

# شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع.

(شركة مساهمة كويتية عامة تأسست في دولة الكويت)

## نشرة اكتتاب عام لمساهمي شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. للاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال

طرح عام لعدد 159,668,906 سهم عادي من خلال إصدار أسهم رأس مال جديدة في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. (عامة) للمساهمين الحاليين في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. (عامة) بسعر طرح يبلغ مقداره 200 فلس كويتي للسهم الواحد، يمثل القيمة الإسمية مع علاوة إصدار قدرها 100 فلس كويتي للسهم الواحد

فترة الاكتتاب تبدأ من 2025/09/30 إلى 2025/10/14

حررت نشرة الاكتتاب هذه بتاريخ 2 سبتمبر 2025  
نشرة الإصدار الرسمية باللغة العربية

وكيل الاكتتاب ومدير الإصدار



## فهرس المحتويات

2	فهرس المحتويات
3	ملاحظات هامة
4	تنبيه للمكتتبين
5	إقرار المسؤولية
6	تأكيدات وتنبيهات الجهة المصدرة
9	موجز أحكام الطرح الرئيسية
16	البيانات المتعلقة بأسهم الطرح
20	أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب
24	إجراءات الاكتتاب
27	الغرض من إصدار واستخدامات عوائد الإصدار
28	نبذة عن شركة عقارات الكويت
30	وصف أنشطة الشركة المصدرة
33	فيما يلي عدد الأسهم المملوكة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة
33	الإدارة التنفيذية
35	هيكل رأس المال والاقتراض
36	توزيعات الأرباح من قبل الشركة
36	المزايا والمنافع لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
37	الإصدارات السابقة
37	معاملات مع أطراف ذات صلة
39	النزاعات القضائية
40	عوامل المخاطر
46	الضرائب
47	العقود الرئيسية
48	معلومات عامة
49	اعتماد الجهة المصدرة على أي عملاء أو موردين
50	الملحقات
50	الملحق رقم (1) : عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة المصدرة.
50	الملحق رقم (2) : البيانات المالية للشركة المصدرة :-

## ملاحظات هامة

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بتاريخ 6 مايو 1972 ومسجلة في السجل التجاري في الكويت برقم 64 (ويشار إليها فيما بعد بـ "شركة عقارات الكويت" أو "الشركة المصدرة" أو "الجهة المصدرة" أو "الشركة") ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع في تاريخ نشرة الاكتتاب هذه ("نشرة الاكتتاب" أو "النشرة") 106,445,937.900 د.ك (مائة وستة مليون وأربعمائة وخمسة وأربعون ألف وتسعمائة وسبعة وثلاثون دينار كويتي و 900 فلس كويتي) موزع على 1,064,459,379 سهم عادي بقيمة إسمية 100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) للسهم الواحد.

تحتوي النشرة على المعلومات الخاصة بالأسهم العادية المزمع إصدارها من قبل الشركة المصدرة والبالغ عددها 159,668,906 سهم بسعر طرح مقداره 200 فلس كويتي (مئتان فلس كويتي) للسهم الواحد ("سعر الطرح") (يمثل القيمة الإسمية بمقدار 100 فلس كويتي مع علاوة إصدار قدرها 100 فلس كويتي (ويشار إليها فيما بعد بـ "الأسهم" أو "أسهم الطرح") وبقيمة إسمية إجمالية قدرها 15,966,890.600 دينار كويتي ("الطرح" أو "الاكتتاب").

يكون للمساهمين المسجلين (ويشار إليهم فيما بعد بـ "المساهمين المؤهلين" أو "المكتتبين" حسبما يتطلب سياق النص) المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. (ويشار إليها فيما بعد بـ "وكيل المقاصة والإيداع" أو "وكالة المقاصة") في يوم الاستحقاق المحدد بتاريخ 2025/9/28 (ويشار إليه فيما بعد بـ "تاريخ السجل" أو "يوم الاستحقاق") حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الطرح بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم (ويشار إليه فيما بعد بـ "حق الأولوية"). وللتوضيح، فإن أي أسهم للشركة المصدرة قبل يوم الاستحقاق لم يتم اكمال عملية تسوية ملكيتها وبالتالي لم تسجل في سجل مساهمي الشركة لدى وكيل المقاصة والإيداع في يوم الاستحقاق، فلن تؤخذ في الاعتبار من أجل تحديد المساهمين المؤهلين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة بتاريخ السجل. ويجوز لكل مساهم مؤهل ممارسة حق الأولوية في الاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق.

يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وُجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم (راجع قسم "أحكام وشروط وتعليمات الطرح"). سيتم تدوير عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون لمجلس إدارة الشركة المصدرة ("مجلس الإدارة") الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم، إن وُجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم. بعد إتمام الطرح، ستبلغ قيمة رأس المال المُصدّر للشركة 122,412,828.500 د.ك (مائة وإثنان وعشرون مليوناً وأربعمائة وإثنى عشر ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون دينار كويتي و 500 فلس كويتي) بعدد أسهم الإصدار يبلغ 1,224,128,285 سهم (مليار ومائتان وأربعة وعشرون مليون ومائة وثمان وعشرون ألفاً ومائتان وخمسة وثمانون سهم). تبلغ القيمة الإجمالية للطرح 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و 200 فلس كويتي) نقداً ("عوائد الطرح"). وسيتم استخدام عوائد الطرح لدعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقاً للمتطلبات التشغيلية والمالية، وكذلك للأغراض العامة للشركة (راجع قسم "الغرض من إصدار واستخدامات عوائد الطرح").

تمت الموافقة على إصدار الأسهم بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 2025/06/18 وقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة ("الجمعية العامة غير العادية") الصادر بتاريخ 2025/07/14 والذي وافق على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع وتقويض مجلس الإدارة بتحديد عدد أسهم الطرح وسعر الطرح وبتحديد شروطه وضوابطه بشكل كامل أو جزئي في طرح واحد أو أكثر وبالتصرف بكسور الأسهم دون إمكانية التداول فيها. كما وافق مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن اجتماعه رقم 3/2025 المنعقد بتاريخ 2025/06/18 على الدعوة إلى الاكتتاب في أسهم الطرح وزيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة المصدرة من 106,445,937.900 د.ك (مائة وستة مليون وأربعمائة وخمسة وأربعون ألف وتسعمائة وسبعة وثلاثون دينار كويتي و 900 فلس كويتي) إلى 122,412,828.500 د.ك. من خلال إصدار وتخصيص 159,668,906 سهم من أسهم الطرح بسعر طرح يبلغ 200 فلس كويتي يمثل القيمة الاسمية وقدرها 100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) لكل سهم طرح مع علاوة إصدار قدرها 100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) وحصلت الشركة المصدرة على موافقة هيئة أسواق المال بدولة الكويت (ويشار إليها فيما بعد بـ "هيئة أسواق المال" أو "الهيئة") على زيادة رأس المال بتاريخ 2025/08/21 كما وافقت على هذه النشرة بتاريخ 2025/9/10.

تبدأ فترة الاكتتاب في أسهم الطرح بتاريخ 2025/9/30 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وتنتهي في نهاية يوم 2025/10/14 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب إلى الساعة 13:00 ظهراً) (ويشار إليها فيما بعد بـ "فترة الاكتتاب")، وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار قبل ذلك التاريخ، فيحق للشركة المصدرة عندئذ وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء. وفي جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب جميع أسهم الإصدار فيجوز لمجلس الإدارة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد فترة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر.

تكون أسهم الطرح في نفس الفئة الواحدة مع الأسهم المُصدرة الحالية في رأس مال الشركة المُصدرة. ويكون لكل سهم صوت واحد، ويكون لكل مساهم ("المساهم") الحق في الحضور والتصويت في الجمعية العامة لمساهمي الشركة ("الجمعية العامة"). لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق تصويت إضافية تميزه عن غيره من المساهمين. يحق لحاملي أسهم الطرح الحصول على أنصبتهم من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من الشركة المُصدرة.

يجب مراجعة قسم "الملاحظات الهامة" الوارد في هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

لأغراض هذه النشرة، يقصد بمصطلح "يوم عمل"، اليوم الذي تفتح فيه البنوك لمباشرة أعمالها العامة في دولة الكويت (باستثناء أيام الجمعة والسبت) وباستثناء أيام العطلات الرسمية.

لا تعتبر هذه النشرة عرضاً للبيع أو استقطاباً لأي عرض لشراء أوراق مالية في أي نظام قانوني لا يسمح فيه بالطرح أو البيع. كما يجب أن يعتمد اكتتاب المستثمرين في أي من الأوراق المالية المشار إليها في هذه النشرة على أساس المعلومات الواردة في هذه النشرة دون غيرها.

### تنبيه للمكتتبين

**نصح بأن تستشير شخصاً مرخصاً له طبقاً لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية (وتعديلاتهما) ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في الأسهم من عدمه.**

تم الحصول على موافقة هيئة أسواق المال على هذه النشرة بتاريخ 2025/9/10 وقد تم إعداد هذه النشرة وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة المُصدرة والأشخاص الواردة أسماؤهم في هذه النشرة تحت عنوان ("الأشخاص المسؤولين عن نشرة الاكتتاب")، مجتمعين ومنفردين، المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة كافة المعلومات الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالشركة المُصدرة والأسهم، كما يؤكدون على أنه، على حد علمهم وبعد قيامهم بكافة الاستفسارات المعقولة، ليس هنالك ثمة حقائق أو معلومات أخرى قد يؤثر إغفالها على دقة أو صحة أي بيان أو إفادة وردت في هذه النشرة.

كما وتقر الشركة المُصدرة ووكيل الاكتتاب بتحملهم المسؤولية في حال عدم صحة البيانات التي تضمنتها النشرة وبأن نشرة الاكتتاب هذه على حد علمهم وبعد قيامهم بكافة الاستفسارات المعقولة، لم تغفل أي معلومات جوهرية، وقد تم إعدادها وفقاً للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع. وتقر الجهة المُصدرة بأنه قد تم استيفاء المتطلبات والإجراءات اللازمة وتقديم كافة المستندات المطلوبة في النشرة وفقاً لقانون هيئة أسواق المال.

ويقر المستشار القانوني للشركة المُصدرة بأنه تمت مراجعة نشرة الاكتتاب هذه والمستندات ذات الصلة بها والتي زودتهم بها الشركة المُصدرة، وأنه على حد علمه وبعد قيامه بكافة الاستفسارات المعقولة، فإن نشرة الاكتتاب تستوفي المتطلبات القانونية ذات الصلة وبأن الشركة المُصدرة قد استوفت الموافقات اللازمة التي تجعل التزام الشركة المُصدرة صحيحاً وناظراً.

كما لا تتحمل هيئة أسواق المال أي مسؤولية تتعلق بمحتويات هذه النشرة، ولا تضمن دقتها أو تمامها، كما تخلي نفسها بشكل واضح وصريح من أي مسؤولية أيا كان نوعها بسبب أي خسارة ممكن أن تنشأ أو تحدث بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة ولن تكون طرفاً في أي دعوى خاصة بالأضرار الناشئة عن هذه النشرة.

## إقرار المسؤولية

الأشخاص المسؤولون عن نشرة الاكتتاب

تم إعداد هذه النشرة من قبل:

العنوان: القبلة – درويزة  
العبدلرزاق

الصفة: نائب الرئيس – الإدارة المالية

الاسم: ماهر سمير خلف

### إقرار

يتحمل كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة المُصدرة الذين وردت أسماؤهم في هذه النشرة مسؤولية المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة الذين بذلوا العناية الواجبة في الحدود المعقولة وقاموا بإجراء فحص كامل وتفصيلي نافٍ للجهالة للتحقق من صحة المعلومات، فإن المعلومات الواردة في هذه النشرة:

(أ) هي كاملة ودقيقة وصحيحة،

(ب) وقد تم الإفصاح للمساهمين المؤهلين عن كافة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية والشركة المُصدرة من أجل اتخاذ قرار بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه،

(ج) وأنه قد تم الامتثال لكافة الأحكام ذات الصلة المتعلقة بالأوراق المالية والمنصوص عليها في قانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والكتاب الحادي عشر من هذه اللائحة التنفيذية وقانون الشركات ولائحته التنفيذية، والأنظمة والتعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال من حين لآخر.

عن مجلس إدارة الجهة المُصدرة

التوقيع:

الصفة: نائب رئيس مجلس الإدارة

الاسم: طلال جاسم البحر

والرئيس التنفيذي

## تأكيدات وتنبهات الجهة المُصدرة

تتضمن نشرة الاكتتاب هذه معلومات تتعلق بشركة عقارات الكويت وهي شركة مساهمة كويتية عامة وبشروط وأحكام طرح الأسهم المُصدرة. لم تصرح الشركة المُصدرة لأي من الغير بتقديم أي بيان أو معلومات أو تعهدات فيما يتعلق بالشركة المُصدرة أو بالأسهم باستثناء تلك التي وردت في هذه النشرة أو ما تم اعتماده من قبل الشركة المُصدرة لهذا الغرض. ويتعين عدم الاعتماد على مثل تلك البيانات أو المعلومات أو التعهدات الصادرة عن الغير والافتراض بأن الشركة المُصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب المبينة أسماؤهم على غلاف هذه النشرة قد أقرروا بتلك البيانات والمعلومات والتعهدات.

وفي حين أن الشركة المُصدرة قد قامت بإجراء كافة الاستفسارات في الحدود المعقولة فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب هذه كما هي في تاريخ هذه النشرة، فإن بعض المعلومات العامة التي تضمنتها نشرة الاكتتاب أخذت من مصادر خارجية. بالرغم من أنه ليس لدى أي من الشركة المُصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب، وكذلك مستشاريهم أي سبب يدفعهم للاعتقاد بعدم دقة تلك المعلومات، إلا أنه لم يتم التحقق من تلك المعلومات العامة بشكل مستقل، وبالتالي فإن هذه النشرة لا تتضمن أي تعهد فيما يتعلق بدقة تلك المعلومات العامة أو باكتمالها.

إن المعلومات المبينة في نشرة الاكتتاب هذه وكما هي واردة في تاريخ هذه النشرة قابلة للتعديل. وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي الفعلي للشركة المُصدرة وكذلك قيمة الأسهم قد تتأثر سلباً بفعل التطورات المستقبلية بشأن عوامل التضخم أو تكاليف التمويل أو الضرائب أو أية عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى أو أية عوامل أخرى خارجة عن إرادة الشركة المُصدرة. لا يجوز بأي شكل من الأشكال تفسير أو الاعتماد على أن تسليم نشرة الاكتتاب هذه أو أي تصريح شفهي أو خطي أو مطبوع يتعلق بأسهم الطرح أو الطرح وضوابطه وأحكامه، على أنه وعد أو تعهد بتحقيق أية أرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية. ولا يجوز بأي حال اعتبار المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي تتعلق بالشركة المُصدرة أو فيما يتعلق بإصدار الأسهم صحيحة في أي وقت لاحق لتاريخ هذه النشرة. ولن يكون مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب ملزماً بمراجعة الوضع المالي أو شؤون الشركة المُصدرة أو تقديم المشورة لأي مستثمر في الأسهم بشأن أي معلومات تصل إلى علمهم بشأن ما ذكر أو بعدم حدوث تغيير في الوضع المالي أو شؤون أي طرف ورد اسمه في هذه النشرة بعد تاريخها.

لا يجوز اعتبار أو تفسير نشرة الاكتتاب الماثلة على أنها توصية من جانب الشركة المُصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب أو أي من مستشاريهم أو التابعين لهم للاكتتاب في الأسهم. كما أن المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون أن يؤخذ في الاعتبار أي أهداف استثمارية أو موقف مالي أو احتياجات استثمارية معينة لأي مستثمر محتمل. لا يقصد من هذه النشرة أو أي معلومات أخرى واردة فيها فيما يتعلق بإصدار الأسهم أن توفر أساساً لمنح تسهيلات ائتمانية أو القيام بأي عمليات تمويل أخرى. يتحمل كل من يتسلم نشرة الاكتتاب هذه (وقبل اتخاذ أي قرار استثماري) مسؤولية الحصول بمعرفته على استشارة مهنية مستقلة من شخص مرخص له من قبل هيئة أسواق المال فيما يتعلق بالشركة المُصدرة أو الأسهم، وكذلك يتحمل مسؤولية القيام بتقييمه الخاص المستقل للشركة المُصدرة والأسهم والمعلومات والافتراضات الواردة في النشرة الاكتتاب والاستعانة بتلك الاستشارة والتحليل والتوقعات عندما يرتئي ضرورة لذلك لاتخاذ أي قرار استثماري. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين تفسير محتويات هذه النشرة على أنها تمثل استشارة ضريبية أو استثمارية أو قانونية.

وقبل الاكتتاب في أسهم الطرح، يتعين على كل مساهم مؤهل الرجوع إلى مستشار استثمار مرخص له من هيئة أسواق المال طلباً لمشورته، بالإضافة إلى مستشاريه القانونيين والضريبيين ومستشاري الأعمال لتحديد ملائمة وتبعات الاستثمار في الأسهم بالنسبة لذلك المستثمر والتوصل إلى تقييم مستقل لذلك الاستثمار. ويتمثل الغرض الوحيد من هذه النشرة بتقديم معلومات أساسية عن الشركة المُصدرة لمساعدة المساهمين الحاليين الذين توجه إليهم هذه النشرة في إجراء تقييم مستقل لعملية الطرح وأي استثمار في أسهم الطرح.

لا تشكل هذه النشرة أو أي معلومات أخرى مقدمة فيما يتعلق بإصدار الأسهم عرضاً أو دعوة من قبل أو نيابة عن الشركة المُصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب لأي شخص للاكتتاب في الأسهم. إن توزيع هذه النشرة وعرض أو الاكتتاب في الأسهم محظور في بعض الأنظمة القانونية خارج دولة الكويت. ويتعين على الأشخاص الذين تصل إليهم هذه النشرة التعرف على تلك القيود ومراعاتها وذلك تلبية لشروط الاكتتاب الواردة بهذه النشرة من قبل الشركة المُصدرة ومدير الإصدار ووكيل الاكتتاب.

لا تُعتبر هذه النشرة عرضاً للبيع أو استقطاباً لأي عرض لشراء أوراق مالية ولا تُعتبر هذه النشرة أساساً أو مسوغاً لشراء الأوراق المالية في الولايات المتحدة الأمريكية أو في أي بلد آخر قد يعتبر عرض البيع أو استقطاب عرض البيع أو البيع غير قانوني أو غير شرعي. لن يتم تسجيل أسهم الطرح ولا تُعتبر تلك الأسهم مسجلة أو مرخصة بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933 أو حتى مرخصة أو معتمدة أو مقبولة من ولدى أي جهة رقابية على الأوراق المالية في أي ولاية من الولايات المتحدة الأمريكية. لا يجوز طرح، بيع، رهن أو تحويل الأوراق المالية بأي شكل في الولايات المتحدة الأمريكية أو لحساب أو لمصلحة مواطنين أمريكيين.

لم يتم تحويل أي شخص لإعطاء أي معلومات أو تقديم أي تعهدات فيما يتعلق بالطرح أو بأسهم الطرح أو ضوابطه وأحكامه غير الأشخاص المذكورين في هذه النشرة، وفي حالة تقديم تلك المعلومات أو التعهدات، فإنه يجب عدم الاعتماد عليها واعتبارها على أنها معتمدة من قبل مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب أو الشركة المصدرة. ولا يجوز أن يؤدي أي توزيع لهذه النشرة أو أي عملية بيع تتم بموجبها بأي حال من الأحوال إلى تكوين انطباع ضمني بأنه لم يحدث هناك أي تغيير في أوضاع الشركة منذ تاريخ هذه النشرة.

قد لا تكون الأسهم استثماراً ملائماً لجميع المساهمين. لذا يتعين على كل مساهم مؤهل أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار، وذلك في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، يتعين على كل مساهم مؤهل القيام بما يلي:

- 1- أن يكون لديه معرفة وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومخاطر الاستثمار في الأسهم، والمعلومات الواردة في هذه النشرة.
- 2- أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها، وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص، وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محفظته الاستثمارية بصفة عامة.
- 3- أن يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل كافة مخاطر الاستثمار في الأسهم.
- 4- أن يكون لديه فهم تام بشروط الأسهم، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في الأسواق المالية ذات الصلة.
- 5- أن يكون قادراً (سواء بمفرده أو بمساعدة مستشار استثمار) على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

لا يُقصد ولا يُفسر بأي محتوى من محتويات هذه النشرة أو أي معلومة تم الإبلاغ بها من قبل الشركة المصدرة على أنه مشورة بشأن شراء أو الاكتتاب في الأسهم (أو معدل ربحية السهم) وإذا كان لديك أي شك حول محتويات هذه النشرة، ينبغي عليك استشارة مستشار استثمار مرخص له. ويجب التذكّر بأن قيمة الأسهم قد تنخفض أو ترتفع على حد سواء. لم يتم تحويل أي شخص لإعطاء أي معلومات أو تقديم أي تعهدات فيما يتعلق بطرح الأسهم غير الأشخاص المذكورين في هذه النشرة، وفي حالة تقديم تلك المعلومات أو التعهدات، فإنه يجب عدم الاعتماد عليها واعتبارها على أنها معتمدة من قبل مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب أو الشركة المصدرة. ولا يجوز أن يؤدي أي توزيع لهذه النشرة أو طرح للأسهم أو أي عملية بيع أو تقديم للأسهم تتم بموجبها بأي حال من الأحوال إلى تكوين انطباع ضمني بأنه لم يحدث هناك أي تغيير، أو أي حدث يحتمل بشكل معقول أن يتضمن أي تغيير في أوضاع الشركة المصدرة، منذ تاريخ هذه النشرة.

قد تم مراجعة المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة وتم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة المصدرة بتاريخ 15 مايو 2025 وفقاً لما تتطلبه اللوائح واجبة التطبيق. كما تم مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2025، والذي أصدر تقريره بنتيجة المراجعة بتاريخ 14 أغسطس 2025. وبخلاف ذلك، فإن المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة لأية فترة مالية تنتهي بعد تاريخ 30 يونيو 2025 لم تخضع للمراجعة والتدقيق.

لقد تم تعديل وتدوير بعض الأرقام والنسب المئوية المشار إليها في هذه النشرة. وعليه، فإن الأرقام المدرجة في نفس الفئة في الجداول المذكورة في النشرة قد تتغير بشكل طفيف بين جدول وآخر، كما أن مجموع الأرقام المذكورة في بعض الجداول لا تمثل المجموع الحسابي الفعلي للأرقام الواردة في ذلك الجدول.

عند الاستعانة بالمعلومات الإحصائية المنشورة في هذه النشرة، تعتقد الشركة المصدرة بأن هذه المعلومات تمثل أحدث المعلومات المتوفرة من مصدر تلك المعلومات.

جميع الإشارات إلى "دينار كويتي" في نشرة الاكتتاب هذه تعني الدينار الكويتي، العملة الرسمية لدولة الكويت.

إن بعض البيانات التي وردت في نشرة الاكتتاب هذه قد تُشير إلى نظرة مستقبلية تطلعيه. وتتضمن البيانات المستقبلية بيانات تتعلق بخطط الشركة المصدرة وأهدافها وأغراضها واستراتيجياتها وعملياتها المستقبلية وأدائها المستقبلية، وكذلك الافتراضات التي تنطوي عليها تلك البيانات المستقبلية. بصفة عامة، تشير الكلمات التالية في هذه النشرة: "يتوقع" و"يقدر" و"يرى" و"ينوي" و"يخطط" و"يعتقد" و"يهدف" و"يسعى" و"قد" و"سوف" و"يجب" وكذلك أية تعابير مشابهة، إلى البيانات المستقبلية. وقد بنت الشركة المصدرة هذه البيانات المستقبلية على الرؤية الحالية لإدارتها فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية والأداء المالي المستقبلي. وعلى الرغم من أن الشركة المصدرة ترى أن التوقعات والتقدير والتنبؤات التي تعكسها البيانات المستقبلية للشركة المصدرة، تُعتبر معقولة كما هي في تاريخ نشرة الاكتتاب هذه، إلا أنه في حال تحقق واحد أو أكثر من المخاطر أو ثبوت عدم جدية التوقعات المشار إليها، بما في ذلك تلك المخاطر وحالات ثبوت عدم جدية التوقعات الواردة في نشرة الاكتتاب هذه، أو في حالة ثبوت عدم اكمال أو صحة أي من الافتراضات الأساسية للشركة المصدرة، فإن النتائج الفعلية لعمليات الشركة المصدرة قد تختلف عما هو متوقع أو مقدر أو متنبأ به. إن دلالات تلك البيانات المستقبلية تنحصر بتاريخ نشرة الاكتتاب هذه. مع عدم الإخلال بأية متطلبات أو شروط منصوص عليها بموجب القوانين واللوائح واجبة التطبيق، فإن الشركة المصدرة تخلي مسؤوليتها بشكل صريح إزاء أي التزام أو تعهد بتوزيع أي تحديثات أو مراجعة لأي من البيانات المستقبلية الواردة في نشرة الاكتتاب هذه بعد تاريخ هذه النشرة ليعكس أي تغيير في التوقعات الخاصة بتلك البيانات، أو أي تغيير في الأحداث أو الظروف أو الأوضاع التي بنيت عليها تلك البيانات المستقبلية المتوقعة.

تخضع التوقعات والبيانات المستقبلية لعوامل المخاطر، ولعدم الاستقرار والافتراضات التي يمكن أن تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة بشكل جوهري. من العوامل المهمة التي يمكن أن تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن توقعاتنا بشكل جوهري، من بين عوامل أخرى، العوامل التالية:

- الظروف الاقتصادية والأعمال العامة في الكويت ودول أخرى.
- قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها، تحقيق نموها وتوسعها، تغييراتها التقنية، تعرضها لمخاطر السوق التي يكون لها تأثير على نشاط أعمالها واستثماراتها .
- تغيير في النظم الضريبية والنقدية في الكويت بما في ذلك التضخم ولاء المعيشة، تقلبات أسعار الفائدة، أسعار الأسهم أو غيرها من الأسعار والرسوم، أداء أسواق المال في الكويت وعالمياً، التغييرات في القوانين والأنظمة المحلية والدولية، فرض الضرائب وتغيير في إطار المنافسة في مجال أعمال الشركة.
- تغيير في قيمة الدينار الكويتي وغيره من العملات.
- وقوع كوارث طبيعية واضطرابات.
- تغيير في الظروف السياسية والاجتماعية في الكويت.
- خسارة أو توقف نشاط الشركة بسبب إضراب عمالي أو اضطراب عمالي.
- عدم المحافظة على الموظفين والعمال الرئيسيين في الشركة .
- قدرة الشركة على تقبل التغييرات التكنولوجية .

لذا ينبغي على المساهمين المؤهلين مراجعة قسم "عوامل المخاطر" بعناية خاصة لتقييم المخاطر المعنية. نظراً لطبيعتها، بعض الإفصاحات عن مخاطر السوق ليست إلا مجرد توقعات تقديرية التي يمكن أن تختلف بشكل كبير عن النتائج المستقبلية. بالتالي، قد تختلف الأرباح أو الخسائر الفعلية بشكل كبير عن التوقعات. لا تلتزم الشركة بتحديث أو مراجعة أي بيانات تحتوي على معلومات ترد بعد تاريخ هذه النشرة أو بتسجيل حدوث أي حالات حتى في حال عدم نفاذ أو إتمام أي من الافتراضات الواردة في هذه النشرة.

## موجز أحكام الطرح الرئيسية

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. مؤسسة بدولة الكويت	الشركة المصدرة أو الجهة المصدرة
مبنى سوق الكويت الدور 8 – ص.ب. 1257 الصفاة 13031 الكويت.	عنوان الشركة المصدرة
6 مايو 1972	تاريخ التأسيس
122,412,828.500 د.ك (مائة وإثنان وعشرون مليوناً وأربعمائة وإثنى عشر ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ديناراً كويتياً و 500 فلس كويتي)	رأس المال المصرح به
106,445,937.900 د.ك (مائة وستة مليون وأربعمائة وخمس وأربعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وثلاثون ديناراً كويتياً و 900 فلس كويتي)	رأس المال المصدر والمدفوع قبل زيادة رأس المال
15,966,890.600 د.ك (خمسة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وثمانمائة وتسعون ديناراً كويتياً و 600 فلس كويتي).	القيمة الإسمية لزيادة رأس المال
100 فلس كويتي	قيمة علاوة الإصدار
31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون ديناراً كويتياً و 200 فلس كويتي).	القيمة الإجمالية لأسهم الإصدار (القيمة الإسمية وعلاوة الإصدار)
122,412,828.500 د.ك (مائة وإثنان وعشرون مليوناً وأربعمائة وإثنى عشر ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ديناراً كويتياً و 500 فلس كويتي).	رأس المال المصدر والمدفوع بعد زيادة رأس المال
30,669,809 سهم	أسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل المصدر كما في 31 مارس 2025
159,668,906 سهم عادي بقيمة إسمية قدرها 15,966,890.600 د.ك أي بنسبة 15% من رأسمال الشركة المصدر والمدفوع قبل الزيادة، وبقيمة إجمالية قدرها 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون ديناراً كويتياً و 200 فلس كويتي).	نوع وعدد أسهم الطرح
لا يوجد	عدد أسهم الطرح المتعهد الاكتتاب فيها
لا يوجد	قيمة الطرح المتعهد به
لا يوجد	المساهمات العينية
أصحاب حق الأولوية هم المساهمون المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة المصدرة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. في تاريخ 28/9/2025.	المساهمون المؤهلون / أصحاب حق الأولوية في الاكتتاب
خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاكتتاب.	تاريخ التخصيص
كل من المساهمين المؤهلين وغيرهم من أصحاب حقوق الأولوية.	المكتتبين

<p>المساهمون المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة المصدرة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. في نهاية يوم الاستحقاق. وللتوضيح، فإن أي ملكية لأسهم الشركة قبل يوم الاستحقاق والتي لا يتم اكتمال عملية تسوية ملكيتها وبالتالي لم تسجل في سجل مساهمي الشركة المصدرة لدى شركة المقاصة الكويتية ش.م.ك. ("تاريخ وقف حق الأولوية")، فلن تؤخذ في الاعتبار من أجل تحديد المساهمين المؤهلين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة بيوم الاستحقاق.</p>	<p>المساهمون المؤهلون أصحاب حق الأولوية للاكتتاب في أسهم الطرح</p>
<p>2025/9/28</p>	<p>يوم الاستحقاق أو تاريخ السجل</p>
<p>يجوز للمكتتبين تقديم طلبات الاكتتاب عن طريق الموقع الالكتروني للاكتتاب في الأسهم كما هو مفصل في قسم "البيانات المتعلقة بأسهم الطرح" من نشرة الإكتتاب ("المودج طلب الاكتتاب") فقط خلال فترة الاكتتاب. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لنموذج طلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب. عند تقديم الطلب من قبل المكتتب، يكون نموذج طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتب المذكور والجهة المصدرة.</p>	<p>طريقة الاكتتاب</p>
<p>1- ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً 2- ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح وأسهم الطرح الإضافية 3- تداول كل أو جزء من حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل ويتم التداول وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل البورصة. 4- التنازل بدون مقابل عن حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح (وفي الاكتتاب في أسهم الطرح الإضافية حسب الأحوال أو في جزء منها) إلى مساهم آخر أو أي شخص آخر وفقاً للآلية المعتمدة لذلك خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل، من قبل بورصة الكويت ووكالة المقاصة الكويتية، أو 5- الامتناع عن اللجوء إلى أي من الخيارات السابقة وترك الحق في الاكتتاب في الأسهم غير المكتتب فيها إلى باقي المساهمين المؤهلين.</p>	<p>خيارات المساهمين المؤهلين بالنسبة لأسهم الاكتتاب</p>
<p>يفتح باب الاكتتاب اعتباراً من بداية يوم الثلاثاء الموافق 2025/9/30 (الذي يدخل فترة الاكتتاب) وينتهي بنهاية يوم الثلاثاء الموافق 2025/10/14 (الذي يدخل فترة الاكتتاب إلى الساعة 13:00 ظهراً) ، وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب قبل ذلك التاريخ فيحق للشركة المصدرة وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانهاء، وفي جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار يجوز لمجلس الإدارة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد فترة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر.</p>	<p>فترة الاكتتاب</p>

يجوز التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدى بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل ودون قيد ووفقا للقواعد المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة.	التصرف في حقوق الأولوية
تشكل الموافقة على هذه النشرة موافقة على إدراج وتداول حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب ويتم إلغاء الإدراج عند إفصاح الشركة المصدرة عن نتائج زيادة رأس المال. ويبدأ إدراج حقوق الأولوية اعتبارا من تاريخ فتح باب الاكتتاب في هذه الحقوق ويتم إلغاء الإدراج بمجرد إفصاح الشركة المصدرة عن نتائج الاكتتاب في زيادة رأس المال ويشترط لإدراج واستمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في بورصة الكويت طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.	الجدول الزمني لإدراج حقوق الأولوية
200 فلس كويتي (مائتا فلس كويتي) للسهم الواحد.	سعر الاكتتاب في أسهم الطرح
100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) للسهم الواحد.	القيمة الإسمية لسهم الإصدار
100 فلس كويتي	علاوة الإصدار لسهم الإصدار
كما سيتم تحديده من بورصة الكويت في بداية فترة الاكتتاب على أساس السعر المرجعي وفق معادلة (سعر إقبال السهم المقررة عليه حقوق الأولوية في بورصة الكويت في اليوم السابق لبدء فترة الاكتتاب - سعر الطرح). ويجوز أن يتغير سعر حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب.	سعر حقوق الأولوية
وافقت الجهات الرقابية على طلب الشركة المصدرة في زيادة رأس مالها المصرح به والمصدر والمدفوع الحالي بقيمة طرح إجمالية قدرها 31,933,781.200 دينار كويتي موزعة على 159,668,906 سهم عادي بقيمة 100 فلس كويتي للسهم الواحد (يمثل القيمة الإسمية لكل سهم بمقدار 100 فلس كويتي مع علاوة إصدار قدرها (100 فلس كويتي). تخصص الزيادة أولا للمساهمين المقيدون في سجلات الشركة المصدرة في نهاية تاريخ الاستحقاق بالنسبة والتناسب وفقا لحصة مساهمته في رأس مال الشركة المصدرة وذلك خلال فترة الاكتتاب المذكورة في هذه النشرة وطبقا للقوانين ذات الصلة ولأصحاب حق الأولوية التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدى بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل وفقا للقواعد المعمول بها لدى بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة. وفي حال عدم قيام المساهم بالاكتتاب أو التصرف في حقوق الأولوية يعتبر ذلك تنازلا منه عن حقه بالاكتتاب في زيادة رأس المال لصالح مساهمين حاليين.	حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم
15% من مجمل الأسهم المصدرة الحالية المسجلة باسم المساهم المؤهل في تاريخ الاستحقاق.	حقوق الأولوية في الاكتتاب المخصصة للمساهم المؤهل
سوف ينتج عن عدم قيام مساهمي الشركة المصدرة بالاكتتاب في الأسهم التي يحق لهم الاكتتاب فيها في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة انخفاض النسبة المئوية لحصة مساهمتهم في	نتائج عدم اكتتاب المساهمين المؤهلين

<p><b>الشركة المصدرة</b> بالإضافة إلى انخفاض القيمة السوقية للأسهم المصدرة المملوكة منهم حالياً.</p>	
<p>يحق للمكتتبين الاكتتاب في فائض أسهم الاكتتاب بالإضافة إلى أسهم حق الأولوية. كما يكون سعر الاكتتاب في أسهم الاكتتاب الإضافي ("أسهم الاكتتاب الإضافية") 200 فلس كويتي عن كل سهم طرح إضافي. وفي حالة عدم قيام المكتب المؤهل بالاكتتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم.</p> <p>ولأصحاب حق الأولوية في الاكتتاب في زيادة رأس مال الجهة المصدرة أن يبيعوا في البورصة هذه الحقوق حتى قبل خمسة أيام عمل من انتهاء فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية، كما يحق لهم التنازل عنها دون مقابل لدى وكالة المقاصة خلال مدة الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال للمساهمين بالشركة أو لغيرهم وذلك حتى قبل خمسة أيام عمل من انتهاء فترة الاكتتاب وذلك وفق القواعد والاجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. ووفق ما جاء في هذه النشرة.</p> <p>سيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولاً إلى المساهمين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن، ثم لمساهمين آخرين.</p>	<p><b>الاكتتاب في فائض اسهم الطرح</b></p>
<p>سهم (1) واحد.</p>	<p><b>الحد الأدنى للاكتتاب</b></p>
<p>لا يجوز الاكتتاب بكسور الأسهم، وحيثما يكون ضرورياً يتم تقريب عدد أسهم الاكتتاب التي يستحقها المكتب المؤهل إلى أقرب عدد صحيح. وتتفرد الشركة المصدرة وحدها بحق التصرف في كسور الأسهم. كما يكون للشركة المصدرة تسجيل كسور الأسهم بسجل المساهمين كأسهم خزينة مع مراعاة الحد الأعلى المسموح لملكية الشركة لأسهمها. وفي جميع الأحوال لن يتم إصدار كسور أسهم الاكتتاب بأي شكل من الأشكال.</p>	<p><b>كسور الأسهم</b></p>
<p>بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإصدار الأسهم وقيدها لدى الجهات الرقابية ولدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م، سيتم تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت دون قيد ولتكون في ذات المرتبة التي تتمتع بها جميع أسهم الشركة المصدرة ودون تمييز فيما بينهم.</p>	<p><b>تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت</b></p>
<p>يتم تخصيص أسهم الطرح بين المساهمين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في الأسهم المصدرة في يوم الاستحقاق. وسوف يتم تخصيص فائض الأسهم المكتتب بها، فيما يجاوز حق الأولوية والتي قد تنتج عن عدم قيام بعض المساهمين بممارسة حق الأولوية، أولاً للمساهمين المؤهلين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة</p>	<p><b>تخصيص أسهم الطرح</b></p>

<p>المخصصة لكل منهم وبالنسبة والتناسب فيما بينهم، وإلا تم تخصيصها لمساهمين آخرين وبعدها لمساهمين جدد من الحاصلين على حقوق الأولوية وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن. وسوف يتم تدوير عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون للشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم، إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم.</p>	
<p>يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على المكتتبين. وتحتفظ الشركة المصدرة ووكيل الاكتتاب ووكيل المقاصة والإيداع بحقهم في رفض أي طلب اكتتاب - كلياً أو جزئياً في حال عدم استيفاء الطلب لأي حكم من أحكام الطرح. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لطلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب. عند التقديم وقبول الطلب من الجهة المصدرة ووكيل الاكتتاب، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتبين والجهة المصدرة.</p>	<p><b>أحكام الطرح</b></p>
<p>يحق للمساهم صاحب سهم الطرح استلام نصيبه من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من الشركة المصدرة (كأسهم الطرح).</p>	<p><b>توزيعات الأرباح</b></p>
<p>سيتم سداد قيمة الاكتتاب من قبل المكتتبين خلال فترة الاكتتاب وقبل تاريخ قفل باب الاكتتاب كحد أقصى وإن وجد أي فائض في المبالغ التي سيقوم المكتتبون بتحويلها إلى حساب الاكتتاب فسيتم رد تلك المبالغ خلال مدة لا تزيد عن خمسة (5) أيام عمل من تاريخ تخصيص الأسهم وبدون فوائد.</p>	<p><b>رد مبالغ الاكتتاب الفائضة</b></p>
<p>قيمة إجمالية 31,933,781.200 د.ك ( واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون ديناراً كويتي و 200 فلس كويتي) تمثل القيمة الاسمية بمبلغ قدره 100 فلس كويتي. بالإضافة إلى علاوة إصدار تبلغ 100 فلس كويتي</p>	<p><b>قيمة الإصدار</b></p>
<p>لدعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقاً للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك للأغراض العامة للشركة.</p>	<p><b>غرض واستخدام عوائد إصدار الأسهم</b></p>
<p>لن يتم فرض رسوم اكتتاب على الأسهم حيث تتحمل الشركة المصدرة كافة تكاليف الإصدار.</p>	<p><b>رسوم الاكتتاب</b></p>
<p>القيمة التقديرية لمصروفات الطرح هي 200,000 د.ك (مائتا ألف دينار كويتي)، وستتولى الشركة المصدرة مسؤولية سداد تلك المصروفات التي تشمل تكاليف إدارة الاكتتاب والمطبوعات اللازمة والاعلانات القانونية.</p>	<p><b>مصاريف الطرح</b></p>
<p>يستطيع المساهمون الحاليون والجدد استرداد قيمة الأسهم (سواء بالربح أو الخسارة) من خلال البيع المباشر في بورصة الكويت ولا يوجد اختلافات في أي من حقوق الأسهم الجديدة المصدرة والحالية.</p>	<p><b>استرداد قيمة الأسهم</b></p>
<p>في حال لم يتم استكمال زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاكتتاب، يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل بحيث لا تزيد فترة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر. وفي حال عدم استنفاد كامل أسهم الطرح في نهاية فترة الاكتتاب الجديدة، يجوز لمجلس الإدارة إما (1) التراجع عن الطرح أو (2) إعلان الاكتفاء بمقدار الطرح المكتتب فيه عند نهاية فترة</p>	<p><b>التدابير والإجراءات في حالة عدم استكمال الطرح</b></p>

الاكتتاب. ولا يجوز للمكتتبين الرجوع عن أسهم الطرح المكتتب بها إلا وفقاً للقانون.	
الضرائب	يمكن أن يتم فرض ضريبة على الدفعات التي تقوم الجهة المصدرة بسدادها بموجب أسهم الطرح.
موجز المركز المالي المجمع كما في 2025/6/30	إجمالي الموجودات: 464,246,793 د.ك. إجمالي المطلوبات: 277,894,396 د.ك. رأس المال المدفوع: 106,445,938 د.ك. إجمالي حقوق الملكية: 186,352,397 د.ك.
موجز المركز المالي المجمع كما في 2025/3/31	إجمالي الموجودات: 479,415,371 د.ك. إجمالي المطلوبات: 278,510,058 د.ك. رأس المال المدفوع: 100,420,696 د.ك. إجمالي حقوق الملكية: 183,374,455 د.ك.
موجز المركز المالي المجمع كما في 2024/12/31	إجمالي الموجودات: 460,912,207 د.ك. إجمالي المطلوبات: 265,532,278 د.ك. رأس المال المدفوع: 100,420,696 د.ك. إجمالي حقوق الملكية: 179,077,969 د.ك.
موجز المركز المالي المجمع كما في 2023/12/31	إجمالي الموجودات: 393,401,360 د.ك. إجمالي المطلوبات: 235,725,381 د.ك. رأس المال المدفوع: 94,736,506 د.ك. إجمالي حقوق الملكية: 146,072,545 د.ك.
موجز المركز المالي المجمع كما في 2022/12/31	إجمالي الموجودات: 360,531,794 د.ك. إجمالي المطلوبات: 228,493,206 د.ك. رأس المال المدفوع: 94,736,506 د.ك. إجمالي حقوق الملكية: 127,674,403 د.ك.
إصدارات الأوراق المالية السابقة	ما عدا إصدار أسهم المنحة، لم يتم خلال السنوات الأخيرة تنفيذ أية إصدارات أو زيادة نقدية في رأسمال الشركة
مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب وعنوانه	شركة مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار (ش.م.ك.ع.) شرق - شارع أحمد الجابر - برج أرزان ص.ب. 26442 - الصفاة 13125 الكويت
وكيل المقاصة والإيداع أو وكالة المقاصة	الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك. (مقفلة) - الكويت ص.ب. 22077، الصفاة 13081، الكويت
المستشار القانوني	مكتب ميسان للمحاماة والاستشارات القانونية
القانون الواجب التطبيق	قوانين دولة الكويت
الاختصاص القضائي	محاكم دولة الكويت
يوم العمل	أي يوم تفتح فيه البنوك لمباشرة أعمالها العامة في دولة الكويت (باستثناء أيام الجمعة والسبت) وباستثناء أيام العطلات الرسمية.
أعضاء مجلس إدارة الشركة المصدرة	السيد/ ابراهيم صالح الذربان
	السيد/ طلال جاسم البحر
	السيد/ ناصر عبداللطيف المانع
	السيد/ محمد عصام البحر
	السيد/ خالد سعيد اسبيته
رئيس مجلس الإدارة	
نائب رئيس مجلس الإدارة	
عضو مجلس الإدارة	
عضو مجلس الإدارة	
عضو مجلس الإدارة	

السيد/ مرزوق جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة
السيد/ مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة
السيد/ أحمد فيصل القطامي	عضو مجلس الإدارة

## البيانات المتعلقة بأسهم الطرح

### أسهم الإصدار

ستقوم الشركة المصدرة بطرح عدد 159,668,906 سهم عادي بنسبة 15% من رأس مال الشركة المدفوع قبل الزيادة.

### سعر الطرح للسهم الواحد وقيمة الإصدار

حدد سعر الطرح عند 200 فلس كويتي (مائتا فلس كويتي) للسهم الواحد يمثل القيمة الاسمية وقدرها 100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) مع علاوة إصدار قدرها 100 فلس كويتي. وتبلغ القيمة الإجمالية لأسهم الطرح مبلغ 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون دينار و200 فلس كويتي).

### القيمة العادلة حسب تقرير مقوم الأصول

تم تقييم سهم شركة عقارات الكويت لغرض زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم عادية تطرح للاكتتاب العام وفقاً لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، من قبل شركة بي دي أو للاستشارات الاقتصادية والإدارية والصناعية والكمبيوتر وفتح المعاهد التدريبية الأهلية ذ.م.م. مقيم الأصول المعتمد من قبل هيئة أسواق المال. حيث قامت شركة بي دي أو بتقييم سهم الشركة المصدرة تقييماً عادلاً مستقلاً كما في آخر بيانات مالية، وسيتم تقديم التقييم ضمن طلب الموافقة على زيادة رأس المال المقدم من قبل الشركة المصدرة إلى هيئة أسواق المال. كما حصلت الشركة المصدرة على موافقة شركة بي دي أو على إدراج تقييمهم ضمن بيانات نشرة الاكتتاب هذه على النحو المشار إليه أدناه، واستنتاجاتهم صالحة وفقاً لتقرير التقييم المشار إليه أدناه.

تم اتباع طريقة تقييم أصول الشركة المصدرة من خلال أربعة أساليب لتقييم أصول الشركة المصدرة كما يلي:

- طريقة التدفقات النقدية المخصومة
- طريقة مضاعف السعر إلى المبيعات
- طريقة متوسط السعر المرجح بحجم التداول
- طريقة مضاعف السعر إلى الربحية

وبناء عليه بلغ تقييم الشركة المصدرة حسب تقرير مقوم الأصول المعتمد 373 فلس كويتي للسهم الواحد.

قرر مجلس الإدارة أن يكون سعر الاكتتاب في زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بقيمة 200 فلس كويتي للسهم الواحد (مقسم إلى قيمة اسمية قدرها 100 فلس كويتي وعلاوة إصدار قدرها 100 فلس كويتي). وعليه تكون القيمة الإجمالية لزيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 31,933,781.200 د.ك. (واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و200 فلس كويتي) متمثلة بقيمة اسمية قدرها 100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي).

### البيانات السوقية للسهم

البيانات السوقية لسهم شركة عقارات الكويت كما في 31 ديسمبر 2024 هي على الشكل التالي:

0,386	سعر إقبال السهم (فلس)
410,881,320	القيمة السوقية للشركة (مليون دينار كويتي)
0.43700-0.1958	أعلى / وأقل سعر سوقي خلال 52 أسبوع (فلس)
0.307	متوسط السعر السوقي خلال آخر 52 أسبوع (فلس)
0.3175	متوسط السعر السوقي خلال آخر 6 أشهر (فلس)
0.17837	القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024 (فلس)

الطرح متاح لأصحاب الأسهم الحالية المسجلين في ختام يوم الاستحقاق، أي المساهمين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق ولأصحاب حق الأولوية. وفي حال عدم قيام المكتب بالاككتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاككتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاككتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الآخرين بمقابل أو بغير مقابل، ويكون التنازل في كل أو بعض حقوق الأولوية المتعلقة بأسهم الطرح التي يحق لكل منهم الاككتاب بها وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. ووفق ما جاء في هذه النشرة.

يقوم الراغب بالاككتاب بالدخول على الرابط المتعلق بالاككتاب التالي <https://ipo.com.kw> ("موقع الاككتاب") ويدخل الراغب بالاككتاب الرقم المدني الخاص به بالنسبة للأفراد ورقم السجل التجاري بالنسبة للشركات، حيث سيقوم النظام بتحديد أحقية الراغب بالاككتاب في الطرح من عدمه. ويحق لكل مكتب الاككتاب في حقوق الأولوية بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق، بعد أخذ أسهم الخزينة التي تحتفظ بها الشركة المصدرة بعين الاعتبار. كما سيكون لكل من أصحاب حقوق الأولوية حق الاككتاب في عدد من أسهم الطرح وفق ما سيملكون من حقوق الأولوية. لن يحصل المكتب على أي عوائد مالية من الطرح.

يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وُجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاككتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك على أساس نسبة عدد الأسهم الإضافية المتبقية إلى عدد الأسهم الإضافية التي طلب المكتتبون الاككتاب فيها وبالتناسب فيما بينهم.

### الحقوق المتصلة بأسهم الطرح

أسهم رأس مال الشركة المصدرة من فئة واحدة. ولكل سهم صوت واحد، ولكل مساهم الحق في الحضور والتصويت في الجمعية العامة. لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق امتياز في التصويت. عند إصدار أسهم الطرح يحق للمساهم صاحب سهم الطرح استلام نصيبه من توزيعات الأرباح متى تم الإعلان عنها من الجهة المصدرة (كأسهم الطرح)، بالإضافة إلى حقوق الأولوية للاككتاب في الأسهم الجديدة التي قد يتم طرحها في المستقبل من قبل الجهة المصدرة وفقاً للقوانين والإجراءات والمتطلبات ذات الصلة. ويحق للمساهمين الحصول على نصيب من عوائد تصفية أصول الشركة المصدرة عند التصفية وذلك بعد سداد مديونياتها.

في حال لم يتم استكمال زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاككتاب، يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر تمديد فترة الاككتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل بحيث لا تزيد فترة الاككتاب الأصلية وتمديدها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر. وفي حال عدم استنفاد كامل أسهم الطرح في نهاية فترة الاككتاب الجديدة، يجوز لمجلس الإدارة إما (1) التراجع عن الطرح أو (2) إعلان الاكتفاء بمقدار الطرح المكتتب فيه عند نهاية فترة الاككتاب. ولا يجوز للمكتتبين الرجوع عن أسهم الطرح المكتتب بها إلا وفقاً للقانون.

### حق الأولوية في الاككتاب في الأسهم

وافقت الشركة المصدرة والجهات الرقابية على زيادة رأس المال الشركة المصدرة المصرح به والمصدر والمدفوع الحالي بزيادة قدرها 31,933,781.200 د.ك، موزعة على 159,668,906 سهم عادي، بقيمة 200 فلس كويتي للسهم الواحد (يمثل القيمة الإسمية لكل سهم بمقدار 100 فلس كويتي مع علاوة إصدار بقيمة 100 فلس كويتي)، تخصص للمساهمين المقيدون في سجلات الشركة المصدرة في تاريخ الاستحقاق بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في رأسمال الشركة المصدرة، وذلك خلال فترة الاككتاب الواردة في هذه النشرة وطبقاً للقوانين ذات الصلة.

وفي حالة عدم قيام المساهم بالاككتاب يعتبر ذلك تنازلاً لصالح مساهمين حاليين وجدد، وقد قام مجلس الإدارة بموجب قراره الصادر في اجتماعه رقم 2025/3 المنعقد بتاريخ 18 يونيو 2025 بالموافقة على حق المساهمين ذوي حق الأولوية وكذلك مساهمين جدد من أصحاب حقوق الأولوية في الاككتاب في فائض الأسهم التي لم يقم المساهمون أصحاب

حق الأولوية في الاكتتاب فيها، و لمجلس الإدارة الحق في التصرف في كسور الأسهم على الوجه الذي تراه ملائماً طبقاً لأحكام القانون.

ولأصحاب حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدي بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل ودون قيد وذلك في الفترة من بدء الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل وفقاً للقواعد المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. وذلك خلال مدة الاكتتاب للمساهمين بالشركة المصدرة أو غيرهم.

### قابلية تحويل أسهم الطرح

لا يجوز تحويل أسهم الطرح إلى نوع آخر من الأوراق المالية.

### قابلية أسهم الطرح للتداول

بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإصدار الأسهم وقيدتها لدى الجهات الرقابية ولدى الشركة الكويتية للمقاصة، سيتم تداول أسهم الإصدار في بورصة الكويت دون قيد، وتكون في ذات المرتبة التي تتمتع بها جميع أسهم الشركة المصدرة ودون تمييز فيما بينهم.

### عدم تغطية الاكتتاب

في جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب جميع الأسهم المطروحة خلال فترة الاكتتاب الأصلية، يجوز لمجلس الإدارة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل بحيث لا تزيد فترة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر، فإذا لم يستنفذ الاكتتاب كل أسهم الإصدار في نهاية الميعاد الجديد، يجب على الشركة المصدرة إما الرجوع عن زيادة رأس المال أو الاكتفاء بالقدر الذي تم الاكتتاب فيه، وتخفيض رأس المال في الحالتين، ويتم القيد والتأشير في السجل التجاري بالتخفيض بناء على قرار مجلس الإدارة.

### حقوق التصويت لأسهم الإصدار

لكل سهم من أسهم الإصدار صوت واحد، ولكل مساهم الحق في الحضور والتصويت في الجمعية العامة. ولا يتمتع أي من المساهمين بحقوق امتياز في التصويت أو الأرباح. عند إصدار أسهم الزيادة في رأس المال يحق للمساهم المكتتب المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للشركة المصدرة وفي استلام نصيبه من توزيعات الأرباح متى تم الإعلان عنها من الشركة المصدرة بالإضافة إلى حقوق الأولوية للاكتتاب في الأسهم الجديدة التي قد يتم طرحها في المستقبل من قبل الجهة المصدرة وفقاً للقوانين والإجراءات والمتطلبات ذات الصلة. كما يحق للمساهمين الحصول على نصيب من عوائد تصفية أصول الشركة المصدرة عند التصفية وذلك بعد سداد مديوناتها.

### نتائج عدم اكتتاب المساهمين المؤهلين

سوف ينتج عن عدم قيام مساهمي الشركة المصدرة بالاكتتاب في الأسهم التي يحق لهم الاكتتاب فيها في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة انخفاض النسبة المئوية لحصة مساهمتهم في الشركة المصدرة بالإضافة إلى انخفاض القيمة السوقية للأسهم المصدرة المملوكة لهم حالياً.

### ممارسة حقوق الأولوية ووسائل التصرف المتاحة في حقوق الأولوية

يكون للمساهمين المؤهلين اللجوء إلى أي من التصرفات التالية :

- يجوز للمساهمين المؤهلين ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً.
- يجوز للمساهمين المؤهلين ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح والاكتتاب في أسهم الطرح الإضافية.

- يجوز للمساهمين المؤهلين وغيرهم ممن آلت إليهم حقوق الأولوية تداول حقوق الأولوية بالبيع و/أو الشراء خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل ويتم التداول وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل البورصة.
- يجوز للمساهمين المؤهلين وغيرهم ممن آلت إليهم حقوق الأولوية التنازل بدون مقابل عن حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح (وفي الاكتتاب في أسهم الطرح الإضافية حسب الأحوال أو في جزء منها) وفق الآلية المعتمدة لذلك خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل، وتتم أي من تلك التنازلات وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل البورصة ووكالة المقاصة.
- يجوز للمساهمين المؤهلين وغيرهم ممن آلت إليهم حقوق الأولوية الامتناع عن اللجوء إلى أي من الخيارات السابقة سواء عن طريق التنازل أو ممارسة حق أولوية الاكتتاب في أسهم الطرح وترك الحق في الاكتتاب في الأسهم غير المكتتب فيها إلى باقي المساهمين.

وفي جميع الأحوال لا يحق لمن تصرف بحقوق الأولوية بالتداول على كل أو جزء منها أو التنازل عنها بدون مقابل أن يكتتب في حقوق الأولوية ويعتبر اكتتابه في هذه الحقوق المتصرف فيها باطلاً إلا أنه يكون لمن آلت إليه حقوق الأولوية أن يكتتب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق، كما يحق له التصرف بها على النحو المقرر في القواعد المعمول بها لدى هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م. حتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة (5) أيام عمل على الأقل.

#### الحد الأقصى للاكتتاب والملكية

يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبيين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك أولاً للمساهمين المؤهلين على أساس نسبة عدد أسهم الطرح المتبقية إلى عدد أسهم الطرح الإضافية التي طلب المكتتبون الاكتتاب فيها والنسبة والتناسب فيما بينهم وإلا لمساهمين آخرين بالنسبة والتناسب بين ما يملكونه من أسهم في رأس مال الشركة المصدرة وعدد أسهم الطرح الإضافية المتبقية بالنسبة والتناسب فيما بين عدد الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها وعدد الأسهم المتبقية. ويجوز لمدير الإصدار ووكيل الاكتتاب وللشركة المصدرة تحديد أي طريقة أخرى لتخصيص أسهم الطرح الإضافية بشكل أو بآخر بما يحد من تملك أحد أصحاب حق الأولوية من غير المساهمين المؤهلين نسبة تتجاوز 0.5% (نصف بالمائة) من إجمالي رأسمال الشركة المصدرة في أي وقت وذلك وفقاً للقانون والقرارات الوزارية ولوائح الهيئة التي تصدر من وقت إلى آخر.

## أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب

### اتفاقية الاكتتاب

اتفق مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب مع الشركة المصدرة بموجب اتفاقية الاكتتاب المبرمة ما بينهم وشرط استيفاء بعض الشروط ذات الصلة، ببذل العناية اللازمة من أجل العرض على المكتتبين للاكتتاب في الأسهم بسعر الطرح. وتخضع حقوق وواجبات وكيل الاكتتاب وفقاً لما هو منصوص عليه في اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة المصدرة ومدير الإصدار ووكيل الاكتتاب. مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب غير ملزم بالاكتتاب بأي من الأسهم التي لم يتم الاكتتاب بها من قبل المساهمين.

### فترة الاكتتاب

يبدأ الاكتتاب بتاريخ 2025/9/30 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي في نهاية 2025/10/14 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب إلى الساعة 13:00 ظهراً)، وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار قبل ذلك التاريخ، فيحق للشركة المصدرة عندئذ وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء.

### المكتتبون

حق الأولوية في الطرح متاح لمساهمي الشركة المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق /تاريخ السجل. وسيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المساهمين المؤهلين أو لمن آلت إليهم حقوق الأولوية الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن. ويكون قرار التخصيص نهائياً ودون أي مسؤولية على الشركة المصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب.

### الاكتتاب الكلي أو الجزئي في أسهم الطرح

يقوم المكتتب الذي يرغب في استخدام حقه الكامل في الاكتتاب في أسهم الطرح المخصصة له بتقديم نموذج طلب الاكتتاب مرفقاً بالمستندات المطلوبة وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب.

ولا يجوز الاكتتاب في كسور الأسهم، التي سوف يتم تدويرها إلى أقرب عدد صحيح .

سوف يتم إعادة فائض مبالغ الاكتتاب (إن وُجدت) إلى المكتتبين الذين اكتتبوا في أسهم الطرح دون احتساب أية فوائد لهم أو عمولات أو استقطاعات أو حجز.

إذا لم يرغب المكتتب في اللجوء إلى استخدام حق الاكتتاب في أسهم الطرح فليس عليه اتخاذ أي إجراء.

إذا رغب المكتتب في الاكتتاب في بعض وليس في كافة ما هو مخصص له من أسهم الطرح، عليه تقديم نموذج طلب اكتتاب، حسب طرق الاكتتاب المذكورة أدناه، مرفقاً بالمستندات المطلوبة الأخرى وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب .

### عدم تغطية الاكتتاب

في جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب جميع الأسهم المطروحة خلال فترة الاكتتاب الاصلية، يجوز لمجلس الإدارة فتح باب الاكتتاب لمدة أخرى بحيث لا تتجاوز فترة الاكتتاب الاصلية وتمديداتها عن ثلاثة (3) أشهر، فإذا لم يستنفذ الاكتتاب كل الأسهم خال فترة الاكتتاب الاصلية والتمديدات اللاحقة، يجب على الشركة المصدرة إما الرجوع عن زيادة رأس المال أو الاكتفاء بالقدر الذي تم الاكتتاب فيه، وتخفيض رأس المال في الحالتين، ويتم القيد والتأشير في السجل بالتخفيض بناء على قرار الشركة المصدرة.

### المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب

يجب تقديم نموذج طلب الاكتتاب عبر موقع الاكتتاب مرفقاً بالوثائق التالية، وذلك حسب الحالة وطريقة الدفع التي يختارها المكتتب.

#### أ) المكتتبون من الأشخاص الطبيعيين

- نموذج طلب الاكتتاب الموقع
- صورة من البطاقة المدنية للمكتتب
- صورة من جواز السفر للتحقق من التوقيع
- صورة من إيصال التحويل المصرفي
- صورة من رقم IBAN
- صورة من الوكالة القانونية الخاصة بالاكتتاب في الأسهم (للمكتتبين بالوكالة)
- صورة من شهادة الولاية (للصغر)
- صورة من شهادة الوصاية (للأيتام)
- صورة من شهادة حصر الوراثة بالنسبة للورثة
- صورة من حكم القوامة

#### ب) المكتتبون من الأشخاص الاعتباريين

- نموذج طلب الاكتتاب الموقع
- صورة من إيصال التحويل المصرفي
- صورة من رقم IBAN
- صورة من شهادة المفوضين بالتوقيع أو مستخرج السجل التجاري، حسب الحال
- صورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع

#### المكتتبون من غير الكويتيين

يجب على المكتتبين من غير الكويتيين (سواء أشخاص طبيعيين أو أشخاص اعتبارية – حسبما يكون الحال) أن يقدموا المستندات المماثلة للمستندات المذكورة أعلاه تكون صادرة عن الجهات المماثلة في دولهم وذلك في حالة عدم حيازتهم لمستندات صادرة لهم في دولة الكويت في هذا الشأن.

#### سداد قيمة الاكتتاب

تسدد قيمة الاكتتاب بالكامل عن طريق خدمة KNET أو عن طريق التحويل البنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) على حساب الاكتتاب (غير منتج للفائدة) ولن يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً ويجب استلام قيمة الاكتتاب كاملة بحساب الاكتتاب لدى وكيل الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب وقبل تاريخ قفل باب الاكتتاب كحد أقصى.

#### شروط وضوابط الاكتتاب

طلبات الاكتتاب نهائية، ولا يجوز الرجوع فيها لأي سبب ولو قبل تاريخ غلق باب الاكتتاب، كما لا يجوز للمكتتب إضافة أي شروط أو قيود إلى طلب الاكتتاب، ويجب أن يكون الاكتتاب جدياً ويحظر الاكتتاب الصوري أو الاكتتاب بأسماء وهمية أو بغير ذلك من الطرق، ويجب تقديم الطلبات وفقاً لما ورد بهذه النشرة قبل الموعد المحدد لغلق باب الاكتتاب، ويحق لوكيل الاكتتاب ولوكيل المقاصة والإيداع استبعاد الطلبات المكررة، والطلبات غير المستوفاة للبيانات المطلوبة أو المخالفة للقانون، ما لم يتم تصحيحها.

وفي حال تقديم طلب الاكتتاب ممن ينوب قانوناً عن المكتتب طبقاً للقوانين السارية والنظم والقواعد ذات العلاقة، تخصص الأسهم باسم المكتتب الوارد اسمه بطلب الاكتتاب.

ويحتفظ كل من الشركة المصدرة ووكيل الاكتتاب ووكيل المقاصة والإيداع دون الرجوع للمكتتب بالحق في رفض أي طلب اكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً ودون أدنى مسؤولية، إذا تبين مخالفته لشروط وأحكام نشرة الاكتتاب هذه أو إذا لم يستوف كافة بياناته أو إذا لم يقترن بالمستندات المبينة في النشرة أو بالمستندات الأخرى التي قد يطلبها وكيل الاكتتاب ووكيل المقاصة والإيداع أو في حال عدم الالتزام التام والدقيق بتعليمات الاكتتاب.

وفي حال كان المکتتب من الأشخاص الاعتبارية يقر وعلى مسؤوليته التامة بانه قد تم استيفاء كافة الإجراءات والحصول على جميع الموافقات اللازمة بموجب عقد تأسيسه ونظامه الأساسي أو بموجب القانون لتمكينه من تقديم طلب الاكتتاب وتنفيذ التزاماته المقررة في نشرة الاكتتاب أو التنازل عن حق الأولوية في الاكتتاب وبما في ذلك موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة بحسب الأحوال بالنسبة للشركات المساهمة وموافقة المدير العام والجمعية العامة للشركاء بحسب الأحوال بالنسبة للشركات الأخرى.

## إقرارات المکتتبين

يتعهد المکتتب من خلال تقديم نموذج طلب الاكتتاب بالتالي:

- الموافقة على الاكتتاب في أسهم الطرح بعدد الأسهم المحدد في نموذج طلب الاكتتاب، وأن نموذج طلب الاكتتاب نهائي لا يجوز الرجوع فيه.
- الإقرار بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي وعقد تأسيس الجهة المصدرة وعلى كافة الشروط وأحكام الاكتتاب الواردة في هذه النشرة.
- الموافقة على حق الجهة المصدرة ووكيل الاكتتاب ووكيل المقاصة والإيداع في رفض أي نموذج طلب اكتتاب في أي من الحالات المحددة في هذه النشرة.
- القبول بأسهم الطرح المخصصة له تبعاً لاكتتابه في أسهم الطرح بالأولوية بالنسبة والتناسب مع ملكيته في رأسمال الشركة المصدرة وفي أسهم الطرح الإضافية كما يقررها وكيلا الاكتتاب والشركة المصدرة ويقر بقبوله بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في نموذج طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة.
- التعهد بأنه لن يقوم بإلغاء أو تعديل نموذج طلب الاكتتاب بعد تقديمه لوكيل المقاصة والإيداع.
- إقرار المکتتب من الأشخاص الاعتبارية - وعلى مسؤوليته التامة - بأنه قد تم استيفاء كافة الإجراءات والحصول على جميع الموافقات اللازمة بموجب عقد تأسيسه ونظامه الأساسي أو بموجب القانون لتمكينه من تقديم نموذج طلب الاكتتاب وتنفيذ التزاماته المقررة في نشرة الاكتتاب أو التنازل عن حق الأولوية في الاكتتاب وبما في ذلك موافقة مجلس الادارة والجمعية العامة - بحسب الأحوال - بالنسبة للشركات المساهمة.

## الرسوم والعمولات البنكية

يتحمل المکتتب الرسوم والعمولات البنكية المتعلقة بطريقة سداد قيمة الاكتتاب في الاسهم المکتتب فيها.

## تخصيص الأسهم ورد فائض الاكتتاب

يحق لكل مکتتب الاكتتاب في حقوق الأولوية بعدد من أسهم الطرح بالنسبة والتناسب بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق، بعد أخذ أسهم الخزينة التي تحتفظ بها الشركة المصدرة بعين الاعتبار. كما سيكون لكل من أصحاب حقوق الأولوية حق الاكتتاب في عدد من أسهم الطرح وفق ما سيملكون من حقوق الأولوية.

يتم تخصيص الأسهم على المکتتبين خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل بعد التاريخ المحدد لغلق باب الاكتتاب وسوف يقوم مجلس الإدارة بتخصيص كامل الأسهم المکتتب فيها من قبل المساهمين أصحاب حق الأولوية بالنسبة والتناسب.

في حال عدم اكتمال الاكتتاب في جميع أسهم الطرح المخصصة للمکتتبين، سوف يقوم مجلس الإدارة بتخصيص فائض الأسهم المکتتب بها، فيما يجاوز حق الأولوية والتي قد تنتج عن عدم قيام بعض المساهمين بمباشرة حق الأولوية، أولاً للمساهمين المؤهلين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم وبالنسبة والتناسب فيما بينهم، وإلا تم تخصيصها لمساهمين حاليين آخرين وبعدها لمساهمين جدد طبقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بموجب اجتماعه رقم 2025/3 المنعقد بتاريخ 2025/06/18 وبناء على قرار الجمعية العامة غير العادية الصادر بتاريخ 2025/07/14 بالموافقة على حق المساهمين الحاليين والجدد في الاكتتاب في فائض الأسهم التي لم يقم المساهمون أصحاب حق الأولوية في الاكتتاب فيها.

وسيتم تدوير عدد الأسهم المخصصة إلى أقرب رقم صحيح ويحتفظ مجلس الإدارة بالحق في التصرف في كسور الأسهم (إن وُجدت) على الوجه الذي يراه ملائماً طبقاً لأحكام القانون.

يتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الطرح يفوق العدد المخصص لهم وذلك أولاً للمساهمين المؤهلين على أساس نسبة عدد أسهم الطرح المتبقية إلى عدد أسهم الطرح الإضافية التي طلب المكتتبون الاكتتاب فيها والنسبة والتناسب فيما بينهم وإلا لمساهمين آخرين بالنسبة والتناسب بين ما يملكونه من أسهم في رأس مال الشركة المصدرة وعدد أسهم الطرح الإضافية المتبقية بالنسبة والتناسب فيما بين عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها وعدد الأسهم المتبقية. ويجوز لمدير الإصدار ووكيل الاكتتاب وللشركة المصدرة تحديد أي طريقة أخرى لتخصيص أسهم الطرح الإضافية بشكل أو بآخر بما يحد من تملك أحد أصحاب حق الأولوية من غير المساهمين المؤهلين نسبة تتجاوز 0.5% (نصف بالمائة) من إجمالي رأسمال الشركة المصدرة في أي وقت وذلك وفقاً للقانون والقرارات الوزارية ولوائح الهيئة التي تصدر من وقت إلى آخر.

### تداول أسهم الطرح وحقوق الأولوية

يجوز تداول أو التنازل دون مقابل عن حقوق الأولوية دون قيد ووفقاً للقواعد المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة. تشكل الموافقة على هذه النشرة موافقة على حق المساهمين المؤهلين غير الراغبين في الاكتتاب في تداول وإدراج حقوق الأولوية العائدة لهم خلال فترة الاكتتاب في أسهم الطرح ويتم إلغاء الإدراج عند إصاح الشركة عن نتائج الاكتتاب في زيادة رأس المال. بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة، سيتم تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت دون قيد لتكون في ذات المرتبة التي تتمتع بها جميع أسهم الشركة المصدرة، ودون تمييز فيما بينهم.

### رد فائض مبالغ الاكتتاب

سيتم سداد مبالغ الاكتتاب عن الطلبات المرفوضة قبل قفل باب الاكتتاب كحد أقصى، وفي حالة وجود فائض في المبالغ التي قام المكتتبون بتحويلها إلى حساب الاكتتاب عن الأسهم التي تم تخصيصها لهم، فسيتم رد تلك المبالغ بدون أي فوائد في التاريخ المحدد من الشركة المصدرة وخلال مدة لا تزيد عن خمسة أيام عمل من تاريخ تخصيص الأسهم.

في حال إلغاء الطرح كلياً أو جزئياً، يقوم البنك بإيداع مبالغ الاكتتاب في حساب مصرفي غير منتج للفائدة لديها حتى تاريخ إعادة المبالغ إلى المكتتبين، وذلك بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة على ذلك.

الجدول الزمني المتوقع:

التاريخ	الحدث
2025/9/28	يوم الاستحقاق
2025/9/23، أي ثلاثة (3) أيام تداول قبل يوم الاستحقاق	تاريخ حيازة السهم
2025/9/24، أي يومي (2) تداول قبل يوم الاستحقاق	تاريخ وقف حقوق الأولوية
2025/9/30	تاريخ بداية فترة الاكتتاب
2025/9/30	تاريخ بداية تداول حقوق الأولوية
2025/10/7	تاريخ نهاية تداول حقوق الأولوية
2025/10/14	تاريخ نهاية فترة الاكتتاب
خلال 5 أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاكتتاب	تخصيص أسهم الطرح
خلال 5 أيام عمل من تاريخ إعلان نتائج التخصيص	رد مبالغ الاكتتاب إلى المكتتبين
سيتم إدراجها في بورصة الكويت بعد استكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة وقيد أسهم الزيادة لدى الجهات الرقابية والشركة الكويتية للمقاصة	تاريخ تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت

### الالتزام بالقوانين

يلتزم مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب والشركة المصدرة بكافة القوانين واللوائح واجبة التطبيق على أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة والتي تكون سارية في الدول التي يرغبون بتسويق أو طرح أو الاكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة أو توزيع نشرة الاكتتاب فيها، كما تلتزم الشركة المصدرة وكذلك مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب بالحصول على كافة الموافقات و/أو الاعتمادات و/أو التراخيص واجبة التطبيق والتي تشترطها تلك الدول بغرض القيام بأي من الأنشطة سالفة البيان بموجب القوانين واللوائح السارية في كل دولة أجنبية ذات صلة.

## إجراءات الاكتتاب

أولاً: الاكتتاب عن طريق التطبيق أو الموقع الإلكتروني:

يتيح النظام الإلكتروني للاكتتاب في زيادة رأس المال لعدد 50,000 سهم بما يعادل 10,000 دينار كويتي وأقل، ويتم السداد من خلال خدمة K-NET.

يقوم المكتتب بالتالي:

1. الدخول الي الموقع عن طريق الرابط: <https://www.ipo.com.kw> او تحميل تطبيق IPO Kuwait
2. يقوم المكتتب بتسجيل الرقم المدني، ومن ثم يقوم النظام بتحديد أحقية المكتتب في الاكتتاب من عدمه (يتم التحقق خلال فترة ممارسة حق الأولوية فقط).
3. يقوم المكتتب بتسجيل عدد الأسهم المرغوب للاكتتاب بها.
4. يتم تحويل المكتتب إلى صفحة السداد عن طريق خدمة K-NET، حيث يقوم المكتتب بالسداد من حسابه الخاص (ولا يجوز أن يقوم شخص آخر بالسداد نيابة عن المكتتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك).
5. إذا نجحت عملية الدفع ، فيعرض النظام تأكيداً يتضمن تفاصيل الدفع للاكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد إلكتروني تلقائياً مع اوصول بصيغة PDF إلي البريد الإلكتروني و رسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
6. الاكتتاب يتم من خلال الموقع أو التطبيق الإلكتروني فقط وبالتالي يجب على المساهم الاكتتاب لنفسه والدفع من حسابه الخاص أو التنازل أو بيع حق الأولوية إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك
7. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الأولوية المتاح له

ثانياً: للاكتتاب في عدد أسهم يتجاوز 50,000 سهم":

1. يقوم المكتتب بالدخول على الرابط التالي (<https://www.ipo.com.kw>) لطباعة وثيقة بيانات الاكتتاب موضحاً بها على سبيل المثال لا الحصر أسم المكتتب، الرقم المدني، وعدد الأسهم المرغوب للاكتتاب بها وقيمتها.
2. يتوجه المكتتب إلى البنك الخاص به وتقديم صورة من وثيقة بيانات الاكتتاب المطبوعة من الرابط أعلاه ويقوم بتحويل المبلغ المطلوب إلى الحساب المصرفي (الغير منتج للأرباح) المخصص لزيادة رأس المال (كمبلغ صافي دون خصم أي رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) والمذكور أدناه:

اسم البنك	بنك الكويت الدولي
رقم الحساب	011010234587
رقم IBAN	KW31KWIB000000000011010234587
سويقت	KWIBKWKW
المستفيد	شركة عقارات الكويت

رقم نموذج طلب الاكتتاب + رقم البطاقة المدنية للمكتتب (للمقيمين والمواطنين) / أو رقم جواز السفر (لغير المقيمين وغير المواطنين) / أو رقم السجل التجاري (للشركات) + بيانات الاتصال الخاصة بالمكتتب.

3. يقوم المكتتب بالحصول على قسيمة ايداع اصلية بالمبلغ المحول من البنك الخاص به و يقوم بتحميلها الى الموقع الإلكتروني الخاص بالاكتتاب من خلال الرابط الذي يتم إرساله للمكتتب لاستكمال الإجراءات المتبقية.
4. إذا تم اعتماد عملية الاكتتاب ، فسيتم إرسال تأكيد يتضمن تفاصيل الدفع للاكتتاب، وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد إلكتروني تلقائياً مع اوصول بصيغة PDF إلي البريد الإلكتروني و رسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
5. إذا لم يتم اعتماد الاكتتاب، سوف يتم إرسال بريد إلكتروني بسبب رفض الاكتتاب ويعيد المكتتب للمحاولة مره أخرى. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعددة في حال عدم اكتتابه بكامل حق الأولوية المتاح له.

وفي حالة إخفاق أي من المكتتبين في تقديم طلب الاكتتاب مكتملاً بشكل كامل وسليم (مرفقاً به كافة المستندات المساندة المطلوبة) من خلال الموقع الإلكتروني أو التطبيق بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق خلال الفتره المسموحه للاكتتاب، فإن طلب الاكتتاب المقدم من ذلك المكتتب سيعتبر ملغياً وكان لم يكن، علماً بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.

ثالثاً: الاكتتاب عن طريق مدير المحفظة في حال كانت الأسهم لدى شركة تدير محافظ الغير:

1. يقوم المكتتب بمراجعة مدير المحفظة للاستفسار عن الية الاكتتاب
2. يقوم مدير المحفظة باتباع الاجراءات المذكوره في البند ثانياً لاكمال الاكتتاب مع ارسال تفصيل الاكتتاب

## نموذج طلب الاكتتاب

يجوز للمكتتبين الراغبين في الاكتتاب تقديم طلبات الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب ذات الصلة من خلال الموقع الإلكتروني أو التطبيق. يوافق كل مكتتب على الأحكام والشروط الواردة في هذه النشرة ويقوم بتقديم كافة بيانات طلب الاكتتاب. **يحتفظ كل من الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع ش.م.ك بحقهما في رفض أي طلب اكتتاب - كلياً أو جزئياً في حال عدم استيفاء الطلب لأي حكم من أحكام الطرح أو عدم الاتباع الحرفي والدقيق لتعليمات الاكتتاب ومنها على سبيل المثال لا الحصر، عدم توافق طلب الاكتتاب مع أحكام القانون واللوائح المطبقة، عدم سداد المكتتب لكامل قيمة مبلغ الاكتتاب، عدم دقة أو عدم كفاية المعلومات في طلب الاكتتاب أو عدم توافق طلب الاكتتاب مع أي من أحكام وشروط هذه النشرة أو طلب الاكتتاب نفسه. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لطلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب وقبوله من قبل وكيل المقاصة والإيداع. عند تقديم الطلب، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتب والجهة المصدرة.**

يكون طلب الاكتتاب وكافة أحكامه وشروطه والتعهدات المنصوص عليها فيه ملزماً للمكتتبين وعلى المتنازل والمتنازل إليهم ومديري أصولهم والمستفيدين إلا في حال النص على خلاف ذلك في هذه النشرة. كما يجب على المكتتب أن يقبل بعدد أسهم الطرح المخصص له شريطة ألا يزيد عن العدد المكتتب به والموضح في نموذج الاكتتاب الخاص به.

تكون كافة الأحكام والشروط واستلام نماذج طلبات الاكتتاب والاتفاقيات الناشئة عنها خاضعة لقوانين دولة الكويت ويجب تفسيرها وتطبيقها بالتوافق مع أحكام قوانين دولة الكويت.

على المكتتب قراءة تعليمات الاكتتاب بعناية قبل تقديم طلب الاكتتاب. سيعتبر تقديم طلب الاكتتاب من خلال الموقع بمثابة عقد ملزم وموافقة على كافة أحكام الاكتتاب.

## تقديم نموذج طلب الاكتتاب

على المكتتب أن يحدد في طلب الاكتتاب عدد أسهم الطرح التي يرغب في الاكتتاب بها وأن يقوم بتحويل كامل مبالغ الاكتتاب المستحقة. ويلتزم المكتتب بالتقدم بنموذج الاكتتاب خلال الفترات المحددة للاكتتاب

## المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب

يتم تقديم طلب الاكتتاب مرفقاً بالوثائق التالية، من خلال الرابط المرسل من النظام الإلكتروني

### المكتتبين من الأشخاص الطبيعيين

- نموذج طلب الإكتتاب موقع من قبل المكتتب
- صورة من البطاقة المدنية للمكتتب
- صورة من جواز السفر للتحقق من توقيع المكتتب
- صورة من إشعار التحويل البنكي
- صورة من رقم الأيبان

### المكتتبين من الأشخاص الاعتباريين

- نموذج طلب الإكتتاب موقع من قبل المكتتب
- صورة من إشعار التحويل البنكي
- صورة من رقم الأيبان
- صورة من شهادة السجل التجاري
- صورة من شهادة المفوضين بالتوقيع أو مستخرج السجل التجاري، حسب الحال
- صورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع
- صورة من اعتماد التوقيع للمفوض بالتوقيع صادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل أو مصدقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت
- كتاب صادر عن المفوض بالتوقيع عن الشخص الاعتباري بالموافقة على الاكتتاب.

## رفض طلب الاكتتاب

تحتفظ كل من **الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع** بحق رفض طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً ودون أدنى مسؤولية عليهما إذا تبين مخالفته لأحكام القانون واللوائح المطبقة أو لشروط وأحكام الاكتتاب ونشرة الاكتتاب أو في حال عدم الالتزام التام والدقيق بتعليمات الاكتتاب ومنها على سبيل المثال لا الحصر، عدم مطابقة المبلغ المسدد لعدد الأسهم المطلوب الاكتتاب بها، إذا لم يرفق بالطلب المستند الدال على سداد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها، عدم سداد المكتتب لكامل قيمة مبلغ الاكتتاب دفعة واحدة في وقت الاكتتاب (في حالة سداد مقابل الاكتتاب عن طريق التحويل البنكي)، فسيتم إلغاء الطلب إذا لم يتم التحويل خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تقديم طلب الاكتتاب،

أو إذا كانت بياناته غير دقيقة، غير كاملة أو غير واضحة أو غير مقروءة أو متضمنة معلومات غير صحيحة أو إذا كان طلب الاكتتاب مكررا أو إذا لم يستوفي الشروط والواجبات المبينة في كل من نشرة الاكتتاب ونموذج طلب الاكتتاب.

في حالة وجود أي اختلاف في بيانات المكتتبين عن البيانات المسجلة بالهيئة العامة للمعلومات المدنية يحق للمصدر أو وكيل المقاصة والإيداع استبعاد هذه الطلبات من عملية التخصيص دون أدنى مسؤولية على المصدر أو وكيل المقاصة والإيداع، مالم يرفق مع المستندات أسباب الاختلاف.

لن يتم قبول الطلبات التي تقدم بأي وسيلة تهدف إلى إخفاء عمليات الاكتتاب الصوري أو الوهمي أو بغير ذلك من الطرق، دون أدنى مسؤولية على المصدر أو وكيل المقاصة والإيداع.

## الغرض من إصدار واستخدامات عوائد الإصدار

سوف تبلغ إجمالي العوائد المحققة من الطرح قيمة إجمالية وقدرها 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وواحد وثمانون ديناراً كويتي و 200 فلس كويتي) مقسماً إلى قيمة اسمية تبلغ 15,966,890.600 د.ك (خمسة عشر مليوناً وتسعمائة وستة وستون ألفاً وثمانمائة وتسعون ديناراً كويتي و 600 فلس كويتي) مع علاوة إصدار تبلغ قيمتها 100 فلس كويتي وسوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة وفقاً للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك للأغراض العامة للشركة.

## نبذة عن شركة عقارات الكويت

### النشأة وتاريخ الشركة

تأسست شركة عقارات الكويت بتاريخ مايو 1972

### المقر القانوني

تقع شركة عقارات الكويت في منطقة القبلة - دروازة العبدالرزاق - شارع عمان - مبنى سوق الكويت - الدور الثامن

### أغراض الشركة

شراء وبيع الأراضي والعقارات وإيجارها وإستئجارها

### رأس المال

106,445,937.900

### كبار المساهمين

يوضح الجدول التالي كبار المساهمين الذين يملكون نسبة 5% أو أكثر من أسهم الشركة كما في 3 يونيو 2025:

اسم المساهم	نسبة المساهمة (%)
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة	12.04%
مجموعة شركة مد البحر القابضة	12.51%

### الشركات التابعة

تجدوا أدناه قائمة بأسماء الشركات للشركة المصدرة التابعة كما في 31 ديسمبر 2024:

الشركات التابعة والمملوكة بشكل مباشر
<p>❖ شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة)</p> <p>وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة، تأسست في عام 2013، ورأس مالها 2,000,000 د.ك. نشاطها الرئيسي يتشمل في تملك، بيع، شراء وإستئجار العقارات والأراضي والقيام بأعمال الصيانة للعقارات المملوكة للشركة ومملوكة للغير كما تقوم الشركة بالمساهمة المباشرة في وضع البيئة الأساسية للمناطق والمشاريع والسكنية والتجارية بنظام التشغيل وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT</p>
<p>❖ شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة)</p> <p>وهي شركة مساهمة كويتية قابضة، تأسست في عام 1976 ويبلغ رأس مال الشركة 1,000,000 د.ك. يعتمد نشاطها الرئيسي على تملك العقارات وإستثمار الأموال في الإتجار بالأسهم والسندات والأوراق المالية الأخرى كما تقوم الشركة بإدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى.</p>
<p>❖ شركة مزارع اللؤلؤة هبارا</p> <p>شركة مزارع هبارا هي شركة تابعة مملوكة بالكامل من قبل شركة عقارات الكويت وقد تم تأسيسها في البداية للاستحواذ على اثنين من مزارع اللوز ولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية. ولقد تم بيع المزرعتين في عام 2012 وهي الآن تمارس دور إستثماري لشركة عقارات الكويت في الولايات المتحدة الأمريكية.</p>
<p>❖ شركة كريك ميكرو ديت المحدودة</p> <p>هي شركة تابعة استثمارية مملوكة بنسبة 100%، مسجلة في جزر الكايمان.</p>
<p>❖ شركة كريك ميكرو اكويتي المحدودة</p> <p>شركة كريك ميكرو اكويتي ليمتد هي شركة تابعة استثمارية مملوكة بنسبة 100%، مسجلة في جزر الكايمان. تمتلك الشركة التابعة حصة ملكية مرتبطة بإستثمار ميكرو، وهو مبنى قيد الإنشاء يقع في 280 شارع ميكرو.</p>
<p>❖ شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ل (لبنان)</p> <p>تعتبر شركة إيفا للفنادق والمنتجعات لبنان شركة تابعة لشركة عقارات الكويت في الكويت وتمتلك 3 شركات في لبنان والتي تمتلك مشروع تلال العبادية.</p>

<p>❖ <b>شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م</b> شركة الفريج الدولية العقارية هي شركة عقارية كويتية مملوكة لشركة عقارات الكويت، وهي تقدم خدمات عقارية متنوعة، تشمل بيع وشراء العقارات، وإدارة العقارات، بالإضافة إلى خدمات استثمارية مثل بيع وشراء الأسهم والسندات للشركة فقط.</p>
<p>❖ <b>المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م</b> تأسست في 2018/11/05 في دولة الإمارات العربية المتحدة برأس مال وقدره 100,000 درهم إماراتي ويتمثل نشاطها في الإستثمار في المشروعات التجارية وتأسيسها وإدارتها</p>
<p>❖ <b>الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م</b> تأسست في 2018/11/05 في دولة الإمارات العربية المتحدة برأس مال وقدره 100,000 درهم إماراتي ويتمثل نشاطها في الإستثمار في المشروعات التجارية وتأسيسها وإدارتها</p>
<p>❖ <b>الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك</b> الشركة الدولية للمنتجات هي شركة كويتية تأسست عام 1976، متخصصة في تطوير وتشغيل وإدارة العقارات والمرافق السياحية والترفيهية، بما في ذلك الفنادق والمنتجعات والمجمعات السكنية والأسواق التجارية، بالإضافة إلى استثماراتها المالية في الأسهم والعقارات</p>
<p>❖ <b>عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة</b> شركة Aqarat Th8 Investment LTD هي شركة تابعة استثمارية مملوكة بالكامل، مسجلة في جزر الكايمان. وتمتلك الشركة حصة ملكية مرتبطة باستثمارنا في شقق فندقية Th8 الكائنة في نخلة جميرا - دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة وهو أحد أهم المشاريع في مجال الضيافة.</p>
<p>❖ <b>شركة أكتيف القابضة - ش.م.ك (مقفلة)</b> شركة أكتيف القابضة هي شركة كويتية تأسست عام 2023 تحت مظلة شركة عقارات الكويت، وتختص في تطوير وتوسيع قطاع الصحة واللياقة البدنية في الكويت والخليج من خلال إطلاق علامات تجارية متنوعة في مجال اللياقة البدنية والصحة، مع التركيز على تقديم تجارب مبتكرة وموجهة نحو العملاء لتحسين جودة الحياة وزيادة الوعي الصحي.</p>
<p>❖ <b>شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م</b> شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات هي شركة كويتية تقدم خدمات متنوعة تشمل بيع وشراء الأسهم والسندات لحسابها الخاص، بالإضافة إلى بيع وشراء الأراضي والعقارات، مع التركيز على جوانب التجارة والاستثمار في العقارات والأسهم.</p>
<p>❖ <b>شركة كريك العقارية - ذ.م.م</b> هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بتاريخ 2022/06/01 ونشاطها عقاري، يبلغ رأس مالها 50,000 د.ك. ويتمثل نشاطها العقاري بإدارة وتطوير الأراضي والعقارات، وإدارة وتأجير عقارات الغير وإيجار وإنتاج المنتجات</p>
<p>❖ <b>شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)</b> يبلغ رأس مالها المدفوع 13.2 مليون دينار كويتي وتعمل في دولة الكويت، تأسست في عام 2006 وتم إعادة هيكلتها كشركة مساهمة في 2010، وتمتلك أصولاً بقيمة 54.4 مليون دينار. يقع مقرها الرئيسي في الكويت، وتعد شركة استثمار عقاري متخصصة في بناء محفظة متنوعة من العقارات عالية الجودة والتركيز على الأصول المدرة للدخل في جميع أنحاء منطقة مجلس التعاون الخليجي</p>
<p>❖ <b>الكويت للاستثمار ش.ذ.م.م</b> وهي شركة حديثة تابعة لشركة عقارات الكويت، وستضم كافة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة+</p>

#### الشركات الزميلة :

- الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م
- الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك.م
- شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
- شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة
- شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة
- شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م
- شركة كريك ديت المحدودة
- شركة كريك اكويتي المحدودة

## وصف أنشطة الشركة المصدرة

تعد شركة عقارات الكويت من الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري المتكامل والمُدار والمستثمر. تتكون محفظة عقارات (العقارية من مشاريع بارزة في القطاعات السكنية المتميزة، والإسكان المتكامل للشركات، والقطاعات التجارية والضيافة

تتمتع شركة عقارات الكويت بحضور كبير في الشرق الأوسط وأوروبا وأمريكا.

ومن أبرز مشاريع شركة عقارات الكويت داخل دولة الكويت:

### ❖ فندق شاطئ أرابيلا Vignette Collection

في عام 2024، أعادت عقارات الكويت افتتاح مجمع «أرابيلا»، وهو وجهة متعددة الاستخدامات في منطقة البدع. ويضم المجمع فندق «أرابيلا شاطئ أرابيلا» الفاخر ذو الخمس نجوم، التابع لمجموعة «Vignette» والمُدار من قبل «Hospitality United». يضم الفندق 195 غرفة، بالإضافة إلى مسبح على السطح، وشاطئ خاص، وإطلالات بانورامية على الخليج، مما جعله وجهة فاخرة متميزة

### ❖ مشروع سكن العمال

شهد مشروع سكن العمال في صباحان تقدمًا ملحوظًا، حيث يتم تنفيذه بموجب اتفاقية BOT لمدة 20 عامًا مع وزارة المالية. يمتد المشروع على مساحة 40,000 مترًا مربعًا، وسيوفر سكنًا عصريًا متكاملًا للعمال في المناطق الصناعية، مع استكماله المستهدف في الربع الأول من عام 2026.

### ❖ شركة أكتيف القابضة. قطاع الصحة واللياقة البدنية

في قطاع اللياقة، وسعت الشركة التابعة لعقارات الكويت، «أكتيف القابضة»، علامتها التجارية «NOW» بافتتاح مجمع رياضي جديد في منطقة الرقعي بمساحة 3,000 متر مربع، يشمل مرافق منفصلة للرجال والنساء وأول فرع «NOW جونيور» للأطفال. كما تم افتتاح فرعين جديدين في مجمع «أرابيلا»، مما يعزز وجود المجموعة في قطاع الصحة

## أما عن المشاريع في الشرق الأوسط وأوروبا وأمريكا

الإمارات العربية المتحدة

### ❖ مشروع الطي هيليز

يعد مشروع «الطي هيليز» في الشارقة أكثر مشاريع عقارات الكويت طموحًا في الإمارات، حيث يعيد تعريف مفهوم العيش المستدام. تبلغ قيمة المشروع 3.5 مليار درهم ومساحته تتجاوز 6 ملايين قدم مربع، يضم مخطط المشروع 1,100 فيلا وتاون هاوس، ونهرًا أخضر بطول 2.5 كم، وحدائق، ومسارات، ومناطق تجارية. من المقرر أن تبدأ عمليات التسليم على مراحل بدءًا من الربع الأول من عام 2028، مدمجًا بين الحياة العصرية والتراث الإماراتي.

## ❖ دوموس وصندوق ايم السكني

استمر أداء محفظة دوموس السكنية التابعة لعقارات الكويت في دبي قوياً خلال عام 2024، حيث حافظت وحدات «دوموس 1» («إلى «دوموس 4» على إشغال كامل، بينما من المقرر الانتهاء من «دوموس 5» في الربع الرابع من عام 2025. ولتعزيز هذا النجاح، استثمرت الشركة 8.3 مليون دينار كويتي في صندوق ايم السكني، مما يعزز ريادتها في توفير سكن عالي الجودة لعمال قطاع الضيافة في دبي.

## الولايات المتحدة الامريكية

### ❖ 501 First Residences

في ميامي، وصل برج «501 First Residences» المكون من 40 طابقاً و 448 وحدة ذكية إلى مرحلة 83% من الإنجاز بحلول يناير 2025. ولم يتبق سوى 21 وحدة، مما يجعله على المسار الصحيح ليكون معياراً جديداً للسكن في وسط المدينة عند افتتاحه أواخر عام 2025.

### ❖ بوتل نيويورك

استمر فندق «بوتل نيويورك» في قيادة محفظة عقارات الكويت العالمية للضيافة، حيث حقق إشغالاً بنسبة 97.5% ونمواً في الإيرادات بنسبة 12.9% بحلول ديسمبر 2024. كما ساعدت التقييمات العالية من الضيوف وإدارة العوائد الفعالة في تفوقه في سوق مناهاتن التنافسي.

### ❖ بوتل ميامي

حافظ بوتل ميامي على مرونته رغم ضغوط السوق، مسجلاً إشغالاً ثابتاً وربحية مستدامة بفضل تنوع مصادر الدخل وتحسين الكفاءة التشغيلية. وستركز جهود 2025 على استهداف الضيوف المميزين وتطبيق تسعير ديناميكي.

## مجلس الإدارة

### أعضاء مجلس إدارة الجهة المُصدرة

كما في تاريخ 15 مايو 2025، يتألف مجلس إدارة الشركة من السادة الآتية اسماؤهم:

الاسم	المنصب
ابراهيم صالح الزربان	رئيس مجلس الإدارة
طلال جاسم محمد البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة
ناصر عبداللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة
محمد عصام محمد البحر	عضو مجلس الإدارة
خالد سعيد اسبيته	عضو مجلس الإدارة
مرزوق جاسم محمد البحر	عضو مجلس الإدارة
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة
أحمد فيصل القطامي	عضو مجلس الإدارة

### نبذة عن أعضاء مجلس إدارة الجهة المُصدرة

الاسم	المنصب	المؤهلات والخبرات	المناصب الحالية في جهات اخرى
ابراهيم صالح الزربان	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس تجارة أكثر من 45 سنة خبرة في مجال الاستثمار، المالية، والاقتصاد.	عضو مجلس الإدارة – مجموعة أرزان للتتمويل والاستثمار عضو مجلس الإدارة – شركة الإستثمارات المتحدة
طلال جاسم البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري.	رئيس مجلس الإدارة -مجموعة ارزان المالية للتمويل والاستثمار نائب رئيس مجلس الإدارة – شركة إيفا للفنادق والمنتجعات عضو مجلس الإدارة – الشركة التجارية العقارية عضو مجلس الإدارة – شركة بورصة الكويت
مرزوق جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة	بكالوريوس في إدارة الأعمال خبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال.	عضو مجلس الإدارة – شركة الوافر للخدمات التسويقية الرئيس التنفيذي – شركة إيفا للأغذية
أحمد فيصل القطامي	عضو مجلس الإدارة	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة في المجال المالي والبنوك.	نائب رئيس أول – نائب رئيس تنفيذي – ديماس كابيتال
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة	بكالوريوس إدارة اعمال خبرة في المجال المالي والاستثمارات وإدارة الأعمال.	نائب الرئيس التنفيذي – شركة أصول للإستثمار
ناصر عبد اللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة	بكالوريوس تمويل والمنشآت المالية خبرة في المجال المالي والاستثمارات وإدارة الأعمال.	نائب الرئيس التنفيذي – مجموعة المنيع القابضة
محمد عصام البحر	عضو مجلس الإدارة	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة في الإدارة والتطوير.	المدير العام – شركة محمد عبدالرحمن البحر
خالد سعيد اسبيته	عضو مجلس الإدارة	شهادة عليا في الهندسة المعمارية وبكالوريوس في الهندسة المعمارية خبرة في المجال العقاري.	رئيس مجلس الإدارة – شركة إيفا للفنادق والمنتجعات

طبيعة أي علاقات أسرية بين أعضاء مجلس الإدارة:

طبيعة العلاقة	الأطراف
درجة أولى ( أخوة )	طلال جاسم البحر و مرزوق جاسم البحر
درجة رابعة ( أبناء عمومة )	طلال جاسم البحر و مرزوق جاسم البحر مع محمد عصام البحر
درجة رابعة ( أبناء خالة )	طلال و مرزوق جاسم البحر مع أحمد فيصل القطامي

فيما يلي عدد الأسهم المملوكة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة كما في 30 يونيو 2025:

الاسم	المنصب	عدد الأسهم	نسبة عدد الأسهم من رأس المال
ابراهيم صالح الذريان	رئيس مجلس الإدارة	240,111	0.0225 %
طلال جاسم محمد البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة	13,377,589	1.2567 %
ناصر عبداللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة	3,212,360	0.3017 %
محمد عصام محمد البحر	عضو مجلس الإدارة	10	0.000 %
خالد سعيد اسبيته	عضو مجلس الإدارة	21	0.000 %
مرزوق جاسم محمد البحر	عضو مجلس الإدارة	7,543,344	0.7086 %
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة	165,392	0.0155 %
أحمد فيصل القطامي	عضو مجلس الإدارة	155,054	0.0145 %

الإدارة التنفيذية

الإسم	المنصب	الجنسية	تاريخ الميلاد	الرقم المدني
-------	--------	---------	---------------	--------------

253062200038	1953/06/22	كويتي	رئيس مجلس الإدارة	إبراهيم صالح الذربان
278042900011	1978/04/29	كويتي	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	طلال جاسم البحر
281021100071	1981/02/11	كويتي	نائب الرئيس – إدارة التطوير العقاري	عبدالعزیز عبدالرزاق المعجل
281052400229	1981/05/24	كويتي	نائب الرئيس – إدارة المنشآت	ناصر محمد البدر
277121700208	1977/12/17	كويتي	نائب الرئيس – الإدارة العقارية	بدر جاسم الهاجري
278081501443	1978/08/15	كويتي	نائب الرئيس – إدارة الإستحواذ والإستثمار	فهد حسام الشمالان
269122800374	1969/12/28	كويتي	نائب الرئيس – ادارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية	محمد نوري الحمد
276121502725	1976/12/15	سوري	نائب الرئيس – الإدارة المالية	ماهر سمير خلف
282121503024	1982/12/15	لبناني	نائب الرئيس – إدارة نظم المعلومات	ناجي أبو مالك

## هيكل رأس المال والاقتراض

يوضح الجدول التالي الإلتزامات وحقوق المساهمين في الشركة بالإضافة إلى أرقام صورية لما بعد الطرح تم استخراج المعلومات المالية كما في 31 ديسمبر 2024 ( الفعلية ) من البيانات المالية الموجدة والمدققة لجهة الإصدار كما في 31 ديسمبر 2024

حقوق المساهمين			
مليون دينار كويتي	ديسمبر 2024	علاوة الإصدار	مابعد طرح زيادة رأس المال ( غير مدققة
رأس المال	100	16	116
علاوة الإصدار	3	16	19
أسهم الخزينة	(7)	0	(7)
إحتياطي أسهم خزينة	10	0	10
إحتياطي إجباري وإختياري	30	0	30
إحتياطي القيمة العادلة	16	0	16
أرباح محتجزة	27	0	27
حصص غير مسيطرة	16	0	16
مجموع حقوق الملكية	195	32	227
الدائون والمطلوبات الأخرى	22	0	22
المستحق لأطراف ذات صلة	6	0	6
المستحق للبنك	5	0	5
القروض	223	0	223
مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين	1	0	1
التزامات تأجير	8	0	8
إجمالي الإلتزامات / المطلوبات	265	0	265
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	460	32	492

### تأكيد رأس المال المدفوع

كما في 31 ديسمبر 2024، بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع 100,420,696 دينار كويتي مكون من 1,004,206,960 سهما بقيمة 100 فلس كويتي للسهم الواحد

## الأطراف ذات صلة

وافقت الجمعية العامة العادية والمنعقدة بتاريخ 2025/05/15 على تقرير التعاملات مع اطراف ذات صلة التي تمت والتي ستنتم.

## توزيعات أرباح عن سنوات سابقة

مرفق جدول يوضح التوزيعات التي تمت في السنوات السابقة

## توزيعات الأرباح من قبل الشركة خلال الخمس سنوات السابقة

العالم	راس المال	توزيع منحة	توزيع نقدي	ملاحظات
2020	94,736,505.900	5%		توزيع 5% اسهم منحة (خزينة)
2021	94,736,505.900	3%	3%	توزيع 3% اسهم منحة (خزينة)+توزيع 3% نقدي
2022	94,736,505.900	3%	3%	توزيع 3% اسهم منحة (خزينة)+توزيع 3% نقدي
2023	94,736,505.900	6%	4%	توزيع 6% اسهم منحة (زيادة راسمال)+توزيع 4% نقدي
2024	100,420,696.200	6%		توزيع 6% اسهم منحة (زيادة راسمال)

## المزايا والمنافع لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمتوقعة للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31.

طبقاً للبيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31، فإنه قد بلغ إجمالي المزايا والمنافع لأعضاء مجلس الإدارة (رواتب، مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، تأمين وبنوص ( 60,000 د.ك) والإدارة التنفيذية مبلغ وقدره 856,672 د.ك)، كما نتوقع أن يبلغ إجمالي المزايا والمنافع لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 وبشكل تقريبي مبلغ (900,000 د.ك).

## الإصدارات السابقة

خلال السنوات الخمس الأخيرة، قامت شركة عقارات الكويت ش.م.ك. عامة بتوزيع أسهم منحة مجانية على المساهمين المستحقين، وذلك عن طريق زيادة في رأسمال الشركة، كما هو موضح في الجدول أدناه، ولا توجد أي إصدارات أو طرح لأوراق مالية أخرى قامت بها الشركة خلال السنوات المالية الخمس الماضية.

تاريخ الإصدار (العام المالي)	نوع الإصدار	اجمالي عدد الأسهم	القيمة (دينار كويتي)	نسبة الزيادة (%)	رأس المال بعد إصدار أسهم رأس المال (د.ك)
2023	أسهم منحة	56,841,903	5,684,190.30 0	6%	100,420,696.200
2024	أسهم منحة	60,252,417	6,025,241.70 0	6%	106,445,937.900

## معاملات مع أطراف ذات صلة

المستحق من أطراف ذي صلة

تفصيلي المستحق من أطراف ذات صلة :	31-12-24 د ك
من شركة عقارات الكويت	142,872
شركة ايفا للاستشارات المالية الدولية	947,708
شركة ايفا للفنادق والمنتجعات	79,811
يوتل ميامي	7,818
الديرة القابضة	38,323
مجموعة أرزان المالية	2,077
NOX	17,702
شركة الوطنية للمسالخ	516,252
شركة امكور الكويت	3,995
شركة زمزم للسياحة الدينية	132,783
درة ميامي	1,127,285
اتلانتك	119,820
كويت القابضة	7,157
شركة الوافر	2,802
شركة الرنا	

78,859	يونتل سان فرانسيسكو
3,235,188	شركة اربيل للفنادق وستوديو
60,696	أخرى
<b>6,521,148</b>	
د ك	<b>من شركة الدولية للمنتجات</b>
4,696,229	شركة ايغا للفنادق والمنتجات
8,471	شركة زمزم للسياحة الدينية
359,469	شركة الديرة القابضة
415,042	شركة الكويت القابضة
1,750	أخرى
<b>5,480,961</b>	
	<b>من شركات تابعة مجمعة</b>
698,445	من شركة المتحدة
681,423	من شركة الدرر
351,122	من شركة ايغا لبنان
791,707	من عقارات ذا 8
<b>14,524,805</b>	<b>الإجمالي</b>

المستحق إلى أطراف ذي صلة

**تفصيلي المستحق الى أطراف ذات صلة :**

<b>31-12-24</b>	
د ك	<b>من شركة عقارات الكويت</b>
33,613	شركة ايغا للخدمات الاستثمارية
661,537	شركة انفسد الخليجية العقارية
7,356	ايغا الغذائية
28,098	ايغا للفنادق
50,000	مراسي ون
<b>780,604</b>	
<b>31-12-24</b>	<b>من شركة الدولية للمنتجات</b>
1,362,732	الشركة الدولية الكويتية للاستثمار
148,402	مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار
84,344	شركة ايم انترناشونال للاستشارات
<b>1,595,478</b>	
114,546	من شركة كريك ديت
156,066	من شركة المتحدة
114,502	من شركة الدرر
70,038	من شركة إيرادات
2,481,541	من شركة الكوت
359,071	من شركات تابعة مجمعة
<b>5,671,846</b>	<b>الإجمالي</b>

## النزاعات القضائية

الشركة المصدرة ليست طرفاً في أي إجراءات حكومية، أو إجراءات إدارية أو إجراءات قضائية أو تحكيم (سواء كانت هذه الإجراءات معلقة أو محتملة والشركة المصدرة على معرفة بها) والتي قد يكون لها أو كان لها في الماضي القريب تبعات مؤثرة بصورة جوهرية على المركز المالي للشركة وأرباحها.

وتتمثل أهم النزاعات القضائية والقانونية مع المستأجرين كون أن الشركة شركة عقارية، فإن أغلب القضايا هي قضايا زيادة أجرة أو إخلاء أو تعويضات وجميعها متعلقة بالنشاط التشغيلي للشركة. بناءً عليه، نعرض أدناه هذه النزاعات في جدول ملخص.

م	القضية	البيان	التاريخ
1	دعوى مرفوعة من شركة عقارات الكويت بصفتها المدير لشركة الفريج الدولية العقارية ضد شركة اي بي اف يورب	إخلاء لعدم سداد الأجرة	2020/09/29
2	دعوى مرفوعة من شركة عقارات الكويت بصفتها المدير لشركة الفريج الدولية العقارية ضد شركة استاندرد العربية للتجارة العامة	إخلاء لعدم سداد الأجرة	2019/04/23
3	دعوى من قبل شركة المجموعة المالية الكويتية القابضة (شركة تابعة) ضد عادل سفر عبدالهادي	طلب إسترداد مبالغ تحصل عليها منذ عام 2005	2024/02/18
4	دعوى من قبل شركة المجموعة المالية الكويتية القابضة (شركة تابعة) ضد أعضاء مجلس الإدارة السابقين	طلب التعويض عن مخالفات عن نزاع سابق منذ عام 2006 امتدادا لدعوى تعويض مؤقت من عام 2006	2024/03/07

## عوامل المخاطر

يتعين على المكتتبين التحقق بعناية من عوامل المخاطر المبينة أدناه بالإضافة إلى كافة المعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة وذلك قبل الاستثمار في الأسهم. وترى الشركة المصدرة أن العوامل التالية تمثل المخاطر الرئيسية المرتبطة بالاستثمار في الأسهم، مع الإشارة إلى أن هذه المخاطر لا تعتبر شاملة، ذلك أن هناك ثمة اعتبارات أخرى بعض منها قد لا يكون معلوماً من قبل إدارة المجموعة في الوقت الحالي أو قد تعتبرها المجموعة أنها غير جوهرية، والتي قد تؤثر على الاستثمار في الأسهم.

كما يجب على المكتتبين قراءة المعلومات التفصيلية المنصوص عليها في الأجزاء الأخرى من هذه النشرة وتكوين رأيهم الخاص قبل اتخاذ أي قرار استثماري.

### المخاطر ذات الصلة بنشاط الشركة المصدرة وعملياتها

#### ❖ مخاطر السوق

#### مخاطر العملات الأجنبية

تتعامل المجموعة بشكل رئيسي في بلدان مجلس التعاون الخليجي وبلدان أخرى في الشرق الأوسط وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية وهي بذلك عرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرض لمختلف العملات الأجنبية تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

#### مخاطر معدل الفائدة

تنتج مخاطر معدل الفائدة من إحتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالقروض والمستحق إلى البنوك.

#### مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة إلى مخاطر أسعار الأسهم فيما يتعلق باستثمارات الأسهم الخاصة بها وأدوات الدين يتم تصنيف هذه الأصول إما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

#### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة احد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويأتي ذلك من خلال تنويع الأنشطة كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

### قد ينشأ عن النظم القانونية والتنظيمية بيئة متقلبة بالنسبة للاستثمار وأنشطة الأعمال

إن الجهة المصدرة تعمل من خلال أنشطة خاضعة للتنظيم في دول متعددة. وقد تتغير اللوائح المحلية بشكل يؤثر تأثيراً سلبياً على أعمال واحدة أو أكثر. وقد يكون ذلك نتيجة لازدياد المنافسة بفعل إصدار المزيد من التراخيص للشركات أو التغيير في شروط التراخيص بما يؤثر على أنشطة أو مستوي ربحية نشاط تجاري معين. ومن الممكن أيضاً فرض قيود على الملكية أو على نطاق الأنشطة التي تزاولها الجهة المصدرة. لا يمكن التأكيد على أن أية حكومة في أي دولة تعمل من خلالها الجهة المصدرة لن تعمل على تطبيق لوائح أو سياسات مالية أو نقدية بما في ذلك السياسات أو اللوائح أو التفسيرات القانونية الجديدة للوائح الحالية التي تؤثر على أو تتصل بالاستملاك أو التأمين أو الضرائب أو أسعار الفائدة أو الضوابط الخاصة بالصراف أو اتخاذ هذه الحكومات لإجراءات قد تكون لها نتائج سلبية مؤثرة على أعمال الجهة المصدرة ووضعها المالي ونتائج عملياتها أو تطلعاتها.

### المخاطر المتعلقة بالكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

قد تخلق الأنظمة القانونية والتنظيمية بيئة غير مؤكدة لأنشطة الاستثمار والأعمال، في حين أن منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في طور تطوير مؤسسات الحكم والأنظمة القانونية والتنظيمية، التي لم تثبت بعد كما هي في أوروبا الغربية والولايات المتحدة. وقد سنت الكويت، إلى جانب بلدان أخرى في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، تدابير لتعزيز الكفاءة واليقين بشكل أكبر ضمن نظمها القانونية

والتنظيمية. ومن بين هذه التدابير، اضطلعت الكويت والبلدان الواقعة في منطقة مجلس التعاون الخليجي بالتزامات بموجب الاتفاق العام بشأن التعريفات الجمركية والتجارة ("الجات") (كما تديرها منظمة التجارة العالمية)، وقد سنت الكويت بالفعل تشريعات تشمل، في جملة أمور، زيادة ملكية الأجانب. ومع ذلك، قد تواجه الكويت تغييرات في اقتصادها وسياساتها الحكومية (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، السياسات المتعلقة بالاستمرار في زيادة ملكية الأجانب وفقاً لالتزامات الكويت في اتفاقية الجات ومنظمة التجارة العالمية) والتي قد تؤثر على أعمال الجهة المصدرة.

## تستمر الكويت والنظم القانونية الأخرى في دول مجلس التعاون الخليجي في التطور وهذا قد يخلق بيئة غير مؤكدة للاستثمار ونشاط الأعمال

الكويت والعديد من دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى في مراحل مختلفة من تطوير مؤسساتها القانونية والتنظيمية التي تتميز بها الأسواق الأكثر تطوراً. نتيجة لذلك، قد لا يتم تطبيق الضمانات الإجرائية بالإضافة إلى اللوائح والقوانين الرسمية بشكل ثابت. في بعض الحالات، قد لا يكون من الممكن الحصول على الحلول القانونية المقدمة بموجب القوانين واللوائح ذات الصلة في الوقت المناسب. بما أن البيئة القانونية لا تزال عرضة للتطور المستمر، فقد يواجه المستثمرون في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي حالة من عدم اليقين فيما يتعلق بأمن استثماراتهم. أي تغييرات غير متوقعة في النظم القانونية في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي قد يكون لها تأثير سلبي ملموس على الاستثمارات التي قامت بها الجهة المصدرة أو قد تقوم بها في المستقبل، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الجهة المصدرة المالية، نتائج العمليات والأفاق.

## المخاطر التشغيلية

من الممكن أن تنشأ المخاطر التشغيلية والخسائر عن التدليس أو أخطاء الموظفين أو عدم التوثيق السليم للمعاملات أو عدم الحصول على التفويض الداخلي الملائم أو عدم الامتثال للمتطلبات التنظيمية أو عدم تنفيذ قواعد ونظم مباشرة الأنشطة التجارية، كما يمكن أن تنشأ عن الأعطال التي تحدث في الأجهزة أو وقوع الكوارث الطبيعية أو تعطل النظم الخارجية (للأطراف المتعاقد معها أو الموردين مثلاً)، وهو ما قد يكون له تأثير على أداء **الجهة المصدرة**. لدى **الجهة المصدرة** إطار عمل للمخاطر التشغيلية يستخدم لإدارة مخاطر التشغيل من خلال تحديد وقياس ومراقبة ورصد المخاطر والإبلاغ عنها. وعلى الرغم من تنفيذ هذا الإطار، فإنه من غير الممكن إزالة كل من هذه المخاطر التشغيلية بالكامل.

## مخاطر أمن الإنترنت (الأمن السيبراني)

تعتمد **الجهة المصدرة** على نظمها المعلوماتية والتكنولوجية التي تتعرض لمخاطر سيبرانية محتملة. وتملك **الجهة المصدرة** حصة في أعمال تتعامل مع الإنترنت، وكلها معرضة لمخاطر سيبرانية. الجهات الفاعلة السيبرانية المتطورة تستغل نقاط الضعف لسرقة معلومات وأموال وتطور القدرات على قطع أو إتلاف الخدمات أو تهديد تسليمها. ويمكن أن تسبب هذه الهجمات أضرار مالية وأضرار أخرى جسيمة تتعلق بالسمعة ل**الجهة المصدرة**. ولدى **الجهة المصدرة** أنظمة مطبقة لإدارة المخاطر السيبرانية بشكل كاف والمراجعة والتحديث المستمرين لعملياتهم الحالية من أجل مواجهة المخاطر الجديدة. ومع ذلك، ونظراً للتعقيدات المتزايدة ونطاق احتمال وقوع هجمات من خلال الإنترنت، فإنه ليس من الممكن الحد من كل المخاطر لمخالفات جوهرياً للأمن مما قد يؤدي إلى انقطاع الأعمال ومن ثم إفشاء معلومات سرية وإحداث مخاطر مالية و/أو قانونية وأضرار لسمعة **الجهة المصدرة**.

## المخاطر الرقابية المتعلقة بالجهة المصدرة

إن التغييرات في القوانين أو التعليمات السارية أو تفسير أو تنفيذ تلك القوانين أو التعليمات أو عدم الالتزام بها قد يخلف أثر سلبي على أعمال **الجهة المصدرة**. وفي هذه الحالة، فإن عائدات وتوزيعات أرباح **الجهة المصدرة** قد تتأثر سلباً.

## الإفلاس في القانون الكويتي

تتساوى كافة المطالبات أو الحقوق التي يطالب بها المساهمين في الأسهم المزمع إصدارها أو من ينوب عنهم في المرتبة ودون أي تمييز مع الأسهم القائمة للشركة المصدرة. وفي حالة صدور الحكم بإفلاس **الجهة المصدرة**، فإن أحكام الإفلاس المنصوص عليها في قانون الإفلاس رقم 71 لسنة 2020 وأحكام التنفيذ على أصول **الجهة المصدرة**، قد يؤثر تأثيراً سلبياً على قدرة **الجهة المصدرة** على الوفاء بالتزاماتها تجاه المساهمين أو رد أموال حملة الأسهم في حالة الإفلاس، وتصنف أي مطالبات لمساهمي **الجهة المصدرة** بدرجة أقل في المرتبة للمطالبات ذات الأولوية طبقاً للقانون لصالح الدولة والجهات الحكومية والضريبية والعمالية والدائنين المرتهنين وغيرها من جميع دائني **الجهة المصدرة**.

كما أن الحصول على حكم إفلاس نهائي في الكويت قد يستغرق عدة سنوات. لذلك، لا يوجد ثمة تأكيد بأن المساهمين سوف يحصلون على كامل قيمة مطالباتهم أو الحصول عليها على الإطلاق في حالة إفلاس **الجهة المصدرة**.

## القوة القاهرة

قد تحدث تغيرات غير متوقعة تعيق وفاء الجهة المصدرة بالتزاماتها فيما يتعلق بالعمليات الحالية والمخططة لها في المستقبل. وتتضمن حالات القوة القاهرة على سبيل المثال لا الحصر وقوع الحوادث أو اندلاع الحروب أو الثورات أو أعمال الشغب أو العصيان المدني أو أحداث القضاء والقدر أو وقوع الكوارث الطبيعية والإضرابات أو النزاعات العمالية. وليس هناك ضمان لاستمرار الأداء المالي للجهة المصدرة في المستقبل.

لقد ظل الأداء المالي للجهة المصدرة منذ التأسيس يلقى الدعم من الظروف الاقتصادية القوية في دولة الكويت ومنطقة دول مجلس التعاون الخليجي وذلك خلال تلك الفترة على خلفية الإستقرار السياسي والارتفاع المستمر في أسعار النفط. ولا يمكن أن يكون هناك ضمان باستمرارية الأداء المالي للجهة المصدرة في المستقبل، أو أن نمو واستقرار الأسواق التي تعمل وتستثمر فيها الجهة المصدرة سوف يستمر. ونظراً للعلاقات المتداخلة بين الأسواق المالية العالمية، وجب على المستثمرين ملاحظة أن نشاط الجهة المصدرة وأدائها المالي يمكن أن يتأثر تأثيراً سلبياً بالتطورات السياسية والاقتصادية والتطورات الأخرى ذات الصلة وذلك داخل وخارج منطقة دول مجلس التعاون الخليجي ومنطقة دول الشرق الأوسط.

وتستمر الجهة المصدرة في تطوير نظمها وذلك استجابةً للنمو المتوقع وزيادة الدقة والتخصص في إدارة أصولها واستثماراتها. وفي حين ترى الجهة المصدرة أنها تملك الضوابط التشغيلية والإدارية الملائمة، إلا أن أي سوء إدارة أو غش أو احتيال أو إخفاق في النهوض بمسؤوليات الجهة المصدرة، أو الدعاية السلبية الناشئة عن تلك الأعمال، أو توجيه اتهام من أي طرف آخر لها، يمكن أن يؤثر تأثيراً سلبياً على قدرة الجهة المصدرة تحقيق نتائج مالية إيجابية في المستقبل من خلال أي محافظ انتماء أو استثمارات أو قدرتها على زيادة هذا الدخل.

## السيولة وتغير سعر الأسهم

قد لا يتمكن المكننين من بيع أسهمهم، (بما فيها أسهم الطرح)، بسعر الطرح أو بقيمة أعلى، وقد لا يتمكنون من بيعها مطلقاً، إذ أن أسعار أسهم الطرح بعد الاكتتاب قد تتأثر بعدة عوامل تكون تحت سيطرة الجهة المصدرة وأخرى خارج سيطرتها، ويشمل ذلك - دون حصر- التغيرات التي تطرأ على نتائج عمليات الجهة المصدرة، وظروف السوق، أو التغيرات التي تطرأ على الأنظمة الحكومية. على المكننين أن يدركوا أن قيمة الاستثمار في الأسهم، (بما في ذلك أسهم الطرح)، قد تنخفض وقد ترتفع. ويمكن أن يكون سعر السوق لأسهم الطرح متذبذباً وقد يخضع لتقلبات كبيرة بسبب التغير في جاذبية سوق أسهم الطرح للمستثمرين. وقد شهدت أسواق الأسهم، من وقت لآخر، تقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول، مما أثر على أسعار الأوراق المالية، والتي قد لا تكون ذات علاقة بأداء الجهة المصدرة أو توقعاتها. علاوة على ذلك، قد تكون نتائج عمليات الجهة المصدرة وتوقعاتها من وقت لآخر أقل من توقعات المحللين والسوق عموماً. ويمكن أن تؤدي أي من هذه الأحداث إلى انخفاض في سعر السوق للأسهم.

## المخاطر ذات الصلة بأسهم الطرح

### الاستثمار في أوراق مالية في الأسواق النامية والناشئة يتضمن بوجه عام نسبة مخاطر مرتفعة

يجب على المستثمرين في الأسواق النامية والناشئة - مثل الكويت العلم أن هذه الأسواق تخضع إلى مخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تطوراً، بما في ذلك مستوى أعلى للتقلب ومحدودية السيولة والتغيرات في البيئة السياسية والاقتصادية. وبالإضافة إلى ذلك، ليس هناك ضمان أن أسواق الأوراق المالية المعرضة لخطر الأسواق النامية والناشئة مثل الأسهم لن تتأثر سلباً بأحداث في مكان آخر وخاصة في الأسواق الناشئة.

وتشمل المخاطر المحددة في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال افريقيا التي يمكن أن ينتج عنها تأثير مادي سلبي على أعمال الشركة المصدرة ووضعها المالي ومستقبلها ما يلي:

- عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والإجتماعي.
- أعمال خارجية تتعلق بالحرب والنزاعات المدنية أو العداءات أو النزاعات الأخرى.
- الاضطراب أو العنف المحلي.
- زيادة التضخم وتكلفة المعيشة.
- النظم الضريبية والقوانين الضريبية المتغيرة بما في ذلك فرض الضرائب في الدول التي لا تفرض ضرائب وزيادة الضرائب في الأماكن منخفضة الضريبة.
- التدخلات الحكومية وسياسة الحماية الحكومية.
- التغييرات السلبية المحتملة في القوانين والممارسات الرقابية وتشمل الهياكل القانونية والقوانين الضريبية.

- الصعوبات في توظيف الموظفين وإدارة العمليات.
- النظم القانونية التي يمكن أن تجعل من الصعب على الشركة المصدرة تنفيذ حقوق ملكيتها الفكرية والتعاقدية.
- القيود على حق تحويل أو إخراج العملة.
- مخاطر عدم القدرة على تحصيل بعض الأرصدة أو تحصيلها خلال وقت أطول.
- التغير في سعر الصرف.
- الصعوبات اللوجستية وصعوبات الإتصال.

لذا ينبغي على المستثمرين المحتملين ممارسة العناية الخاصة لتقييم المخاطر المعنية ويجب عليهم تحديد ما إذا كان الاستثمار في الأوراق المالية ملائم في ضوء تلك المخاطر. وعموماً، فإن الاستثمار في الأسواق النامية والناشئة مناسب أكثر للمستثمرين المؤهلين الذين يفهمون كافة المخاطر المعنية.

#### ملائمة الاستثمار

يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار وذلك في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، يتعين على كل مستثمر محتمل القيام بما يلي :

- أن يكون لديه معرفة وخبرة كافية للقيام بتقييم مُجدي للأسهم ومميزات ومخاطر الاستثمار في الأسهم، والمعلومات الواردة في هذه النشرة.
- أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص، وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محفظته الإستثمارية بصفة عامة.
- أن يكون لديه فهم تام بشروط الإستثمار في أسهم المجموعة، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في أية أسواق مالية ذات صلة.
- أن يكون قادراً بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

#### توزيع الأرباح

يحق لحاملي أسهم الطرح الحصول على توزيعات الأرباح المستقبلية المعلنه من الشركة المصدرة. (وتسعى الشركة المصدرة إلى الحفاظ على سياسة مستقرة في معدلات توزيع الأرباح والتي تعكس رؤية الشركة المصدرة المستقبلية في استمرار الأرباح المتكررة) ولا تسعى الشركة المصدرة إلى إنشاء احتياطات غير قابلة للتوزيع على المساهمين ما عدا تلك التي تفرضها القوانين والأنظمة. وستقوم الشركة المصدرة بتوزيع الأرباح متى وجد مجلس الإدارة ذلك مناسباً. وعلاوة على ذلك، فإن سياسة توزيع الأرباح قد تتغير من وقت لآخر.

#### المخاطر المتعلقة بعدم ربحية أو بيع حقوق الأولوية

لا يوجد ما يضمن ربحية السهم من خلال التداول به بسعر أعلى. كما أنه ليس هنالك ضمان لوجود الطلب الكافي في السوق لممارسة حقوق الأولوية أو لتحويل أي تعويض من الجهة المصدرة عن عدم ممارسة الحقوق. وفي حال عدم تمكن المستثمرين من بيع أو التصرف في حقوق الأولوية قبل نهاية فترة تداول حقوق الأولوية أو فترة ما قبل قفل باب الإكتتاب في الأسهم بخمسة أيام عمل على الأقل وفي حال لم يكتب المستثمرون أو فشلوا في اتباع إجراءات الإكتتاب في الحقوق بالطريقة الصحيحة، فلا يوجد ضمان بأنه سيتم توزيع مبلغ تعويض عليهم، وبذلك سيؤدي إلى تكبدهم بعض الخسائر. وعليه، يجب على المستثمرين مراجعة التفاصيل الكاملة لآلية إدراج وتداول حقوق الأولوية في قواعد بورصة الكويت وفي الأحكام المعمول بها في اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال واللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وطريقة عملها ويجب أن يكونوا على دراية بجميع العوامل المؤثرة عليهم، للتأكد من أن أي قرار استثماري سيقوم على الوعي والفهم الكامل لطبيعة الاستثمار والمخاطر المتعلقة به .

#### مخاطر نقص الطلب على حقوق الأولوية وأسهم الجهة المصدرة أو العدول عن الإكتتاب

لا يوجد ضمان بأن يكون هناك طلب كاف على حقوق أولوية إكتتاب الجهة المصدرة خلال فترة التداول وذلك لتمكين أصحاب حقوق الأولوية من بيع تلك الحقوق وتحقيق ربح منها. كما أنه ليس هناك أي ضمان بأنه سيكون هناك طلب كاف على أسهم الجهة المصدرة من قبل المساهمين المؤهلين خلال فترة الطرح المتبقية، وفي هذه الحالة لن يكون هناك تعويض لأصحاب حقوق الأولوية غير الممارسة. وبالإضافة إلى ذلك، ليس هناك ضمان أنه سيكون هناك طلب كاف في السوق على الأسهم التي يحصل عليها المكتتب من خلال ممارسة حقوق الأولوية، أو من خلال الطرح المتبقي، أو من السوق مما سيؤثر سلباً على سعر السهم وربحية الجهة المصدرة والمساهم. كما أنه لا يوجد أي ضمان لنجاح الإكتتاب أو عدم العدول عنه و في حالة العدول عن الإكتتاب لن يتمكن أصحاب حقوق الأولوية من ممارسة حقهم في الإكتتاب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق ما يمكن أن يؤدي إلى خسارة صاحب حق الأولوية للثمن المسدد منه مقابل الحق دون أن يكون لهم حق الرجوع على الجهة المصدرة أو على وكيل الإكتتاب أو على وكيل المقاصة والإيداع بأي مطالبة أو تعويض. كما يُشترط لإدراج واستمرار تداول حقوق الأولوية في زيادة رأس مال الجهة المصدرة أن تظل أسهم الجهة المصدرة متداولة في البورصة طوال فترة الإكتتاب في أسهم الطرح.

#### مخاطر المضاربة في حقوق الأولوية

تخضع المضاربة في حقوق الأولوية لمخاطر من شأنها أن تتسبب في خسائر جوهريّة. تتأثر حدود تداول الأسعار اليومية لأسهم الإصدار بالحدود الخاصة التي يخضع لها السهم. وهناك علاقة طردية بين سعر سهم الجهة المصدرة والسعر المرجعي. وبناء على الحدود السعرية اليومية لتداول السهم، وفي حال عدم قيام المضارب ببيع حقوق الأولوية الموجودة أو الاكتتاب فيها قبل نهاية فترة التداول فإنه سيكون عرضة للخسائر.

### انخفاض نسبة الملكية الحالية

إذا لم يقم المساهمون المؤهلون بممارسة حقهم بالإكتتاب قبل آخر موعد لاستلام الطلبات ودفع كامل قيمة الأسهم المطلوب الإكتتاب فيها، كما هو موضح في هذه النشرة، فستتخف نسبة ملكيتهم وقدرتهم على التصويت في الشركة المصدرة، وبالتالي ستتخف النسبة المئوية التي تمثل حصتهم الحالية في رأس مال الشركة المصدرة بعد انتهاء الإكتتاب. وبالإضافة إلى ذلك، فإن المساهمين المؤهلين كما في يوم الاستحقاق الذين مارسوا حقوقهم الكاملة قد يتعرضون لانخفاض نسبة ملكيتهم، حيث سيتم تدوير عدد أسهمهم إلى أقرب عدد صحيح لأسهم الطرح. ومع ذلك، سيكون هؤلاء المساهمين قادرين على الإكتتاب في أسهم إضافية، وهو الأمر الذي قد يمكنهم من المحافظة على أو زيادة نسبة ملكيتهم في الشركة المصدرة.

### ضرائب على دفعات أسهم الطرح

إن تطبيق أحكام قانون ضريبة الدخل غير مؤكد، ومن الممكن فرض ضريبة الدخل على حاملي أسهم الطرح من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

لا يمكن الجزم بإمكانية تطبيق قانون ضريبة الدخل الكويتي من عدمه على حاملي أسهم الطرح من الشركات من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي (كما هو وارد في هذه النشرة "الضرائب"). إلا أن هناك احتمال لفرض ضريبة الدخل مستقبلاً على حاملي أسهم الطرح من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك في حال قررت إدارة ضريبة الدخل في وزارة المالية في دولة الكويت ("إدارة الضريبة") و/أو المحاكم الكويتية أن العوائد الناتجة عن أسهم الطرح تمثل عملية "استثمار في دولة الكويت" (وبحسب تشكل ممارسة نشاط تجاري في دولة الكويت لغرض تطبيق قانون ضريبة الدخل في دولة الكويت)، حتى في حال عدم وجود أي محل إقامة لحامل أسهم الطرح في دولة الكويت أو في حال تم تأسيسه خارج دولة الكويت.

لم يصدر حتى تاريخ هذه النشرة عن إدارة الضريبة أي تصريح رسمي حول تفسيرها و/أو تطبيقها للمتطلبات المشار إليها في الفقرة السابقة أعلاه في إطار عملية مشابهة لعملية إصدار أسهم الطرح. كما أنه لم تعرض على المحاكم في دولة الكويت والتي يكون لها قرار الفصل في هذه المسألة) أية قضية تتعلق بتطبيق ضريبة الدخل على النحو المشار إليه أعلاه. وبناء عليه، وبالرغم من عدم وجود أي سوابق لفرض إدارة الضريبة لضريبة الدخل على أرباح أسهم الطرح من غير دول مجلس التعاون الخليجي في الحالات المشار إليها أعلاه، فإنه يستحيل التأكيد بشكل جازم كيف سيكون موقف إدارة الضريبة و/أو المحاكم الكويتية لجهة تطبيق قوانين الضرائب كما هي معرفة في القسم المنصوص عليه في نشرة الإكتتاب هذه بشأن ("الضرائب") من الناحية العملية. كما أن موقف جهة تطبيق القوانين الضريبية في دولة الكويت لم يكن موحدًا بشكل عام.

في حال قررت إدارة الضريبة أو المحاكم الكويتية أن العوائد التي تسدد إلى حامل أسهم الطرح من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمتعلقة بأسهم الطرح المملوكة منه تمثل عملية استثمار داخل دولة الكويت (وتشكل بالتالي ممارسة لنشاط تجاري في دولة الكويت لغرض تطبيق ضريبة الدخل وفقاً للقانون الكويتي)، فإن الشركة المذكورة تصبح خاضعة للضرائب في دولة الكويت بواقع 15% على الربح الصافي واحتمالاً على الأرباح العائدة للشركة، وكذلك وجوب التصريح وتقديم الطلبات المناسبة في هذا الخصوص (بما في ذلك وجوب تقديم الإقرار الضريبي في دولة الكويت). بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتوجب على الشركة المصدرة أن تستقطع ما يعادل 5% من أي مبالغ تسدد مباشرة من الشركة المصدرة إلى حاملي أسهم الطرح في حالات محددة، بانتظار قيام حاملي أسهم الطرح المعني بتسوية وضعهم الضريبي. (يرجى مراجعة فقرة حجز نسبة من المبالغ الواجب سدادها -الضرائب في هذا الخصوص).

في حين أن تطبيق أحكام قانون الضرائب الكويتي من عدمه هو غير مؤكد، فإن الشركة المصدرة لا تضمن بأن حاملي أسهم الطرح الذين هم من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي لن يخضعوا لقانون ضريبة الدخل في الحالات المذكورة أعلاه. وعليه، فإنه يتوجب على المستثمرين المحتملين الرجوع إلى مستشاريهم الضريبيين للوقوف على النتائج المترتبة على تطبيق قوانين الضرائب الكويتية والبلدان الأخرى ذات الصلة فيما يتعلق بشراء وتملك وتداول أسهم الطرح واستلام توزيعات الأرباح بموجب أسهم الطرح (يرجى مراجعة المنصوص عليه في نشرة الإكتتاب هذه بشأن -الضرائب في هذا الخصوص).

### يمكن تطبيق ضريبة الدخل على الشركات وغيرها من الهيئات في الكويت وتطبيق ضريبة القيمة المضافة

إن الشركة المصدرة غير خاضعة حالياً لضريبة أرباح الشركات داخل الكويت. ولكن في 14 مارس 2016، وافق مجلس الوزراء الكويتي على خطة لتطبيق ضريبة دخل على الشركات بنسبة 10% على صافي أرباح الشركات الكويتية التي يمكن تطبيقها على الشركة المصدرة، وعلى أمناء الحفظ ومديري الأصول، والشركات، وصناديق الاستثمار، والمؤسسات التجارية، وشركات مشابهة أخرى مؤسسة في دول أجنبية وعلى أي شخص طبيعي يمارس الأعمال التجارية في الكويت في السنوات القادمة. ولم يتم إصدار قانون ضريبة القيمة المضافة المقترحة على الشركات حتى تاريخ هذه النشرة، حيث يصدر القانون عادةً من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من أمير البلاد

ونشره في الجريدة الرسمية. وبالتالي، في الوقت الحالي، فإن تطبيق قانون ضريبة القيمة المضافة المقترحة على الشركات بموجب قانون بشكلها المقترح من مجلس الوزراء أو اعتمادها ليس مؤكداً. وفي حال فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة المصدرة (سواء فيما يتعلق بضرية الشركات أو غيرها)، أو في حال أدخلت أي تغييرات أخرى على القوانين الضريبية التي تجعل القيام بأعمال تجارية في الكويت أقل جاذبية، قد يكون لذلك بالتالي أثر سلبي جسيم على الأعمال التجارية للشركة المصدرة وعلى نتائج العمليات وعلى التدفق النقدي والوضع المالي. وينص اقتراح القانون على فرض التزام محجوز ضمان الضريبة على الدفعات إلى المؤسسات غير المقيمة. حالياً، ينص اقتراح القانون على التزام محجوز ضمان الضريبة على والفوائد والأتعاب الفنية بنسبة 10% وعلى رسوم التأمين بنسبة 5% ولكن ليس على أرباح الأسهم.

ومن المتوقع تطبيق دولة الكويت قانون الضريبة على القيمة المضافة، في حين تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في غالبية دول مجلس التعاون الخليجي. وعلى الرغم من عدم تأكيد تطبيق هذه الضريبة على الخدمات المالية، إلا أن التطبيق قد يسبب أثراً اقتصادياً على وضع المجموعة المالي ونتائج أعمالها وأفاقها.

### تغير القانون

تخضع الشروط والأحكام الخاصة بأسهم الطرح هذه للقانون الكويتي والممارسة الإدارية السارية في دولة الكويت كما في تاريخ هذه النشرة. ولا يمكن تقديم تأكيد بشأن تأثير أي تعديل محتمل على القانون الكويتي أو الممارسة الإدارية بعد تاريخ هذه النشرة، كما لا يمكن تقديم تأكيد بشأن ما إذا كان مثل ذلك التعديل أو التغيير قد يؤثر بالسلب على قدرة الشركة المصدرة على سداد توزيعات الأرباح أو الوفاء بالالتزامات الناشئة بموجب أسهم الطرح حسبما يكون الوضع.

### مخاطر فرض الضرائب على أرباح الأسهم

يقضي التنويه هنا إلى أن المادة 150 مكرراً من قانون هيئة أسواق المال قد نصت على أنه: "مع عدم الإخلال بالإعفاءات الضريبية المقررة على أرباح التصرف في الأوراق المالية الصادرة من الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية، تعفى من الضريبة عوائد الأوراق المالية والسندات وصكوك التمويل وكافة الأوراق المالية الأخرى المماثلة، أي كانت الشركة المصدرة لها". ومع ذلك فإنه لا يمكن تأكيد تطبيق هذا النص على الشركة المصدرة كما لا يوجد ضمان على عدم تعديل هذا النص في المستقبل. وبالتالي، فإن الدفعات التي تسدها الشركة المصدرة والمتعلقة بالأسهم قد تخضع للضرائب في حال تعديل النص سالف الذكر أو صدور قانون خاص بالضريبة في دولة الكويت.

### قد تدخل دول مجلس التعاون الخليجي في اتحاد نقدي

هناك احتمال أن تتخلى كل من مملكة البحرين ودولة الكويت والمملكة العربية السعودية ودولة قطر عن العملات الوطنية لكل منهم لصالح عملة خليجية موحدة في المستقبل. وإذا تم اعتماد عملة خليجية موحدة، فإن التقارب والتوافق اللازم للقوانين والسياسات والإجراءات سوف يحدث تغييرات كبيرة على البنية الأساسية الاقتصادية والسياسية في كل دولة من دول مجلس التعاون الخليجي. وحتى الآن، لم يتم الإعلان عن جدول زمني رسمي لتطوير الاتحاد النقدي ولا توجد في الوقت الحالي أي تفاصيل لتشريعات أو سياسات جديدة. ورغم ذلك، يتعين على المساهمين والمستثمرين المحتملين أن يكونوا على علم بأن التشريعات الجديدة وأي تحول ناتج في السياسات والإجراءات النقدية في الكويت قد يؤثر على قدرة الشركة المصدرة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن الأسهم.

## الضرائب

يعتمد هذا الملخص للضرائب في الكويت على مرسوم ضريبة الدخل الكويتي رقم 3 لسنة 1955 ("المرسوم")، وتعديلاته بموجب القانون رقم 2 لسنة 2008 بشأن تعديل بعض أحكام مرسوم ضريبة الدخل الكويتي رقم 3 لسنة 1955 ("التعديل")، واللائحة التنفيذية للتعديل ("اللائحة")، إضافة إلى العديد من القرارات الوزارية والمنشورات الدورية الصادرة بهذا الشأن من وزارة المالية الكويتية ("الوزارة") والقرار الإداري (ويشار إليها جميعاً بـ "القوانين الضريبية") كما تم تفسيرها وتطبيقها من قبل إدارة ضريبة الدخل ("إدارة الضريبة") في تاريخ نشرة الاكتتاب هذه. وأي تغييرات لاحقة في القوانين الضريبية أو في تفسيرها أو تطبيقها من قبل إدارة الضريبة ستؤثر على هذا الملخص.

### ضريبة الدخل

وفقاً للقوانين الضريبية، تُفرض ضريبة الدخل بنسبة 15% على صافي الدخل والأرباح الرأسمالية المحققة من قبل أي كيان اعتباري، بغض النظر عن مكان تأسيسه، الذي يمارس نشاطاً تجارياً أو اقتصادياً في دولة الكويت.

ومع ذلك، منحت إدارة الضريبة حتى الآن إعفاءً لهذه الكيانات الاعتبارية المؤسسة في الكويت أو في أي من دول مجلس التعاون الخليجي (ويشار إليها في نشرة الاكتتاب هذه بـ "الكيانات الاعتبارية الخليجية")، وفرضت الضريبة فقط على الكيانات الاعتبارية غير الخليجية (ويشار إليها في نشرة الاكتتاب هذه بـ "الكيانات الاعتبارية غير الخليجية")، والتي تشمل توضحياً المساهمين في الكيانات الاعتبارية الخليجية الذين هم أنفسهم كيانات اعتبارية غير خليجية، في حال ممارستهم للنشاط التجاري في الكويت. وبالتالي، فإن الفقرات التالية في هذا القسم تنطبق فقط على الكيانات الاعتبارية غير الخليجية. وبموجب اللائحة، يُعتبر الدخل الناتج عن استثمار الأموال داخل الكويت دخلاً متحققاً من ممارسة الأعمال في الكويت، وبالتالي يخضع لضريبة الدخل.

وبموجب المادة 150 مكرر، التي أُضيفت بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بتعديل القانون رقم 7 لسنة 2010 ("تعديل هيئة أسواق المال")، تُعفى عوائد الأوراق المالية، والسندات، والصكوك التمويلية، وجميع الأوراق المالية المماثلة، بغض النظر عن مصدرها، من الضريبة ("الإعفاءات الضريبية"). وقد تم تأكيد الإعفاءات الضريبية بموجب القرار الإداري الصادر عن الوزارة.

ورغم ما سبق، فإن تطبيق وإنفاذ النظام الضريبي الكويتي والإعفاءات الضريبية لا يزال غير مؤكد.

يرجى مراجعة قسم "عوامل المخاطر – المخاطر المتعلقة بالبيئة القانونية والتنظيمية" إن تطبيق وإنفاذ النظام الضريبي الكويتي غير مؤكد، وقد يخضع حاملو الأسهم الذين يُعدون كيانات اعتبارية غير خليجية لنظام الضريبة الكويتي في بعض الظروف المحدودة.

الأفراد غير خاضعين لأي ضريبة دخل على دخلهم أو أرباحهم الرأسمالية في الكويت.

ولأغراض هذا القسم، يشمل مصطلح "الكيان الاعتباري" شركات التضامن، وشركات التوصية البسيطة، أو المشروعات المشتركة. وتشمل دول مجلس التعاون الخليجي حالياً كلاً من: دولة الكويت، مملكة البحرين، سلطنة عمان، دولة قطر، المملكة العربية السعودية، ودولة الإمارات العربية المتحدة.

### الاستقطاع الضريبي

وفقاً للائحة، فإن أي طرف كويتي يقوم بسداد أي مبلغ (ويُشار إليه في هذا القسم بـ "الدافع") لأي طرف آخر (ويُشار إليه في هذا القسم بـ "المستفيد")، بغض النظر عن مقر تأسيسه، ملزمٌ باستقطاع 5% من كل مبلغ يتم دفعه، إلى أن تصدر إدارة الضريبة شهادة براءة ذمة ضريبية تُجيز الإفراج عن المبلغ المحتجز.

ولا يُشترط على الدافع تحويل المبلغ المقطوع فوراً إلى إدارة الضريبة، بل يقوم باحتجازه وإطلاقه إما:

1. لصالح المستفيد عند تقديمه شهادة براءة ذمة ضريبية من إدارة الضريبة تفيد بأنه غير خاضع أو معفى من الضريبة، أو أنه تكبد خسائر، أو دفع أو ضمن دفع الضريبة المستحقة عليه.

2. أو، في حال عدم تقديم مثل هذه الشهادة، لصالح إدارة الضريبة عند الطلب.

وبحسب التفسير الحرفي للائحة، تشمل المدفوعات الخاضعة للاستقطاع توزيعات الأرباح.

وعلى الرغم من أن المدفوعات التي تقوم بها الشركة قد لا تكون خاضعة للاستقطاع بسبب الإعفاءات الضريبية، إلا أنه لا يوجد توجيه واضح من إدارة الضريبة بهذا الخصوص حالياً، وبالتالي، هناك احتمال ضئيل بأن يكون الاستقطاع قابلاً للتطبيق، وفي هذه الحالة، ستكون الشركة مطالبة باقتطاع 5% من كل دفعة تُدفع لحاملي أسهم الطرح، على أن يتم الإفراج عن المبلغ عند تقديم حامل أسهم الطرح شهادة براءة ذمة ضريبية من إدارة الضريبة.

#### الضرائب الأخرى

باستثناء ما ذكر أعلاه، يمكن سداد جميع المدفوعات المتعلقة بأسهم الطرح دون اقتطاع أو خصم أو استقطاع لأي ضرائب أو رسوم أو تكاليف حكومية مفروضة أو مستحقة من قبل أو نيابةً عن الكويت.

#### رسوم الطوابع

وفقاً لأحكام القوانين الضريبية المعمول بها في الكويت، لا يتحمل المساهمون أي رسوم طوابع، أو رسوم تسجيل، أو رسوم مماثلة في الكويت فيما يتعلق بنقل أسهم الطرح أو إصدار أسهم إضافية.

#### الزكاة

تلتزم الشركة بسداد 1% (واحد بالمائة) من صافي أرباحها كزكاة، وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007، كلٌّ منهما بصيغته المعدلة.

#### دعم العمالة

تلتزم الشركة بسداد 2.5% (اثنان ونصف بالمائة) من صافي أرباحها كضريبة دعم عمالة وطنية، وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000.

## العقود الرئيسية

لم تقم الجهة المصدرة (وأي من شركاتها التابعة) بإبرام أية عقود أساسية خارج إطار أنشطتها (وهي الأنشطة العقارية) خلال السنتين السابقتين لتاريخ تقديم طلب اعتماد هذه النشرة باستثناء ما تم توضيحه في وصف الأعمال بهذه النشرة.

## ● معلومات عامة

### هيئة أسواق المال

إن هيئة أسواق المال بدولة الكويت هي الجهة الرقابية المولجة، وفقاً لأحكام قانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية المعدلة بالقرار رقم (72) لعام 2015 الصادر بتاريخ 10 نوفمبر 2015، في شأن تنظيم عمليات إصدار الأوراق المالية (بما فيها الأسهم) في دولة الكويت، بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدار الأسهم.

### سلطة إصدار وطرح الأوراق المالية

إن سلطة إصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدار الأسهم في دولة الكويت هي لهيئة أسواق المال. ستكون هيئة أسواق المال هي السلطة المسؤولة عن إصدار الموافقات الخاصة بالطرح.

### التغير الجوهري أو المادي

عدا ما تم الإفصاح عنه في نشرة الاكتتاب الماثلة، ليست هناك تغييرات جوهرية على المركز المالي للجهة المصدرة منذ 30 يونيو 2025.

### مدقق الحسابات

المدقق المعين للجهة المصدرة هو السيد/ عبداللطيف محمد العيبان من مكتب جرانت ثورنتون القطامي والعيبان وشركاهم، ويقع مقرهم التجاري في ص.ب 2986، الصفاة 13030، الكويت. وهو مكتب تدقيق معتمد في دولة الكويت من قبل وزارة التجارة والصناعة وهيئة أسواق المال الكويتية ومدرج ضمن قائمة مراقبي الحسابات المعتمدين والمرخص لهم بمزاولة أعمال مراقبي الحسابات في دولة الكويت من قبل جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.

تم مراجعة البيانات المالية للمصدر للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2025 بالإضافة إلى تدقيق البيانات المالية للمصدر ذاته للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 من قبل مكتب جرانت ثورنتون القطامي والعيبان وشركاهم برقم ترخيص 94 أ.

### قرار الجمعية العمومية العادية ومجلس الإدارة

تمت الموافقة على إصدار الأسهم بموجب قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 26 مارس 2025 بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة ("الجمعية العامة غير العادية") الصادر بتاريخ 2025/07/14 والذي صرح لمجلس الإدارة بزيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع والمؤشر به بالسجل التجاري للشركة المصدرة لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 2025/07/31 كما حصلت الشركة المصدرة على موافقة هيئة أسواق المال على زيادة رأس المال بتاريخ 2025/08/21، كما وافقت هيئة أسواق المال على هذه النشرة بتاريخ 2025/9/10.

### الموافقة الرسمية

اعتمدت النسخة النهائية لنشرة الاكتتاب الماثلة من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 2025/9/10.

### سجل المساهمين

تحتفظ الشركة المصدرة بسجل مساهمي الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك. طبقاً لأحكام قانون الشركات الكويتي رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما.

### المقاصة

يتم قبول تسوية المعاملات التي تتم على أسهم الشركة المصدرة والمقاصة بشأن أسهم رأس المال من خلال الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.

### الرقابة على المصدر

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بتاريخ مايو 1972 ومسجلة في السجل التجاري في الكويت برقم 64 تخضع لرقابة وزارة التجارة والصناعة في الكويت.

## اعتماد الجهة المصدرة على أي عملاء أو موردين

كون أن النشاط الرئيسي للشركة المصدرة وشركاتها التابعة هو النشاط العقاري فمن الطبيعي وجود علاقات مع الموردين.

## الملحقات

**الملحق رقم (1) : عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة المصدرة.**

**الملحق رقم (2) : البيانات المالية للشركة المصدرة :-**

البيانات المالية غير المدققة عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2025.

البيانات المالية غير المدققة عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025.

البيانات المالية المدققة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

البيانات المالية المدققة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

البيانات المالية المدققة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

## الجهة المُصدرة

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع.  
القبلة - شارع عمان مبنى سوق الكويت الدور 8  
ص.ب. 1257 الصفاة 13031  
الكويت

## مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب

شركة مجموعة أرزان المالية للتمويل والإستثمار  
شرق - شارع أحمد الجابر - برج أرزان  
ص.ب. 26442 - الصفاة 13125  
الكويت

## وكيل المقاصة والإيداع

الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك.م.  
شارع مبارك الكبير، مبنى بورصة الكويت  
ص.ب. 22077 الصفاة 13081  
الكويت

## المستشار القانوني

شركة ميسان للمحاماة والاستشارات القانونية  
شارع الشهداء، برج الحمراء، الطابق التاسع والخمسون  
ص.ب. 298 الصفاة 13003  
الكويت

## مدقق الحسابات

جرائت ثورنتون القطامي والعيان وشركاهم  
عمارة السوق الكبير، برج أ، الدور التاسع  
ص.ب. 2986 الصفاة 13030  
الكويت