774	1,294,886	
122,964	1,113,242	مستحق من أطراف ذات صلة
6,168,102	8,685,004	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

28. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الالتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الالتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصومة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير مهم.

			31 ديسمبر 2025
الإجمالي	أكثر من سنة	من 3 اشهر إلى سنة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,290,515	-	4,290,515	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
514,854	-	514,854	مستحق إلى أطراف ذات صلة
41,363	32,839	8,524	التزامات عقود الإيجار
1,607,095	1,077,761	529,334	التزام عقد تأجير تمويلي
<u>6,453,827</u>	<u>1,110,600</u>	<u>5,343,227</u>	
			31 ديسمبر 2024
الإجمالي	أكثر من سنة	من 3 اشهر إلى سنة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,044,451	-	3,044,451	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,396,822	-	1,396,822	مستحق إلى أطراف ذات صلة
69,268	46,719	22,549	التزامات عقود الإيجار
1,790,945	1,520,340	270,605	التزام عقد تأجير تمويلي
<u>6,301,486</u>	<u>1,567,059</u>	<u>4,734,427</u>	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

## 29. 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.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2025		
الإجمالي	مستوى 3	مستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
904,994	904,994	-
904,994	904,994	-
2024		
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
55,688	-	55,688
904,994	904,994	-
960,682	904,994	55,688

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر  
أوراق مالية غير مسعرة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر  
أوراق مالية مسعرة  
أوراق مالية غير مسعرة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

29. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	دينار كويتي	31 ديسمبر 2025	في 1 يناير 2025	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	في 1 يناير 2024	التغير في القيمة العادلة	31 ديسمبر 2024
	904,994							
	904,994							
	927,397							
	(22,403)							
	904,994							

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال السنة. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المطبق المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	المستوى 3	دينار كويتي	31 ديسمبر 2025	عقارات استثمارية	31 ديسمبر 2024	عقارات استثمارية
		6,145,286				
		6,097,268				

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية	دينار كويتي	31 ديسمبر 2025	كما في 1 يناير 2025	التغير في القيمة العادلة	فروق ترجمة عملات اجنبية	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	كما في 1 يناير 2024	التغير في القيمة العادلة	فروق ترجمة عملات اجنبية	31 ديسمبر 2024
	6,097,268										
	24,755										
	23,263										
	6,145,286										
	6,314,590										
	22,737										
	(240,059)										
	6,097,268										

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثالث خلال السنة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

### 30. الدعاوى القانونية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، قامت المجموعة بالاعتراف بمخصص غرامات ومطالبات بلغت قيمته الدفترية كما في 31 ديسمبر 2025 مبلغ وقدره 1,327,373 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 148,028 دينار كويتي). في رأي إدارة المجموعة ومستشارها القانوني أن رصيد المخصصات كافي.

### 31. الأحداث الهامة

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 25 ديسمبر 2025 خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس إلى 20% و 21% و 20.5% على التوالي، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 20.5%.

### 32. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة تصاعدت حدة التوترات الجيوسياسية بصورة جوهرية في منطقة الشرق الأوسط، تسبب هذا الصراع في اضطرابات إقليمية شملت إغلاق المجال الجوي وإلغاء الرحلات الجوية واضطرابات في سلاسل التوريد وتفاقم حالة عدم التأكد الجيوسياسي، مما أدى إلى ظهور عوامل عدم التأكد على الصعيدين التجاري والاقتصادي. ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات الحالية والمتوقعة لهذا الصراع الجيوسياسي في التطور.

نشأت هذه التطورات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025. ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 10 - أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية المجمعة، فإن هذه الأحداث تعتبر أحداثاً لاحقة غير معدلة، وذلك نظراً لأنها تتعلق بظروف لم تكن قائمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وعلى الرغم من أن المركز المالي للمجموعة في 31 ديسمبر 2025 لم يتأثر، إلا أنه أدى إلى حالة من عدم التأكد الجوهرية بشأن عمليات المجموعة المستقبلية وسلسلة التوريد وطلب العملاء والظروف الاقتصادية العامة في المنطقة.

لا يمكن في الوقت الحالي وضع تقدير معقول للأثر المالي المحتمل لهذه التطورات على عمليات المجموعة المستقبلية، إلا أن استمرار تطور الأوضاع قد يؤثر على الظروف الاقتصادية السائدة في المنطقة، بما يشمل الطلب في الأسواق، وهيكल التكاليف، وسلاسل التوريد، وتكاليف الانشاءات، ومستوى الثقة العامة في بيئة الأعمال.

تواصل إدارة المجموعة متابعة المستجدات عن كثب، وستقوم باتخاذ التدابير المناسبة للحد من أي آثار تشغيلية أو مالية محتملة وفقاً لتطور الظروف.

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 12 فبراير 2026 خفض أسعار العائد الأساسية بواقع 100 نقطة أساس، وبناء عليه، تم خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى 19% و 20% و 19.5% على التوالي، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى 19.5%. كذلك قرر مجلس إدارة البنك المركزي خفض نسبة الاحتياطي النقدي التي تلتزم البنوك بالاحتفاظ بها لدى البنك المركزي المصري من 18% إلى 16%.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

منازل القابضة  
MANAZEL HOLDING



**منازل القابضة**  
**MANAZEL HOLDING**

شركة منازل القابضة ش.م.ك (عامّة)  
ص.ب 26131 الصفاة 13121 الكويت  
هاتف: 22324476 (965) - فاكس 22324472 (965)  
الموقع الإلكتروني: [www.manazelholding.com](http://www.manazelholding.com)