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. (عامة) للمساهمين الحاليين في شركة عقارات الكويت ش.م.ك. (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

فهرس المحتويات 2
ملاحظات هامة 3
تنبيه للمكتتبين 4
إقـــرار المسؤولية 5
تأكيدات وتنبيهات الجهة المُصدرة 6
موجز أحكام الطرح الرئيسية 9
البيانات المتعلقة بأسهم الطرح 16
أحكام وشروط وتعليمات الاكتتاب 20
إجراءات الاكتتاب 24
الغرض من إصدار واستخدامات عوائد الإصدار 27
نبذة عن شركة عقارات الكويت 28
وصف أنشطة الشركة المصدرة 30
فيما يلي عدد الأسهم المملوكة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة 33
الإدارة التنفيذية 34
هيكل رأس المال والاقتراض 35
توزيعات الارباح من قبل الشركة 36
المزايا والمنافع لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية 36
الإصدارات السابقة 37
معاملات مع أطراف ذات صلة 37
النزاعات القضائية 39
عوامل المخاطر 40
الضرائب 46
العقود الرئيسية 47
معلومات عامة 48
اعتماد الجهة المصدرة على أي عملاء أو موردين 49
الملحقات 50
الملحق رقم (1) : عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة المصدرة. 50
الملحق رقم (2) : البيانات المالية للشركة المصدرة :- 50

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")** 106,445,937.900د.ك (مائة وستة مليون وأربعمائة وخمس واربعون 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 (مائتان فلس كويتي) للسهم الواحد **("سعر الطرح")** (يمثل القيمة الإسمية بمقدار 100 فلس كويتي مع علاوة إصدار قدرها 100 فلس كويتي (ويشار اليها 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 اليها فيما بعد بـ **"وكيل المقاصة والإيداع"** أو **"وكالة المقاصة"**) في يوم الاستحقاق المحدد بتاريخ **2025/9/28** (ويشار اليه فيما بعد بـ**"تاريخ السجل"** أو **"يوم الاستحقاق"**) حق الأولوية في الاكتتاب في **أسهم الطرح** بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم (ويشار اليه فيما بعد بـ **"حق الأولوية"**). وللتوضيح، فإن أي أسهم **للشركة المصدرة** قبل **يوم الاستحقاق** لم يتم اكتمال 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 المُصدَر **للشركة** 122,412,828.500 د.ك (مائة وإثنان وعشرون مليونا وأربعمائة وإثنى عشر ألفا وثمانمائة وثمانية وعشرون دينار كويتي و500 فلس كويتي) بعدد أسهم الإصدار يبلغ 1,224,128,285 سهم (مليار ومائتان وأربعة وعشرون مليون ومائة وثمان وعشرون الفا ومائتان وخمسة وثمانون سهم). تبلغ القيمة الإجمالية للطرح 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليونا وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفا وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و200 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 والذى وافق على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع وتفويض مجلس الإدارة بتحديد عدد **أسهم الطرح** و**سعر 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 106,445,937.900د.ك (مائة وستة مليون وأربعمائة وخمس واربعون ألف وتسعمائة وسبعة وثلاثون دينار كويتي و 900 فلس كويتي) إلى 122,412,828.500د.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 اليها 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 المصدرة**. 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 تميّزه عن غيره من **المساهمين**. يحق لحاملي **أسهم الطرح** الحصول على أنصبتهم من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من **الشركة المصدرة**.

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** عرضا للبيع أو استقطاب 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

ننصح بأن تستشير شخصا مرخصا له طبقاً لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية (وتعديلاتهما) ومتخصصا 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 وفقا لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة المصدرة 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 المصدرة 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 المصدرة 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 وفقا للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع. وتقر الجهة المصدرة بأنه قد تم استيفاء المتطلبات والإجراءات اللازمة وتقديم كافة المستندات المطلوبة في النشرة وفقا لقانون هيئة أسواق المال.

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

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 طرفا في أي دعوى خاصة بالأضرار الناشئة عن هذه النشرة.

إقـــرار المسـؤولية

الأشخاص المسؤولون عن نشرة الاكتتاب

تم إعداد هذه النشرة من قبل:

الاسم: ماهر سمير خلف **الصفة:** نائب الرئيس – الإدارة المالية **العنوان:** القبلة – دروازة العبدالرزاق

إقـــــــــــــرار

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 و**الشركة 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

الاسم: طلال جاسم البحر **الصفة:** نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي **التوقيع:**

تأكيدات وتنبيهات الجهة المُصدرة

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

وفي حين أن **الشركة المصدرة** 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 المصدرة 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 المصدرة وكذلك قيمة الأسهم قد تتأثر سلبياً 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 المصدرة. 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 المصدرة 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 المصدرة 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 المصدرة 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 أساسا 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 المصدرة أو الأسهم، وكذلك يتحمل مسؤولية القيام بتقييمه الخاص المستقل للشركة المصدرة والأسهم وللمعلومات 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 المصدرة 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 المصدرة أو مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب لأي شخص للاكتتاب في الأسهم. إنّ 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 المصدرة 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 الأميركية 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 الأميركي لعام 1933 أو حتى مرخصة أو معتمدة أو مقبولة من ولدى أي جهة رقابية على الأوراق المالية في أي ولاية من الولايات المتحدة الأميركية. لا يجوز طرح، بيع، رهن أو تحويل الأوراق المالية بأي شكل في الولايات المتحدة الأميركية أو لحساب أو لمصلحة مواطنين أميركيين.

لم يتم تخويل 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 تغير 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 التذكر بأن قيمة الأسهم قد تنخفض أو ترتفع على حد سواء. لم يتم تخويل 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 تغير، 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 المجمعة من قبل مدقق حسابات الشركة المصدرة عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2025، والذي أصدر تقريره بنتيجة المراجعة بتاريخ 14 اغسطس 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، فإنّ 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 المتوافرة 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 وأداؤها المستقبلي، 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 والتقديرات 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 اكتمال 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 تغير 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 وغلاء 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

الشركة المصدرة أو الجهة المصدرة	شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. مؤسسة بدولة الكويت
عنوان الشركة المصدرة	مبنى سوق الكويت الدور 8 – ص.ب. 1257 الصفاة 13031 الكويت.
تاريخ التأسيس	6 مايو 1972
رأس المال المصرح به	122,412,828.500 د.ك (مائة وإثنان وعشرون مليونا وأربعمائة وإثنى عشر ألفا وثمانمائة وثمانية وعشرون دينار كويتي و 500 فلس كويتي)
رأس المال المصدر والمدفوع قبل زيادة رأس المال	106,445,937.900د.ك (مائة وستة مليون وأربعمائة وخمس واربعون ألفا وتسعمائة وسبعة وثلاثون دينار كويتي و 900 فلس كويتي)
القيمة الإسمية لزيادة رأس المال	15,966,890.600 د.ك (خمسة عشر مليونا وتسعمائة وستة وستون ألفا وثمانمائة وتسعون دينار كويتي و 600 فلس كويتي).
قيمة علاوة الإصدار	100 فلس كويتي
القيمة الإجمالية لأسهم الإصدار (القيمة الإسمية وعلاوة الإصدار)	31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفا وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و 200 فلس كويتي).
رأس المال المصدر والمدفوع بعد زيادة رأس المال	122,412,828.500 د.ك (مائة وإثنان وعشرون مليونا وأربعمائة وإثنى عشر ألفا وثمانمائة وثمانية وعشرون دينار كويتي و500 فلس كويتي).
أسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل المصدر كما في 31 مارس 2025	30,669,809 سهم
نوع وعدد أسهم الطرح	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 مليونا وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفا وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و200 فلس كويتي).
عدد أسهم الطرح المُتعهد الاكتتاب فيها	لا يوجد
قيمة الطرح المتعهد به	لا يوجد
المساهمات العينية	لا يوجد
المساهمون المؤهلون / أصحاب حق الأولوية في الاكتتاب	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.
تاريخ التخصيص	خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الاكتتاب.
المكتتبين	كل من **المساهمين المؤهلين** وغيرهم من أصحاب حقوق الأولوية.

المساهمون المؤهلون أصحاب حق الاولوية للاكتتاب في أسهم الطرح	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**.
يوم الاستحقاق أو تاريخ السجل	2025/9/28
طريقة الاكتتاب	يجوز **للمكتتبين** تقديم طلبات الاكتتاب عن طريق الموقع الالكتروني للاكتتاب في **الأسهم** كما هو مفصل في قسم "***البيانات المتعلقة بأسهم الطرح***" من **نشرة الإكتتاب** ("***لنموذج 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 المُصدرة**.
خيارات المساهمين المؤهلين بالنسبة لأسهم الاكتتاب	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) الى مساهم آخر او أي شخص آخر وفقا 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**.
فترة الاكتتاب	يفتح باب الاكتتاب اعتبارا 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 للانتهاء، 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.

التصرف في حقوق الأولوية	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.
الجدول الزمني لإدراج 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 راس المال ويشترط لإدراج واستمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في بورصة الكويت طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.
سعر الاكتتاب في أسهم الطرح	200 فلس كويتي (مائتا فلس كويتي) للسهم الواحد.
القيمة الإسمية لسهم الإصدار	100 فلس كويتي (مائة فلس كويتي) للسهم الواحد.
علاوة الإصدار لسهم الإصدار	100 فلس كويتي
سعر حقوق الأولوية	كما سيتم تحديده من بورصة الكويت في بداية فترة الاكتتاب على أساس السعر المرجعي وفق معادلة (سعر إقفال 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.
حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم	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 المقيدين 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 او التنازل عنها دون مقابل وفقا للقواعد المعمول بها لدي 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 راس المال لصالح **مساهمين حاليين.**
حقوق الأولوية في الاكتتاب المخصصة للمساهم المؤهل	15% من مجمل **الأسهم المصدرة الحالية** المسجلة باسم **المساهم المؤهل** في **تاريخ الاستحقاق**.
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 منهم حاليا.
الاكتتاب في فائض اسهم الطرح	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 **المكتتب المؤهل** بالاكتتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلا 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. 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**. سيتم تخصيص **أسهم الطرح** المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولا 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.
الحد الأدنى للاكتتاب	سهم (1) واحد.
كسور الأسهم	لا يجوز الاكتتاب بكسور الأسهم، وحيثما يكون ضروريا يتم تقريب عدد **أسهم الاكتتاب** التي يستحقها **المكتتب المؤهل** إلى أقرب عدد صحيح. وتنفرد **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.
تداول أسهم الطرح في بورصة الكويت	بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإصدار الأسهم وقيدها لدى الجهات الرقابية ولدي 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.
تخصيص أسهم الطرح	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

	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**.
أحكام الطرح	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** و**وكيل الاكتتاب**، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين **المكتتبين** و**الجهة المصدرة**.
توزيعات الأرباح	يحق **للمساهم** صاحب **سهم الطرح** استلام نصيبه من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من **الشركة المصدرة** (كأسهم الطرح).
رد مبالغ الاكتتاب الفائضة	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.
قيمة الإصدار	قيمة إجمالية 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليونا وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفا وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و 200 فلس كويتي) تمثل القيمة الاسمية بمبلغ قدره 100 فلس كويتي. بالإضافة إلى علاوة إصدار تبلغ 100 فلس كويتي
غرض واستخدام عوائد إصدار الأسهم	لدعم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية وفقاً للمتطلبات التشغيلية والمالية وكذلك للأغراض العامة للشركة.
رسوم الاكتتاب	لن يتم فرض رسوم اكتتاب على **الأسهم** حيث تتحمل **الشركة المصدرة** كافة تكاليف **الإصدار**.
مصاريف الطرح	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.
استرداد قيمة الأسهم	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.
التدابير والإجراءات في حالة عدم استكمال الطرح	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 وتمديدها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر. وفي حال عدم استنفاذ 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**

	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: 106,445,938د.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: 100,420,696د.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: 179,077,969د.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	رئيس مجلس الإدارة
	السيد/ طلال جاسم البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة
	السيد/ ناصر عبداللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة
	السيد/ محمد عصام البحر	عضو مجلس الإدارة
	السيد/ خالد سعيد اسبيته	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 ألفا 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 وفقا 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 تقييما عادلا مستقلا 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 وفقا 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 مليونا وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفا 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:

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

المكتتبين

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 **المكتتب** 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** الآخرين بمقابل أو بغير مقابل، ويكون التنازل في كل أو بعض حقوق الأولوية المتعلقة بأسهم الطرح التي يحق لكل منهم الاكتتاب 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 بالاكتتاب بالدخول على الرابط المتعلق بالاكتتاب التالي https://ipo.com.kw ("**موقع الاكتتاب**") ويدخل الراغب **بالاكتتاب** الرقم المدني الخاص به بالنسبة للأفراد ورقم السجل التجاري بالنسبة للشركات، حيث سيقوم النظام بتحديد أحقية الراغب بالاكتتاب في **الطرح** من عدمه. ويحق لكل **مكتتب** 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. لن يحصل **المكتتب** على أي عوائد مالية من **الطرح**.

يتم تخصيص **أسهم الطرح** المتبقية غير المكتتب فيها، إن وُجدت، إلى **المكتتبين** الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من **أسهم الطرح** يفوق العدد المخصص لهم وذلك على أساس نسبة عدد الأسهم الإضافية المتبقية إلى عدد الأسهم الإضافية التي طلب **المكتتبون** الاكتتاب 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** للإكتتاب في الأسهم الجديدة التي قد يتم طرحها في المستقبل من قبل **الجهة المُصدرة** 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 الاكتتاب**، يجوز **لمجلس الإدارة** أن يقرر تمديد **فترة الاكتتاب** لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل بحيث لا تزيد **فترة الاكتتاب** الأصلية وتمديدها في مجموعها عن ثلاثة (3) أشهر. وفي حال عدم استنفاذ 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 الاكتتاب**. ولا يجوز **للمكتتبين** الرجوع عن **أسهم الطرح** المكتتب بها إلا وفقاً للقانون.

حق الأولوية في الاكتتاب 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** المقيدين في سجلات **الشركة المصدرة** في **تاريخ الاستحقاق** بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في رأسمال **الشركة المصدرة**، وذلك خلال **فترة الاكتتاب** الواردة في هذه **النشرة** وطبقا للقوانين ذات الصلة.

وفي حالة عدم قيام **المساهم** بالاكتتاب يعتبر ذلك تنازلا 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 الاكتتاب 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 ملائما طبقا 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 وفقا 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 وقيدها لدى الجهات الرقابية ولدى الشركة الكويتية للمقاصة، سيتم تداول أسهم الإصدار في بورصة الكويت دون قيد، ولتكون 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** الاصلية، 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** وفى استلام نصيبه من توزيعات الأرباح متى تم الإعلان عنها من **الشركة المصدرة** بالإضافة إلى **حقوق الأولوية** للإكتتاب في الأسهم الجديدة التي قد يتم طرحها في المستقبل من قبل **الجهة المُصدرة** 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 حاليا.

ممارسة حقوق الأولوية ووسائل التصرف المتاحة في حقوق الأولوية

يكون **للمساهمين المؤهلين** اللجوء إلى أيّ من التصرفات التالية :

- يجوز **للمساهمين المؤهلين** ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في **أسهم الطرح** كليا أو جزئيا.
- 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 وفقا 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 باطلا 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 **المكتتبين** الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من **أسهم الطرح** يفوق العدد المخصص لهم وذلك أولا **للمساهمين المؤهلين** على أساس نسبة عدد **أسهم الطرح** المتبقية إلى عدد **أسهم الطرح الإضافية** التي طلب **المكتتبون** الاكتتاب فيها وبالنسبة 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** و**للشركة 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 وفقا 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 وفقًا 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 نهائيا 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 اجراء.

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** الأصلية 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 الوكاله القانونية الخاصة بالاكتتاب في الأسهم (**للمكتتبين** بالوكالة)
- صورة من شهادة الولاية (للقصر)
- صورة من شهادة الوصاية (للأيتام)
- صورة من شهادة حصر الوراثه 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 نقدا 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 جديا ويحظر الاكتتاب الصوري أو الاكتتاب بأسماء وهمية أو بغير ذلك من الطرق، ويجب تقديم الطلبات وفقا لما ورد بهذه **النشرة** قبل الموعد المحدد لغلق باب **الاكتتاب**، ويحق **لوكيل الاكتتاب** و**لوكيل المقاصة والايداع** استبعاد الطلبات المكررة، والطلبات غير المستوفاة للبيانات المطلوبة أو المخالفة للقانون، ما لم يتم تصحيحها.

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

ويحتفظ كل من **الشركة المصدرة** و**وكيل الاكتتاب** و**وكيل المقاصة والايداع** دون الرجوع **للمكتتب** بالحق في رفض اي طلب اكتتاب في **أسهم الطرح** كلياً أو جزئياً ودون أدنى مسئولية، 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** و**وكيل المقاصة والإيداع** أو في حال عدم الالتزام التام والدقيق بتعليمات **الاكتتاب**.

وفي حال كان **المكتتب** من الأشخاص الاعتبارية يقر وعلى مسئوليته 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 الاخرى.

إقرارات المكتتبين

يتعهد المكتتب 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 المُصدرة** وعلى كافة الشروط وأحكام **الاكتتاب** الواردة في هذه **النشرة**.
- الموافقة على حق **الجهة المصدرة** ووكيل الاكتتاب و**وكيل المقاصة والإيداع** في رفض أي نموذج طلب اكتتاب في أي من الحالات المحددة في هذه **النشرة**.
- القبول **بأسهم الطرح** المخصصة له تبعًا لاكتتابه في **أسهم الطرح بالأولوية بالنسبة والتناسب مع ملكيته في رأسمال الشركة المصدرة** وفي أسهم الطرح الإضافية كما يقررها وكيل 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 المكتتب من الأشخاص الاعتبارية – وعلى مسئوليته التامة – بأنه قد تم استيفاء كافة الاجراءات 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 المكتتب الرسوم والعمولات البنكية المتعلقة بطريقة سداد قيمة الاكتتاب في الاسهم المكتتب فيها.

تخصيص الأسهم ورد فائض الاكتتاب

يحق لكل مكتتب 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 المكتتبين خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل بعد التاريخ المحدد لغلق باب الاكتتاب وسوف يقوم مجلس الإدارة بتخصيص كامل الأسهم المكتتب فيها من قبل **المساهمين** أصحاب **حق الأولوية** بالنسبة والتناسب.

في حال عدم اكتمال الاكتتاب في جميع **أسهم الطرح** المخصصة **للمكتتبين**، سوف يقوم **مجلس الإدارة** بتخصيص فائض **الأسهم** المكتتب 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 طبقا 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 الادارة** بالحق في التصرف في كسور **الأسهم** (إن وُجدت) على الوجه الذي يراه ملائما طبقا 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 أولا **للمساهمين المؤهلين** على أساس نسبة عدد **أسهم الطرح** المتبقية إلى عدد **أسهم الطرح الإضافية** التي طلب **المكتتبون** الاكتتاب فيها وبالنسبة 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 وفقا 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 ووفقا 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 إفصاح 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 اقصى، وفى 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:

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

الالتزام بالقوانين

يلتزم **مدير الإصدار ووكيل الاكتتاب** و**الشركة 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 الانشطة سالفة البيان بموجب القوانين واللوائح السارية في كل دولة أجنبية ذات صلة.

إجراءات الاكتتاب

أولاً: الاكتتاب عن طريق التطبيق أو الموقع الإلكتروني:

يتيح النظام الالكتروني الاكتتاب في زيادة رأس المال لعدد 50,000سهم 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 الاكتتاب 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 أخر بالسداد نيابة عن المكتتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك).
5. إذا نجحت عملية الدفع ، فسيعرض النظام تأكيدًا يتضمن تفاصيل الدفع للإكتتاب, وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائيا مع ايصال بصيغة PDF إلي البريد الالكتروني و رسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
6. الاكتتاب يتم من خلال الموقع أو التطبيق الالكتروني فقط وبالتالي يجب على المساهم الاكتتاب لنفسه والدفع من حسابه الخاص او التنازل او بيع حق الاولويه إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك
7. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعدده في حال عدم اكتتابه بكامل حق الاولية 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 ببيانات الاكتتاب موضحاً بها على سبيل المثال لا الحصر أسم المكتتب، الرقم المدني، وعدد الأسهم المرغوب الاكتتاب 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	**KW31KWIB0000000000011010234587**
سويفت	**KWIBKWKW**
المستفيد	**شـــركـــة عـــقـــارات الـــكـــويـــت**
المرجع / الوصف	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 ارساله للمكتتب لاستكمال الإجراءات المتبقية.
4. إذا تم اعتماد عملية الاكتتاب ، فسيتم ارسال تأكيد يتضمن تفاصيل الدفع للإكتتاب, وسيقوم النظام بإرسال رسالة بريد الكتروني تلقائيا مع ايصال بصيغة PDF إلي البريد الالكتروني و رسالة نصية على الهاتف المحمول لتأكيد إتمام عملية الإكتتاب بنجاح.
5. إذا لم يتم اعتماد الاكتتاب، سوف يتم ارسال بريد الكتروني بسبب رفض الاكتتاب ويعيد المكتتب للمحاولة مره أخرى. يسمح النظام للمساهم بتقديم طلبات اكتتاب متعدده في حال عدم اكتتابه بكامل حق الاولية 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 الالكتروني او التطبيق بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق خلال الفتره المسموحه للاكتتاب، فإن طلب الاكتتاب المقدم من ذلك المكتتب سيعتبر ملغياً وكأن لم يكن، علما بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.

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

1. يقوم المكتتب بمراجعة مدير المحفظه للاستفسار عن الية الاكتتاب
2. يقوم مدير المحفظه 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 الالكتروني او التطبيق. يوافق كل مكتتب على الأحكام والشروط الواردة في هذه النشرة ويقوم بتقديم كافة بيانات طلب الاكتتاب. **يحتفظ كل من الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والايداع 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 والايداع. عند تقديم الطلب، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتب والجهة المُصدرة.

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. سيُعتبر 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 الالكتروني

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 مصدّقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت
- كتاب صادر عن المفوض بالتوقيع عن الشخص الاعتباري بالموافقة على الاكتتاب.

رفض طلب الاكتتاب

تحتفظ كل من **الجهة المُصدرة ووكيل المقاصة والايداع** بحق رفض طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح كلياً أو جزئياً ودون أدنى مسئولية 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 الغاء 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 والايداع استبعاد هذه الطلبات من عملية التخصيص دون أدنى مسؤولية على المصدر او وكيل المقاصة والايداع، 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 والايداع.

الغرض من إصدار واستخدامات عوائد الإصدار

سوف تبلغ إجمالي العوائد المحققة من **الطرح** قيمة إجمالية وقدرها 31,933,781.200 د.ك (واحد وثلاثون مليونا وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفا وسبعمائة وواحد وثمانون دينار كويتي و 200 فلس كويتي) مقسمًا إلى قيمة اسمية تبلغ 15,966,890.600د.ك (خمسة عشر مليونا وتسعمائة وستة وستون ألفا وثمانمائة وتسعون دينار 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
❖ **شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة)** وهي شركة مساهمة كويتية مقفلة، تأسست في عام 2013، ورأسمالها 2,000,000 د.ك نشاطها الرئيسي يتثمل 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
❖ **شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة)** 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 والستدات والأوراق المالية الأخرى كما تقوم الشركة بإدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى.
❖ **شركة مزارع اللؤلؤة هبارا** 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 الان تمارس دور إستثماري لشركة عقارات الكويت في الولايات المتحدة الأمريكية .
❖ **شركة كريك ميكر ديت المحدودة** هي شركة تابعة استثمارية مملوكة بنسبة 100%، مسجلة في جزر الكايمان.
❖ **شركة كريك ميكر اكويتي المحدودة** شركة كريك ميكر إيكويتي ليمتد هي شركة تابعة استثمارية مملوكة بنسبة 100%، مسجلة في جزر الكايمان. تمتلك الشركة التابعة حصة ملكية مرتبطة باستثمار ميكر، وهو مبنى قيد الإنشاء يقع في 280شارع ميكر.
❖ **شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ل (لبنان)** تعتبر شركة إيفا للفنادق والمنتجعات لبنان شركة تابعة لشركة عقارات الكويت في الكويت وتمتلك 3 شركات في لبنان والتي تمتلك مشروع تلال العبادية.

❖ **شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م**

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.

❖ **المتحدة للاستثمارات العامة – ذ.م.م**

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

❖ **الدرر للاستثمارات العامة – ذ.م.م**

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

❖ **الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك**

الشركة الدولية للمنتجعات 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

❖ **عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة**

شركة Aqarat Th8 Investment LTDهي شركة تابعة استثمارية مملوكة بالكامل، مسجلة في جزر الكايمن. وتمتلك الشركة حصة ملكية مرتبطة باستثمارنا في شقق فندقية Th8الكائنة في نخلة جميرا – دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة وهو أحد أهم المشاريع في مجال الضيافة.

❖ **شركة أكتيف القابضة - ش.م.ك (مقفلة)**

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.

❖ **شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م**

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.

❖ **شركة كريك العقارية – ذ.م.م**

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 وإستئجار المنتجعات

❖ **شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)**

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

❖ **الكوت للاستثمار ش.ذ.م.م**

وهي شركة حديثة تابعة لشركة عقارات الكويت وستضم كافة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة+

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 شـركة عقارات الكويت من الشركات الرائدة فـي مجـال التطويـر العقـاري المتكامـل والمُـدار والمسـتثمر. تتكـون محفظـة عقـارات(العقاريـة مـن مشـاريع بـارزة فـي القطاعـات السـكنية المتميـزة، والإسـكان المتكامـل للشـركات، والقطاعـات التجاريـة والضيافـة

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

ومن أبرز مشاريع شركة عقارات الكويت داخل دولة الكويت:

- فندق شاطئ أرابيلاVignette Collection

في عـام 2024، أعـادت عقـارات الكويـت افتتـاح مجمـع »أرابـيلا«، وهـو وجهـة متعـددة الاسـتخدامات في منطقـة البـدع. ويضـم المجمـع فنـدق »أرابـيلا شـاطئ أرابـيلا« الفاخـر ذو الخمـس نجـوم، التابـع لمجموعـة »Vignette« والمُـدار مـن قبـل »Hospitality United«. يضـم الفنـدق 195 غرفـة، بالإضافـة إلى مسـبح على السـطح، وشـاطئ خـاص، وإطلالات بانوراميـة على الخليـج، ممـا جعلـه وجهـة فاخـرة متـميزة

- مشروع سكن العمال

شـهد مشروع سـكن العمـال في صبحـان تقدمًـا ملحوظًـا، حيـث يتـم تنفيـذه بموجـب اتفاقيـة BOT لمـدة 20 عامًـا مـع وزارة الماليـة. يمتـد الـمشروع على مسـاحة 40,000 متراً مربعـاً، وسـيوفر سـكنًا عصريًـا متـكاملًا للعمـال في المناطـق الصناعيـة، مـع اسـتكماله المسـتهدف في الربـع الأول مـن عـام 2026.

- شركة أكتيف القابضة -قطاع الصحة واللياقة البدنية

في قطـاع اللياقـة، وسـعت الشركـة التابعـة لـعقارات الكويـت، »آكتيـف القابضـة«، علامتهـا التجاريـة »NOW« بافتتـاح مجمـع ريـاضي جديـد في منطقـة الرقعـي بمسـاحة 3,000 متر مربـع، يشـمل مرافـق منفصلـة للرجـال والنسـاء وأول فـرع »NOW جونيـور« للأطفـال. كمـا تـم افتتـاح فـرعين جديديـن في مجمـع »أرابـيلا«، ممـا يعـزز وجـود المجموعـة في قطـاع الصحـة

<u>أما عن المشاريع في الشرق الأوسط وأوروبا وأمريكا</u>

الامارات العربية المتحدة

- مشروع الطي هيليز

يعـد مشروع »الطـي هيـليز« في الشـارقة أكثر مشـاريع عقـارات الكويـت طموحًـا في الإمـارات، حيـث يعيـد تعريـف مفهوم العيـش المسـتدام. تبلـغ قيمـة الـمشروع 3.5 مليـار درهـم ومسـاحته تتجـاوز 6 ملايين قـدم مربـع، يضـم مخطـط الـمشروع 1,100 فيلا وتـاون هـاوس، ونهـرًا أخضر بطـول 2.5 كـم، وحدائـق، ومسـارات، ومناطـق تجاريـة. مـن المقـرر أن تبـدأ عمليـات التسـليم على مراحـل بـدءًا مـن الربـع الأول مـن عـام 2028، مدمجًـا بين الحيـاة العصريـة والتراث الإمـاراتي.

❖ **دوموس وصندوق ايم السكني**

استمر أداء محفظة دوموس السكنية التابعة لعقارات الكويت في دبي قويًا 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 الضيًافة في دبي.

<u>الولايات المتحدة الامريكية</u>

❖ **501 First Residences**

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

❖ **يوتل نيويورك**

استمر فندق »يوتل نيويورك« في قيادة محفظة عقارات الكويت العالمية للضيًافة، حيث حقق إشغالًا بنسبة 97.5% ونموًا في الإيرادات بنسبة 12.9% بحلول ديسمبر 2024. كما ساعدت التقييمات العالية من الضيًوف وإدارة العوائد الفعالة في تفوقه في سوق مانهاتن التنافسي.

❖ يوتل ميامي

حافظ يوتل ميامي على مرونته رغم ضغوط السوق، مسجلًا إشغالًا ثابتًا وربحية مستدامة بفضل تنويع مصادر الدخل وتحسين الكفاءة التشغيلية. وستركز جهود 2025 على استهداف الضيًوف المميزين وتطبيق تسعير ديناميكي.

مجلس الإدارة

أعضاء مجلس إدارة الجهة المُصدرة

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

الاسم	المنصب
ابراهيم صالح الذربان	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

الأسم	المنصب	المؤهلات والخبرات	المناصب الحالية في جهات اخرى
إبراهيم صالح الذربان	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس تجارة أكثر من 45 سنة خبرة في مجال الاستثمار، المالية، والاقتصاد.	عضو مجلس الإدارة – مجموعة أرزان للتمويل والإستثمار عضو مجلس الإدارة – شركة الإستثمارات المتحدة
طـــلال جاسم البحـر	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري.	عضو مجلس الإدارة – الشركة التجارية العقارية عضو مجلس الإدارة – شركة بورصة الكويت رئيس مجلس الإدارة – شركة إيفا للفنادق والمنتجعات
مرزوق جاسم البحـر	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 – ديما كابيتال
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة	بكالوريوس إدارة اعمال تخصص تمويل 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:

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

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

هيكل رأس المال والاقتراض

يوضح الجدول التالي الإلتزامات وحقوق المساهمين في الشركة بالإضافة إلى أرقام صورية لما بعد الطرح تم إستخراج المعلومات المالية كما في 31 ديسمبر 2024 (الفعلية) من البيانات المالية الموجودة 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
الدائنون والمطلوبات الأخرى	22	0	22
المستحق لأطراف ذات صلة	6	0	6
المستحق للبنك	5	0	5
القروض	223	0	223
مخصص مكافات 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 ستتم.

توزيعات أرباح عن سنوات سابقة

مرفق جدول يوضح التوزيعات التي تمت في السنوات السابقة

توزيعات الارباح من قبل الشركة
خلال الخمس سنوات السابقة

العام	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، مكافاة اعضاء مجلس الإدارة، تأمين وبونص (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 الاصدار	اجمالي عدد الأسهم	القيمة (دينار كويتي)	نسبة الزيادة (%)	رأس المال بعد إصدار أسهم رأس المال (د.ك)
2023	أسهم منحة	56,841,903	5,684,190.300	6%	100,420,696.200
2024	أسهم منحة	60,252,417	6,025,241.700	6%	106,445,937.900

معاملات مع أطراف ذات صلة

المستحق من أطراف ذي صلة

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

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

المستحق إلى أطراف ذي صلة

تفصيلي المستحق الى أطراف ذات صله :

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

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 ملخّص.

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 السابقيين	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 اخرى 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 الإستثمارات 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 بإستثمارات 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 الإئتمان في عدم قدرة احد أطراف الأداة المالية على الوفاء بإلتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الإئتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الإئتمانية 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 مناسبا.

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

إن **الجهة المُصدرة** تعمل من خلال أنشطة خاضعة للتنظيم في دول متعددة. وقد تتغير اللوائح المحلية بشكل يؤثر تأثيرًا 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 أيضًا فرض قيود على الملكية أو على نطاق الأنشطة التي تزاولها **الجهة المُصدرة**. لا يمكن التأكيد على أن أية حكومة في أي دولة تعمل من خلالها **الجهة المُصدرة** 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 التأميم أو الضرائب أو أسعار الفائدة أو الضوابط الخاصة بالصرف أو اتخاذ هذه الحكومات لإجراءات قد تكون لها نتائج سلبية مؤثرة على أعمال **الجهة المُصدرة** 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، اضـــطلعت 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 تغيرات في اقتصـــادها وســـياســـاتها الحكومية (بما في ذلك على ســـبيل المثال لا الحصـر، السياسـات المتعلقة بالاستمرار في زيادة ملكية الأجانب وفقًا 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 مؤســـســـاتها القانونية والتنظيمية التي تتميز بها الأسـواق الأكثر تطوراً. نتيجة لذلك، قد لا يتم تطبيق الضـمانات الإجرائية بالإضـافة إلى اللوائح والقوانين الرسـمية بشـكل ثابت. في بعض الحالات، قد لا يكون من الممكن الحصـول على الحلول القانونية المقدمة بموجب القوانين واللوائح ذات الصـلة في الوقت المناسـب. بما أن البيئة القانونية لا تزال عرضـة للتطور المستمر، فقد يواجه المستثمرون في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي حالة من عدم اليقين فيما يتعلق بأمن اســـتثماراتهم. أي تغييرات غير متوقعة في النظم القانونية في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي قد يكون لها تأثير ســـلبي ملموس على الاسـتثمارات التي قامت بها الجهة المصـدرة أو قد تقوم بها في المسـتقبل، والتي قد يكون لها تأثير سـلبي جوهري على أعمال الجهة المصدرة المالية، نتائج العمليات والآفاق.

المخاطر التشغيلية

من الممكن أن تنشـأ المخاطر التشـغيلية والخسـائر عن التدليس أو أخطاء الموظفين أو عدم التوثيق السـليم للمعاملات أو عدم الحصـول على التفويض الداخلي الملائم أو عدم الامتثال للمتطلبات التنظيمية أو عدم تنفيذ قواعد ونظم مباشـرة الأنشـطة التجارية، كما يمكن أن تنشـأ 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 المُصدرة**. لدى **الجهة المُصدرة** إطار عمل للمخاطر التشـغيلية يسـتخدم لإدارة مخاطر التشـغيل من خلال تحديد وقياس ومراقبة ورصـــد 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 المُصـدرة** على نظمها المعلوماتية والتكنولوجية التي تتعرض لمخاطر سـيبرانية محتملة. وتملك **الجهة المُصـدرة** حصـة في أعمال تتعامل مع الإنترنت، وكلها معرضـة لمخاطر سيبرانية. الجهات الفاعلة السيبرانية المتطورة تسـتغل نقاط الضـعف لسـرقة معلومات وأموال وتطور القدرات على قطع أو إتلاف الخدمات أو تهديد تسليمها. ويمكن أن تسبب هذه الهجمات أضرار مالية وأضرار أخرى جسيمة تتعلق بالســمعة **للجهة المصــدرة**. ولدى **الجهة المُصــدرة** أنظمة مطبقة لإدارة المخاطر الســيبرانية بشــكل كاف والمراجعة والتحديث المســتمرين 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 جوهرية للأمن مما قد يؤدي إلى انقطاع الأعمال ومن ثم إفشـــاء معلومات سرية وإحداث مخاطر مالية و/أو قانونية وأضرار لسمعة **الجهة المُصدرة**.

المخاطر الرقابية المتعلقة بالجهة المصدرة

إن التغيرات 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 فى قانون الإفلاس رقم 71 لسنة 2020 وأحكام التنفيذ على أصول الجهة المصدرة، قد يؤثرا 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 المصدرةفي 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 وأداؤها المالي يمكن أن يتأثرا تأثراً 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 ائتمان أو استثمارات أو قدرتها على زيادة هذا الدخل.

السيولة وتغير سعر الأسهم

قد لا يتمكن المكتتبين 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 المُصدرة وأخرى خارج سيطرتها، ويشمل ذلك - دون حصر- التغيرات التي تطرأ على نتائج عمليات الجهة المُصدرة، وظروف السوق، أو التغيرات التي تطرأ على الأنظمة الحكومية. على المكتتبين 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 المُصدرةأو توقعاتها. علاوة على ذلك، قد تكون نتائج عمليات الجهة المُصدرةوتوقعاتها من وقت لآخر أقل من توقعات المحللين والسوق عموما. 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 تطورا، بما في ذلك مستوى أعلى للتقلب ومحدودية السيولة والتغييرات 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 والإقتصادي 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 الاوراق المالية ملائم في ضوء تلك المخاطر. وعموما، فإن الاستثمار في الأسواق النامية والناشئة مناسب أكثر للمستثمرين المؤهلين الذين يتفهمون كافة المخاطر المعنية.

ملائمة الاستثمار

يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملاءمة 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 إستثمار 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 إستثمار 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 المعلنة 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 احتياطيات 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 لتحصيل أي تعويض من الجهة المصدرة عن عدم ممارسة الحقوق. وفي حال عدم تمكن المستثمرين من بيع او 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 يكتتب المستثمرون أو فشلوا في اتباع اجراءات الاكتتاب 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 اسواق 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 الاكتتاب

لا يوجد ضمان بأن يكون هناك طلب كاف على حقوق أولوية اكتتاب 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 سلبا على سعر السهم وربحية الجهة المصدرة والمساهم. كما أنه لا يوجد أي ضمان لنجاح الاكتتاب أو عدم العدول عنه و في حالة العدول عن الاكتتاب لن يتمكن أصحاب حقوق الأولوية من ممارسة حقهم في الاكتتاب 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 الاكتتاب 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 الاكتتاب في أسهم الطرح.

مخاطر المضاربة في حقوق الأولوية

تخضع المضاربة في حقوق الأولوية لمخاطر من شأنها أن تتسبب في خسائر جوهرية. 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، فستنخفض نسبة ملكيتهم وقدرتهم على التصويت في الشركة المصدرة، وبالتالي ستنخفض 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" (وبحيث تشكل ممارسة لنشاط 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 موحدا 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 واحتمالياً 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 –الضرائبفي 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 المُضافة

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 مؤكدا. وفي حال فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة المصدرة (سواء فيما يتعلق بضريبة الشركات أو غيرها)، أو في حال أدخلت أي تغيرات أخرى على القوانين الضريبية التي تجعل القيام بأعمال تجارية في الكويت أقلّ 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 آثاراً اقتصادية على وضع المجموعة المالي ونتائج أعمالها وآفاقها.

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

يقتضي التنويه هنا إلى أن المادة 150 مكررا 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، أياً كانت الشركة المصدرة لها". ومع ذلك فإنه لا يمكن تأكيد تطبيق هذا النص على الشركة المصدِرة كما لا يوجد ضمانة على عدم تعديل هذا النص في المستقبل. وبالتالي، فإن الدفعات التي تسددها 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 تغيرات 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**")، إضافةً إلى العديد من القرارات الوزارية والمنشورات الدورية الصادرة بهذا الشأن من وزارة المالية الكويتية ("الوزارة") والقرار الإداري (ويشار إليها جميعًا 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

وفقًا 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 نشاطًا تجاريًا أو اقتصاديًا 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 توضيحًا 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 دخلًا متحققًا 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 يُعدّون 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 حاليًا كلًا من: دولة الكويت، مملكة البحرين، سلطنة عمان، دولة قطر، المملكة العربية السعودية، ودولة الإمارات العربية المتحدة.

الاستقطاع الضريبي

وفقًا 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 باقتطاع 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 المقتطع فورًا 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 تكبّد 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 حاليًا، وبالتالي، هناك احتمال ضئيل بأن يكون الاستقطاع قابلًا 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 ذُكر 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

وفقًا 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، وفقًا 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، وفقًا 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 اصدار وطرح الأوراق المالية

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

التغير الجوهري أو المادي

عدا ما تم الإفصاح عنه في **نشرة الاكتتاب** الماثلة، ليست هناك تغيرات 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 و31 ديسمبر 2023 و31 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 والذى صرح لمجلس الإدارة بزيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع والمؤشر به بالسجل التجاري للشركة المصدرة لدي 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 لدي الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك. طبقا 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

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