

شركة الإثمار القابضة ش.م.ب



تقرير مجلس الإدارة حول
زيادة رأس مال مقترحة لشركة الإثمار القابضة ش.م.ب

صدر في 11 فبراير 2026

التاريخ	11 فبراير 2026
اسم الشركة	شركة الإثمار القابضة ش.م.ب
رمز التداول	ITHMR
الموضوع	زيادة رأس المال (بما في ذلك المساهمة العينية)
الخلفية	واجهت شركة الإثمار القابضة ش.م.ب ("الشركة") سلسلة من التحديات المالية خلال السنوات القليلة الماضية، مما أدى إلى خسائر متراكمة كبيرة. حتى تاريخ آخر حسابات مدققة (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024)، بلغت الخسائر المتراكمة للشركة 109٪ من رأس مالها المدفوع. تعزى هذه الخسائر بشكل أساسي إلى: - المخصصات المتعلقة بالاستثمارات غير الأساسية المتأثرة بالأزمات المالية التاريخية؛ - اعتماد معايير المحاسبة المالية 30 (FAS) (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، وهي ما يعادل معايير التقارير المالية الدولية 9 (IFRS))، مما أدى إلى مخصصات إضافية لانخفاض القيمة؛ و - الاضطرابات الاقتصادية التي سببتها جائحة كوفيد-19. يعمل مجلس إدارة الشركة (يشار إليه فيما بعد بـ "المجلس") على مبادرات مختلفة لتحسين رأس مال الشركة، مما سيعزز حقوق الملكية الموحدة للشركة. في 17 مارس 2022، عقد المجلس جمعية عامة غير عادية ("الجمعية") وفقا للمادة 64(7) من النظام الأساسي للشركة. ومن خلال الجمعية، تقدم المجلس ببعض التوصيات والمقترحات لمساهمي الشركة فيما يتعلق بخسائر الشركة، بما في ذلك تعويض الخسائر المتراكمة مقابل رأس مال الأسهم. وأكدت الشركة لاحقا أن الإجراءات السابقة ستنتظر في ذلك بعد الانتهاء من بيع أعمالها المصرفية الاستهلاكية وبعض الأصول الأخرى إلى بنك السلام ش.م.ب. وتم الاتفاق على أن التدابير ستكون خاضعة لمزيد من التقييم وعرضها على المساهمين للموافقة بشرط الحصول على أي موافقات تنظيمية ضرورية. ومن المبادرات الأخرى للشركة لتخفيف الخسائر هي اقتراح بيع محفظة التمويل والاستثمارات الخاصة بها. بدأت المفاوضات في 6 مارس 2024 بين شركة الإثمار القابضة ش.م.ب ومجموعة جي أف أج المالية ش.م.ب. وتم إطلاع المساهمين على مستجدات العملية بشكل مستمر. ومع ذلك، في 14 أبريل 2025، أعلن الطرفان إنهاء المفاوضات بشكل متبادل بعد إجراء العناية الواجبة الأولية، حيث لم تستوفِ الشروط المطلوبة لتنفيذ الاستحواذ. بعد ذلك، ناقش المجلس واستكشف خيارات لتعزيز وضع الشركة المالي مع المساهمين الرئيسيين في الشركة، دار المال الإسلامي وشركة الخليج الإسلامية للاستثمار ("المساهمون الرئيسيون"). شملت هذه الخيارات تخفيضا محتملا لرأس المال يتلاه زيادة في رأس المال بموجب نموذج طرح الأوراق المالية (OFS)، بالإضافة إلى تدابير تصحيحية أخرى، وجميعها لا تزال خاضعة لمزيد من المراجعات والموافقات التنظيمية.
تفاصيل زيادة رأس المال	- إجمالي حجم إصدار الحقوق: \$ 96,566,774 دولار أمريكي (386,267,098 سهم). - سيتم عرض 1.02 سهم جديد على مساهمي الشركة مقابل كل سهم واحد (1) يتم الاحتفاظ به. يجب أن تتبع هذه الزيادة في رأس المال التخفيض في رأس المال كما هو موضح في تقرير تخفيض رأس المال الصادر عن مجلس الإدارة.

يجب على المساهمين الرئيسيين الاشتراك جزئيا في إصدار الحقوق مع مساهمة نقدية (حوالي \$ 12.5 مليون دولار) وجزء من المساهمة العينية (كما هو موضح أدناه)، بهدف تحسين وضع الملكية للشركة.

المساهمة العينية ستشكل 100٪ من حصة الملكية في 7972440 كندا إنك ("كندا إنك").

شركة كندا إنك هي شركة كندية تمتلك ملكية عقار شارع دي غران جاردينز وشارع سانت لويس في غاتينو، كيبيك. يمثل العقار ملكية عقارية ذات قيمة استراتيجية، تتكون من حوالي 590 فدانا من الأرض المخصصة لتطوير التقسيمات السكنية بالإضافة إلى مبنى مكاتب بمساحة تقارب 5,511 قدم مربع ("العقار").

شركة كندا إنك مملوكة قانونيا من قبل الشركة من خلال عدة شركات تابعة نيابة عن المساهمين الرئيسيين كمالين مستفيدين نهائين. يخطط المساهمون الرئيسيون لنقل حقوقهم المتعلقة بشركة كندا إنك للشركة كمساهمة عينية في إصدار الحقوق الأولية، مما يمنح الشركة بشكل غير مباشر الملكية القانونية وحقوق الانتفاع لجميع الأسهم المصدرة في كندا إنك وأصولها، بما في ذلك العقار بالإضافة إلى جميع الأصول والحقوق المرتبطة بها والمتعلقة بكندا إنك والاستثمارات التاريخية والتمويل المرتبط بها.

تم تخصيص العقار الكندي للخروج بموجب إحدى استراتيجيتين محتملتين:

- يمكن التصرف في العقار على أساس "كما هو" بعد الحصول على الموافقات المتوقعة على خطة التقسيم الرئيسية المعدلة. وتهدف هذه الاستراتيجية إلى ترسيخ قيمة الأراضي المعززة بالتخطيط، مع تجنب مخاطر التنفيذ والتمويل وتساعد تكاليف الإنشاء ومخاطر استيعاب السوق المرتبطة بتنفيذ خطة بنية تحتية واسعة النطاق. إن التخلص "كما هو" سيمكن من الخروج مبكرا وتحقيق رأس المال على المدى القريب، مع الحفاظ على زيادة القيمة التي تتحقق من خلال تقليل المخاطر بدلا من التطوير الكامل؛ أو
- بدلا من ذلك، يمكن اتباع استراتيجية متوسطة الأجل تشمل الحصول على الموافقة على الخطة الرئيسية المعدلة، وتأمين تمويل محلي للمشروع، وتمويل أعمال البنية التحتية المختارة وأعمال التطوير المرحلية. وسيتم تصميم هذا النهج لتعظيم نتيجة الخروج النهائية من خلال عملية تخلص مرحلية. وسيتم اتباع هذه الاستراتيجية وفقا لظروف السوق السائدة، وتوفر التمويل، وجدول الموافقات البلدية، وتحقيق مستوى عائد معدل مع المخاطر مرضية.

سيتم تقييم كلتا الاستراتيجيتين في سياق ظروف السوق السائدة، والجدول التنظيمية، وتوفر التمويل، مع الهدف الأساسي المتمثل في تقليل المخاطر للأصل وتحسين توقيت التصرف، وتعظيم تحصيل القيمة للشركة.

تم تقييم العقار من قبل اثنين من مقيمين العقارات المستقلين، كوشمان وويكفيلد ومجموعة بروفال أوتاوي التي عينتها الشركة. فيما يلي مقتطف من آرائهم حول التقييم.

أ. رأي تقييم كوشمان وويكفيلد:

وفقا لتقرير التقييم الصادر عن كوشمان وويكفيلد بتاريخ 27 يناير 2025، قدر تقييم العقار بـ 60,180,000 دولار كندي (ما يعادل تقريبا \$ 43,941,460 دولار أمريكي بناء على سعر صرف 1,3695 المنشور على موقع بنك البحرين المركزي في 31 ديسمبر 2025).

ب. رأي تقييم مجموعة بروفال أوتاوي:

وفقا لتقرير التقييم الصادر عن مجموعة بروفال أوتاوي بتاريخ 22 ديسمبر 2025، قدر تقييم العقار بدولار كندي بـ 55,040,000 دولار (ما يعادل تقريبا \$ 40,188,401 دولار

أمريكي بناء على سعر صرف 1.3695 المنشور على موقع بنك البحرين المركزي في 31 ديسمبر 2025). تستند التقييمات أعلاه إلى منهجيات تقييم مهنية معترف بها، بما في ذلك المقارنة المباشرة وتحليل تطوير التقسيمات، وتفترض تنفيذ خطة رئيسية معدلة للتقسيم الفرعي، مع استلام الموافقات البلدية والتنظيمية ذات الصلة. تتضمن التقييمات افتراضات تتعلق بمراحل التنمية، وتكاليف البنية التحتية، ومتطلبات الحفاظ على البيئة (بما في ذلك الأراضي الرطبة)، وفترات الاستيعاب، ومعدلات الخصم المطبقة، كما هو موضح في تقارير التقييم المعنية. يعكس الاختلاف بين رأيي التقييم بشكل أساسي اختلافات في الافتراضات المتعلقة بتوقيت التطوير، ومدخلات التكاليف، واستيعاب السوق، وليس إلى أي اختلاف في تقييم الإمكانات التطويرية الأساسية للعقار.	
• إجمالي إصدار حقوق الملكية بعد إصدار حقوق الأولوية (بافتراض الاكتتاب بنسبة 100٪) سيكون \$ 191,240,083 دولار أمريكي (764,960,331 سهم). • يرجى الرجوع إلى الملحق رقم 1 لمزيد من التفاصيل المتعلقة برأس مال الملكية للشركة بعد تخفيض رأس المال وإصدار الحقوق.	إصدار حقوق الأولوية للمساهمين الحاليين
يوصي المجلس مساهمي الشركة بالموافقة على زيادة رأس المال المقترحة في الجمعية القادمة، المقرر انعقادها في 5 مارس 2026.	موافقة المساهمين

الملحق رقم 1

الموحد	كما هو	خصم الخسائر المتراكمة	بعد خصم الخسائر المتراكمة	إصدار حقوق الأولوية	المحدثة
رأس المال	757,689	(663,017)	94,672	96,567	191,239
أسهم الخزينة	(30,149)	30,149	-	-	-
الاحتياطات					
- علاوة الأسهم، الاحتياطي القانوني والعام	243,203	(195,783)	47,420	-	47,420
- احتياطات أخرى	(130,676)	-	(130,676)	-	(130,676)
الخسائر المتراكمة	(828,650)	828,650	-	-	-
إجمالي حقوق الملكية	11,417	(1)	11,416	96,567	107,983
عدد الأسهم (000)					
إجمالي الأسهم المصدرة	3,030,755	(2,652,062)	378,693	386,267	764,960
أسهم الخزينة	(120,595)	120,595	-	-	-
عدد الأسهم المصدرة (صافي أسهم الخزينة)	2,910,160	(2,531,467)	378,693	386,267	764,960
القيمة الدفترية للسهم (\$)	0.00		0.03		0.14
الخسائر المتراكمة لرأس المال (%)	109%		0%		0%