

فندق أرابيلا
البدع - الكويت
بلوك أ
الرقعي - الكويت
مبنى سوق الكويت
مدينة الكويت - الكويت



2019

التقرير السنوي



AQARAT
عقارات



AQARAT
عقارات

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع
Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972
رأس المال 94,736,505.900 د.ك

info@aqarat.com.kw
www.aqarat.com.kw



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد

المحتويات

مجلس الإدارة	07
الإدارة التنفيذية	09
رسالة رئيس مجلس الإدارة	10
منهجية الشركة	12
تقرير الحوكمة	15
تقرير لجنة التدقيق السنوي للجمعية العامة العادية	30
إنجازات ومشاريع الشركة	35
جدول أعمال الجمعية العامة العادية	42
البيانات المالية	45



مجلس الإدارة

إبراهيم صالح الذربان
رئيس مجلس الإدارة

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

أحمد فيصل القطامي
عضو مجلس الإدارة

حامد محمد العيبان
عضو مجلس الإدارة

مرزوق جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة

محمد عصام البحر
عضو مجلس الإدارة

مشاري أحمد العجيل
عضو مجلس الإدارة

مشاري عبدالله الدخيل
عضو مجلس الإدارة



الإدارة التنفيذية

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بدر جاسم الهاجري
نائب الرئيس - الإدارة العقارية

سعد ناصر المنيفي
نائب الرئيس - إدارة الأصول

عبدالعزیز عبدالرزاق المعجل
نائب الرئيس - إدارة التطوير العقاري

فهد حسام الشملان
نائب الرئيس - إدارة الاستثمار والاستحواذ

ناصر محمد البدر
نائب الرئيس - إدارة المنشآت

ماهر سمير خلف
مساعد نائب الرئيس - الإدارة المالية

محمد نوري الحمد
مدير - إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية



رسالة رئيس مجلس الإدارة



إبراهيم صالح الذريان
رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أخواني أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت، يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة وشركاتها التابعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، والذي يلخص أهم إنجازات الشركة وأدائها المالي خلال العام المنصرم.

الأداء المالي

حققت الشركة أرباحاً قدرها 7.045 مليون دينار كويتي مقارنة بأرباح 6.747 مليون دينار كويتي عام 2018، أي ما يعادل 8.26 فلس للسهم عام 2019 مقارنة بمبلغ 7.54 فلس عام 2018، وبتزايد قدرها 4.4%.

وارتفعت الإيرادات التأجيلية بنسبة 35.9% لتصل إلى 23.7 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 17.4 مليون دينار كويتي عام 2018، وانخفضت المصاريف التشغيلية من 7.2 مليون دينار كويتي عام 2019 إلى مبلغ 3 مليون دينار عام 2018 نتيجة تطبيق المعايير المحاسبية الجديدة.

بلغت موجودات الشركة مبلغ 326.9 مليون دينار مقارنة بمبلغ 270.9 مليون دينار عام 2018، وهذه الزيادة ناتجة عن زيادة الإستثمار في المحفظة العقارية للشركة بالاستحواذ الاختياري غير النقدي على الشركة الدولية للمنتجات وتطبيق المعايير المحاسبية الجديدة.

وفيما يلي نلخص لكم نشاط الشركة خلال العام 2019.

محلياً

في 2019، تم إنهاء كامل إجراءات الاستحواذ الاختياري غير النقدي على أسهم الشركة الدولية للمنتجات، وجاءت نتائج الاستحواذ حسب الدراسات التي وضعتها الشركة. كما انتهت الشركة من بناء برج سكني مكون من ثمانية عشر طابقاً في منطقة الرقعي ليضاف إلى مجموعة الأصول العقارية المدرة للدخل، وقد بدأت الشركة في تأجير المبنى. كذلك تم الإنتهاء من التصميم والدراسات النهائية لإقامة فندق داخل مجمع أرابيلا الترفيهي، ومن المتوقع أن يتم البدء في أعمال الإنشاءات خلال الربع الثالث من هذا العام.

كما قامت الشركة في نهاية عام 2019 بتوقيع عقد شراء مبني لعدد ثلاث عمارات مؤجرة بالكامل وسوف يتم تمويل الشراء عن طريق إحدى البنوك في دولة الكويت ومن المتوقع الانتهاء من جميع الإجراءات خلال النصف الثاني عام 2020.

خليجياً وعربياً

في الربع الأخير من عام 2019 استحوذت إحدى الشركات التابعة لعقارات الكويت على فندق The8: House of Originals الواقع على جزيرة النخلة جيميرا في إمارة دبي، والتابع لمجموعة sbe الشهيرة والأول لهذه العلامة التجارية في الخليج والشرق الأوسط، في صفقة قيمتها 32.7 مليون دينار كويتي. ويشمل المشروع 162 شقة فندقية، ومرافق متنوعة، ومن المتوقع البدء في تشغيل المشروع في ديسمبر 2020.



كما أضافت الشركة نشاطا جديدا لقائمة أعمالها، والذي يهدف الى انشاء منصة لتوفير مساكن للعمال في جميع أنحاء المنطقة. يتكون أولى مشاريع الشركة من خمسة أبراج سكنية لتسكين 5000 عامل في مدينة دبي للانتاج. وقد بدأت المرحلة الأولى من المشروع بتشييد برجين لتسكين 2000 عامل في الربع الثالث من عام 2020.

وتملك الشركة عدة اصول عقارية في كل من الامارات والبحرين ولبنان، ونقوم بشكل دوري بدراسة الفرص المناسبة من حيث لتطوير او التخارج من تلك الأصول .

عالميا

في سان فرانسيسكو-الولايات المتحدة الامريكية، افتتحت الشركة رسميا في فبراير 2019 فندق يوتل سان فرانسيسكو، أول فندق على الساحل الغربي لعلامة الضيافة العالمية، ويقع الفندق في قلب شارع سان فرانسيسكو الرئيسي في مبنى Grant التاريخي، وقد تم ترميمه للاستفادة من ميزاته الفريدة في جميع أنحاء مكان الإقامة بشكل إبداعي. ويحتوي الفندق على 203 غرفة.

كما بدأت شركة عقارات الكويت في بناء فندق يوتل ميامي مع شريكها، شركة Aria Development Corporation. وبلغت نسبة الانجاز حتى الان 40% ومن المتوقع الانتهاء من أعمال التشييد في 2021. هذا ويشمل المشروع متعدد الاستخدامات 233 وحدة سكنية و 215 غرفة فندقية. وتم بيع جميع الوحدات السكنية الـ 233 في المشروع للمستثمرين خلال شهر يونيو الماضي.

ومن المتوقع أن يتم التخارج من بعض أصول الشركة في الولايات المتحدة الامريكية خلال الفترة القادمة نظرا لتحسن اسعارها .

الخطط المستقبلية لعام 2020:

ما زلنا مستمرين في تطبيق الخطة الموضوعية من قبل مجلس الادارة ، والمتمثلة في وضع أهداف محددة للإستثمار في الأصول المدرة للدخل وأصول التنمية في داخل وخارج دولة الكويت. بالإضافة إلى دراسة عدة مشاريع وإختيار افضلها ليتم إضافتها إلى محفظة العقارات المملوكة للشركة. وكذلك تنويع مصادر دخلنا من حيث وجود الشركة في مجموعة متنوعة من الأسواق .

وفي النهاية أتقدم بالشكر لكم وللسادة أعضاء مجلس الادارة والموظفين الكرام ولكل من يساهم في دعم وتطوير هذه الشركة للسير نحو مستقبل أكثر ازدهارا وتقدما.

منهجية الشركة



سوق الكويت
مدينة الكويت

رؤيتنا

نطمح إلى أن نصبح شركة استثمار وتطوير عقارية إقليمية متنوعة من خلال التميز الجغرافي والقطاعي، كي نخدم كلاً من العملاء والمستثمرين مع زيادة عائدات الاستثمار.

مهمتنا

تسعى شركة عقارات الكويت جاهدة إلى استمرار تحقيق عائدات الاستثمار الممتازة مع مراعاة هامش المخاطر وذلك بالجمع بين خبرتنا وعلاقاتنا الصناعية الممتدة، مع الانضباط في الاستثمار ومراعاة القيم الأساسية والالتزام بالتفوق.

تكمن مهمتنا في توفير القيادة التي تؤدي إلى المشاريع العقارية الناجحة والعقارات التجارية المزدهرة وإزدهار المجتمعات السكنية وخلق بيئة عمل مجزية لموظفينا. ونهدف إلى خلق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمستثمرين من خلال النمو الاستراتيجي للأصول وزيادة الربحية والاستثمار بفرص القيمة المضافة.

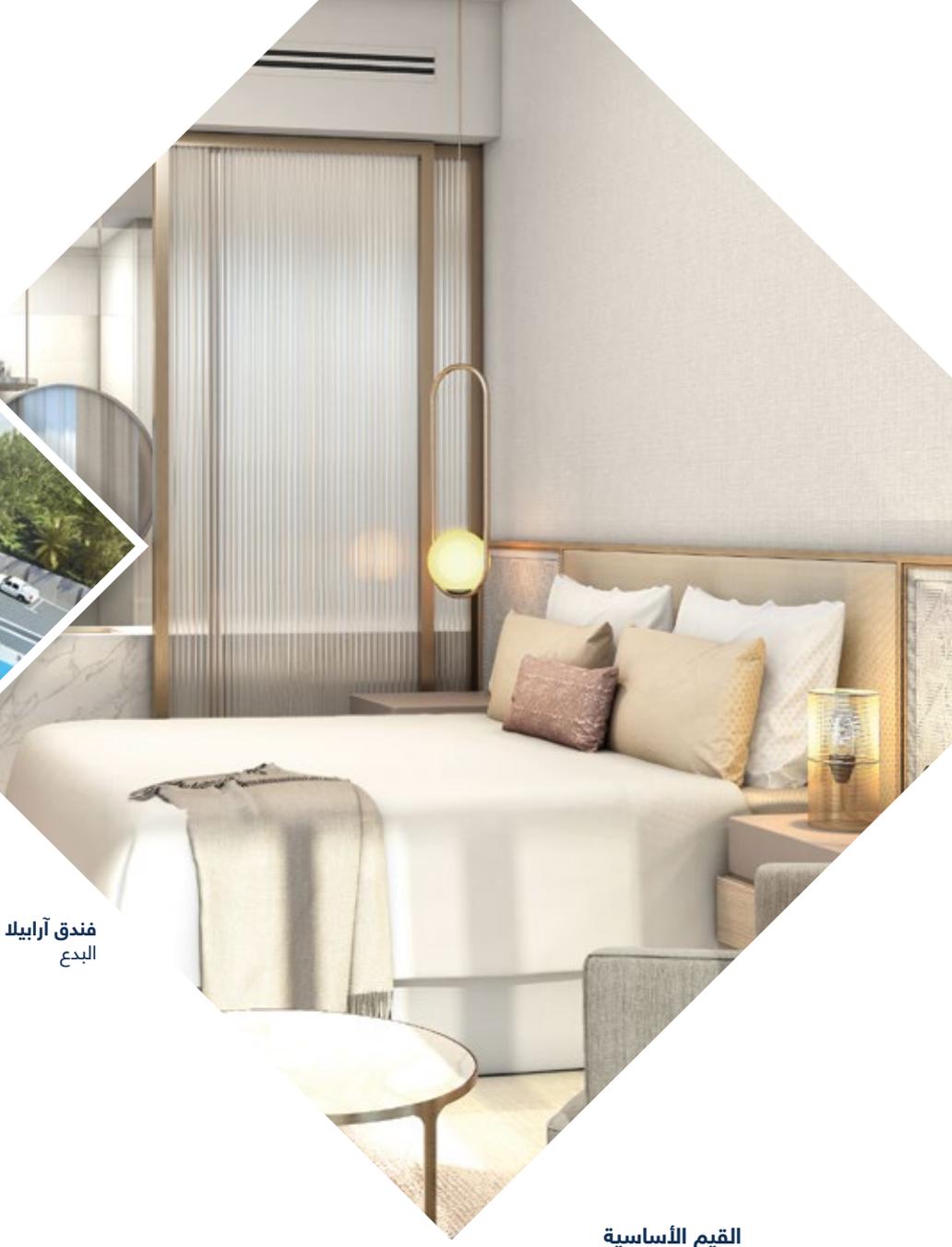
تجدر الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة برأينا لا يقتصرون على المستثمرين، فمعهم موظفينا والمالكون والشركاء التجاريين والسكان والبائعين والموردين، فضلاً عن الوكالات الحكومية ومشري النظم ومناحي القروض. إضافة إلى أن مصالح وأهداف وطموحات جميع المعنيين هامة لنجاح شركتنا، على المستوى الفردي والجماعي على حد سواء.

تسير الشركة أعمالها بنزاهة ورؤية وبصيرة، حيث أننا نصغي إلى أهداف أصحاب المصلحة لدينا ونهيئ مواردنا لكي نفوق حدود هذه الأهداف. ونحن ملتزمون بتطوير الموظفين وإنشاء فرق تتخطى جودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدر الابتكار.

ما يُميّزنا هو أننا انتقائيون وهادفون عند تقييم الفرص التجارية الجديدة..



فندق آرابيلا الجديد
البدع



القيم الأساسية

التميز - نتخذ جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة إلى أصحاب المصلحة. فالتميز هو هدفنا، مع توفير خدمة استثنائية وتنفيذ دقيق من البداية إلى النهاية في كل معاملة.

النزاهة - تمثل النزاهة جوهر بنية قيم شركة عقارات الكويت. ونحن نعتمد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة ونرقى إلى مستوى التزاماتنا ومسؤولياتنا وتعهداتنا ونركز على الاتصالات الصادقة وبناء علاقات طويلة الأمد والتي تقتضي الثقة بالضرورة.

الابتكار - تدرك الشركة وتعتمد أحدث منهجية للتصميم والتقنية في كل جانب من جوانب الشركة بغية زيادة الإنتاجية وتوفير زيادة العائدات للمستثمرين بحيث يشعرون بالأمان في ضوء معرفتهم لدأبنا على بحوث التطوير وتنفيذ استراتيجيات حديثة.

التاريخ - نحن نكنّ التقدير لتاريخ الشركة كشركة رائدة في سوق العقارات المحلي تسعى باستمرار إلى التمسك بأعلى المعايير التي وضعها الذين سبقونا ندرك بأن الابتكار قد أدى إلى نمو الشركة ومكانتها كواحدة من الشركات العقارية المميزة في المنطقة التي تسعى إلى تحسينها، ليس فقط حفاظاً على تراث الشركة وإنما بغية إثرائه.

الموهبة - ندرك تماماً المهارات الإستثنائية لجميع أعضاء الفريق ونعمل على تطويرهم وتشجيعهم، فنستثمر فيهم مع التأكد من تمتع كل فرد منهم بفرصة تطوير الأدوات التي يحتاجها لتحقيق النجاح.

التعاون - نؤمن بأن جميع من نعمل معهم سوف يحظون على قدر أكبر من النجاح في بيئة تعاونية ونسعى جاهدين إلى تطوير إحساس حقيقي بالعمل الجماعي والشراكة في علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة.

المجتمع - نرى أنفسنا كجزء لا يتجزأ من مجتمعنا، سواء محلياً في الكويت أو على الصعيد الإقليمي في منطقة الشرق الأوسط، ونشارك في الأنشطة التطوعية وجهود تحسين المجتمع المجانية المبذولة على مستوى الشركة ونعمل على تشجيع جميع أعضاء فريقنا للتطوع بوقتهم وطاقاتهم في قضايا عزيزة على نفوسهم.



تقرير الحوكمة



تقرير عام عن الحوكمة

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

تاريخ الانتخاب أو التعيين	المؤهل العلمي والخبرة	تصنيف العضو	الاسم	*
30/05/2018	أكثر من 44 سنة خبرة في مجال الاستثمار، المالية، والإقتصاد.	بكالوريوس تجارة	إبراهيم صالح الذربان (رئيس مجلس الإدارة) عضو غير تنفيذي	1
30/05/2018	أكثر من 15 سنة في قطاع الإستثمار والتطوير العقاري	بكالوريوس إدارة أعمال	طلال جاسم البحر (نائب رئيس مجلس الإدارة) والرئيس التنفيذي عضو تنفيذي	2
30/05/2018	أكثر من 8 سنوات خبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال	بكالوريوس في دراسات الأعمال	مرزوق جاسم البحر عضو غير تنفيذي	3
30/05/2018	أكثر من 18 سنة خبرة في مجال المالية، والبنوك.	بكالوريوس إدارة الأعمال	أحمد فيصل القطامي عضو مستقل	4
30/05/2018	أكثر من 28 سنة خبرة في المالية وقوانين التجارة.	بكالوريوس في فنون إدارة الأعمال	مشاري عبدالله الدخيل عضو مستقل	5
30/05/2018	أكثر من 10 سنوات خبرة في مجال الاستثمار وإدارة الأصول والمحافظة.	بكالوريوس في التمويل والمؤسسات المالية	مشاري أحمد العجيل عضو غير تنفيذي	6
30/05/2018	أكثر من 9 سنوات خبرة في الإدارة والتطوير.	بكالوريوس إدارة الأعمال	محمد عصام البحر عضو غير تنفيذي	7
30/05/2018	أكثر من 34 سنة خبرة في المجال المالي والاستثمارات والمصارف والإدارة.	بكالوريوس إدارة الأعمال	حامد محمد العيبان عضو غير تنفيذي	8
30/05/2018	خبرة 25 سنة في أعمال السكرتارية مع الإدارة التنفيذية	بكالوريوس مالية وعلوم مصرفية	آمال محمد الأصهب أمين سر	*

تقرير عام عن الحوكمة

اجتماعات مجلس الإدارة - خلال عام 2018

نسبة الحضور	عدد الاجتماعات	اجتماع رقم 6 المنعقد في 6/11/2019	اجتماع رقم 5 المنعقد في 18/07/2019	اجتماع رقم 4 المنعقد في 12/05/2019	اجتماع رقم 3 المنعقد في 27/03/2019	اجتماع رقم 2 المنعقد في 14/03/2019	اجتماع رقم 1 المنعقد في 22/01/2019	الإسم
%83	5	✓	✓	✓		✓	✓	ابراهيم صالح الذريان رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال جاسم البحر نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي - عضو تنفيذي
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	مرزوق جاسم البحر عضو غير تنفيذي
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	حامد محمد العبيان عضو غير تنفيذي
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	أحمد فيصل القطامي عضو مستقل
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	مشاري عبدالله الدخيل عضو مستقل
%83	5	✓	✓	✓		✓	✓	محمد عصام البحر عضو غير تنفيذي
%83	5		✓	✓	✓	✓	✓	مشاري أحمد العجيل عضو غير تنفيذي
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	آمال محمد الأصهب أمين السر

- تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مايو 2018 للثلاث سنوات القادمة (2018-2021).

تقرير الحوكمة

• تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس، ويحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، ويحفظ كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة. كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداولات.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززا بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من الجميع الأعضاء.

يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين.

• نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.

سياسة عمل المجلس:

نص دليل عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن شركة عقارات الكويت. بما في ذلك وضع الأهداف الاستراتيجية والمخاطر، ومعايير الحوكمة ومسؤولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح. والتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل حصيف وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة.

تتضمن مهام ومسؤوليات المجلس ما يلي:

1. يتولى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لاختصاص الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الالتزام بقواعد الحوكمة.
2. يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون ان تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة. وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض منه.
3. التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.
4. يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين، ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

تقرير الحوكمة

السياسات والجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية:

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي كل دليل على جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها المجلس واللوائح الداخلية للشركة. كذلك توضح تلك السياسات جميع الالتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

وتهدف الإدارة التنفيذية لتحقيق توازن في العلاقات بين الشركة ومساهميها وموظفيها وعملائها وباقي أصحاب المصالح، والتأكد من العمل ضمن أغراض الشركة وتكريس مواردها بشكل مناسب لتلبية أهدافها بما يتوافق مع سياسة واستراتيجية الشركة.

• إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

حرص مجلس إدارة الشركة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لكافة متطلبات قواعد الحوكمة ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الاجراءات المطلوبة منه ولكن أيضا رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي:

1. اعتماد التقارير السنوية الخاصة بحوكمة الشركات - المكافآت - لجنة التدقيق - المسؤولية الاجتماعية لشركة عقارات الكويت.
2. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة من مختلف الفترات.
3. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة عقارات الكويت.
4. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة.
5. اعتماد السياسات والجراءات المكملة لقواعد الحوكمة والالتزام الرقابي.
6. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي السيد/ أنور القطامي.
7. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية وعقد اجتماعات دورية معها.
8. مناقشة تقرير المكتب الاستشاري المستقل عن مراجعة تقييم أداء المدقق الداخلي للشركة عن الثلاث سنوات الماضية.
9. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت. والاشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
10. متابعة نتائج أعمال اللجان المنبثقة من المجلس، ومراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عنها ومناقشة ما جاء فيها.
11. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
12. حضور ورشات تدريبية.

تقرير الحوكمة

- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان المتخصصة تتمتع بالاستقلالية

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

شكل مجلس إدارة شركة عقارات الكويت العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقا لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال. حيث يؤدي مجلس الإدارة مهام عمله مدعوما بثلاث لجان متخصصة، وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

عدد الاجتماعات خلال عام 2019	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة إدارة المخاطر
4	رئيس اللجنة	أحمد فيصل القطامي	30 مايو 2018 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو غير تنفيذي	مرزوق جاسم البحر		
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصبه		
مهام وانجازات لجنة المخاطر				
1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.				
2. مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة، والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات.				
3. ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة، والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والتأكد من استقلالية موظفي المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.				
4. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.				
5. دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والاجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.				
6. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.				
7. المراجعة والاعتماد المبدئي للأدلة السياسات والاجراءات لإدارة المخاطر.				
8. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.				

تقرير الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2019	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة الترشيحات والمكافآت
1	رئيس اللجنة	إبراهيم صالح الزربان	30 مايو 2018 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل		
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصهب		
مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت				
<p>1. الإشراف على عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.</p> <p>2. اعتماد معايير توزيع المكافآت السنوية لموظفي الشركة، والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.</p> <p>3. اعتماد نتائج التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس ، وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر</p> <p>4. إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع القوانين المتبعة ورفع التوصيات إلى المجلس بالمكافآت المقترحة والخاضعة لموافقة الجمعية العادية.</p> <p>5. تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء وشريحة المكافآت بشكل أسهم وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.</p> <p>6. الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والترقيات، المزاي، الزيادات، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.</p> <p>7. التحقق من كون المكافآت يتم منحها وفقا لسياسة الشركة، وكذلك مراجعة تلك السياسات بصورة دورية وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة والمتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين من ذوي الكفاءة.</p> <p>8. اعتماد مبدئي لخطة تدوير وإحلال المناصب التنفيذية ورفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي.</p> <p>9. وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</p> <p>10. اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين أو إعادة ترشيحهم للانتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</p> <p>11. تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بتعيين أفراد الإدارة التنفيذية والوظائف القيادية الشاغرة وفقا للسياسات والمعايير المعتمدة وبما لا يتعارض مع التعليمات والقوانين المنظمة.</p> <p>12. التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارات لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقا للأفضل المعايير.</p>				

تقرير الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2019	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة التدقيق
4	رئيس اللجنة	مرزوق جاسم البحر	30 مايو 2018 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو مستقل	أحمد فيصل القطامي		
	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل		
	أمين السر	آمال محمد الأصبه		
مهام وانجازات لجنة التدقيق				
<ol style="list-style-type: none"> 1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير مراقب الحسابات الخارجي واعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للاعتماد النهائي، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية. 2. التأكد من كفاية وشمولية نطاق عمل مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من مدى استقلاليته عن الشركة وحياديته، والحد من العوامل التي قد تضعف من استقلاليته. 3. دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها. 4. دراسة المبادئ والسياسات المحاسبية بالشركة، وفحص أي تغييرات بها والتي قد تؤثر على الموقف المالي للشركة. 5. الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة إقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها، مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي. 6. مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة المختلفة، ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ. 7. مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات. 8. متابعة تنفيذ الإجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد. 9. مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها. 10. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات إدارة التدقيق الداخلي. 11. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة. 12. ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أتعبه والتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال. 13. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعبه. 14. مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة. 15. عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع مراقب الحسابات الخارجي، وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناء على طلب اللجنة. 				

تقرير الحوكمة

- **موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق في الوقت المناسب**

وفرت شركة عقارات الكويت الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة. وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

- **نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت**

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 30 مايو 2018 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل ورئيس اللجنة عضو غير تنفيذي ومدتها ثلاث سنوات. وقامت شركة عقارات الكويت بوضع سياسة واضحة بخصوص منح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة وإعداد تقرير مفصل عن المبالغ أو المنافع أو المزايا الممنوحة لهم، كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة مرة على الأقل كل سنة وكذلك عند الحاجة، تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية استناداً إلى الإجراءات التي حدتها سياسة المكافآت. وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف وحجم الأرباح.

- **تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية**

المكافآت والمنافع والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2019:

الإدارة التنفيذية	أعضاء مجلس الإدارة	نوع المكافأة
489,973.457	0	المكافآت الثابتة (متضمنة الأجور والرواتب الأساسية)
251,181	40,000	المكافآت المتغيرة
43,038.294	0	مكافآت نهاية الخدمة

لم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات أو تغييرات جوهرية عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

تقرير الحوكمة

• التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية. ويتم إعدادها وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

إقرار الرئيس التنفيذي

ورئيس الإدارة المالية

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر نحن نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ومساعد نائب رئيس الإدارة المالية بموجب هذا المستند، حسبما وصل إليه علمنا، أن البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع والتي تتكون من:

- بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019
- بيان الدخل المجموع
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
- بيان التدفقات النقدية المجموع

للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أداءها المالي المجموع وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المال



ماهر سمير خلف
مساعد نائب الرئيس - الإدارة المالية

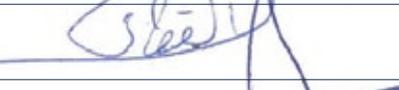


طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

تقرير الحوكمة

• إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدقق الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
ابراهيم صالح الذربان	رئيس مجلس الإدارة	
طلال جاسم البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	
مرزوق جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة	
محمد عصام البحر	عضو مجلس الإدارة	
حامد محمد العيبان	عضو مجلس الإدارة	
أحمد فيصل القطامي	عضو مجلس الإدارة	
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مجلس الإدارة	
مشاري أحمد العجيل	عضو مجلس الإدارة	

تقرير الحوكمة

• نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 30 مايو 2018 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضوين مستقلين ولا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو عضو تنفيذي، تتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة ويتوافر بها الكوادر البشرية من ذوي الخبرات المتخصصة في المجال المحاسبي والمالي، كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة أربع مرات على الأقل في السنة وبشكل ربع سنوي وتدوّن محاضر اجتماعاتها وتعدّد ايضاً اجتماعات دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة.

• التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

يتم ترشيح مراقب الحسابات بناء على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة لمجلس الإدارة، على ان يكون من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى الهيئة، كما يتم التأكد من كون مراقب الحسابات مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها. يسمح لمراقب الحسابات بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوي إلى مجلس الإدارة، كما أنه يحضر اجتماعات الجمعية العامة ويقوم بتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته.

• بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة المخاطر

تعي شركة عقارات الكويت أهمية توافر أنظمة رقابية داخلية فعالة للتأكيد على سلامة البيانات المالية وكفاءة أعمال الشركة وتقييم مدى الالتزام بالضوابط الرقابية، لذلك يتوافر في الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة لإدارة المخاطر تعمل على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة.

يتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيةهم للجنة المخاطر فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات مالية تؤدي إلى التعارض مع دورهم الرقابي، كما يتوافر في إدارة المخاطر الكوادر البشرية المؤهلة التي تتمتع بالكفاءة المهنية والقدرة الفنية.

• نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 30 مايو 2018 تتكون من ثلاث أعضاء، رئيس اللجنة عضو مستقل بالإضافة إلى عضوين غير تنفيذيين، رئيس مجلس الإدارة ليس عضواً في اللجنة. وتقوم اللجنة بالاجتماع بصورة دورية على الأقل أربع مرات خلال السنة وكذلك عند الحاجة، وتدوّن محاضر اجتماعاتها.

• أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب. ويحدد الهيكل التنظيمي المسؤوليات ويفوض السلطات العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. وقد قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في الشركة لتولي عمليات الشركة اليومية، وبرئاسة الرئيس التنفيذي من خلال تفويض كتابي للسلطات المالية والتشغيلية. وقد تم توضيح جميع المعاملات المالية التي لا يمكن تفويضها للإدارة التنفيذية أو الرئيس التنفيذي والتي تتطلب موافقة المجلس.

إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي للشركة، ويجري تطبيقها بصفة دورية، وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. كما تعاقدت الشركة مع مكتب تدقيق مستقل ومعتمد للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (Internal Control Report) وإعداد تقرير في هذا الشأن، وسيتم موافاة هيئة أسواق المال بهذا التقرير.

تقرير الحوكمة

• بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي

يتوافر في الهيكل التنظيمي المعتمد لشركة عقارات الكويت وحدة للتدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية التامة وتتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس الإدارة، كما تم تعيين مدير التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة مباشرة بناء على ترشيح لجنة التدقيق، وقد قام المجلس بتحديد مهام ومسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي واعتماد سياساتها.

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

وضعت الشركة ميثاق عمل يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني لتنفيذ أهداف الشركة وفقاً لتلك المعايير فذلك يساهم في أداء المهام على أكمل وجه، التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عن تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتفخر الشركة بقيامها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين. كما تترسخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة، حيث يؤدي الجميع مهامهم من خلال نظام تقوم أركانها على القيم الأخلاقية، وتشكل المبادئ جزءاً لا يتجزأ من الالتزام الصارم التي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها ويلتزم كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية.

• السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

قام مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بعمل واعتماد سياسة للحد من تعارض المصالح وتشمل أساليب معالجة تعارض المصالح والتعامل معها.

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة والأدارة التنفيذية لتحديد نشر القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة. وتطبق هذه السياسات على كل من موظفي الشركة ومورديها ومسؤوليها وأعضاء مجلس إدارتها.

• تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية المالية وغير المالية وآلية الإعلان عنها والتي تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف في التوقيت الملائم عن المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة.

• نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

وضعت الشركة سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي استلمتها بموجب الكتاب العاشر للأئحة التنفيذية الصادرة من هيئة أسواق المال، وتلتزم بتعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها ويجوز لأي شخص الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية.

• تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

قامت شركة عقارات الكويت بإنشاء وحدة تنظم شؤون المستثمرين والتزمت بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على اطلاع بالقرارات الاستثمارية، كما أنها مسؤولة عن توفير المعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين لها، كما أن الوحدة تتمتع بالاستقلالية الكاملة على نحو يتيح لها توفير البيانات في الوقت المناسب وبشكل دقيق.

تقرير الحوكمة

- **تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح**
اعتمدت الشركة على استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المستثمرين والمساهمين وأصحاب المصالح، حيث تم إنشاء قسم مخصص على الموقع الإلكتروني للشركة لحوكمة الشركات يبحث يتم عرض كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.
- **تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.**
وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين؛ فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، استلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، ومراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة. ومساءلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.
- **موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.**
يتوفر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة لتقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقا لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة.
- **كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.**
توجه الشركة الدعوات للمساهمين لحضور جمعيتها العامة للمشاركة والتصويت، ويذكر في الدعوة المكان وزمان الانعقاد كما يعلن عنها في الجرائد الرسمية لدولة الكويت، ويحق للمساهم أن يوكل غيره في الحضور بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده الشركة. ويتاح للمساهمين جدول أعمال الجمعية العامة وتقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية قبل انعقاد الجمعية بوقت كاف.
- **النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح**
أعدت الشركة السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات. كما تحدد السياسة حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوى والتعامل معها.
- **كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.**
تحرص الشركة على زيادة إسهامات ومشاركة أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، حيث تنشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح. ومراعاة مصالح تلك الأطراف عن اتخاذ القرارات المهمة. تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات صلة بأنشطتهم بحيث يمكن الاعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منظم.
- **وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.**
حددت الشركة دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دورا في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية.

تقرير الحوكمة

حرصاً من الشركة على تنمية مهارات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، قامت الشركة بالتعاقد مع أكثر من شركة استشارية محلية لتقديم الدعم الفني لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الجوانب المتعلقة بالحوكمة والرقابة الداخلية وإدارة الموارد البشرية والشؤون القانونية وغيرها لضمان تمتعهم بفهم مناسب لأفضل الممارسات في مجال عمل الشركة وعملياتها.

• تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

وضعت الشركة نظم وآليات لتقييم أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات القياس الأداء ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، كما تم وضع مؤشرات الأداء الموضوعية لتقييم المجلس ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانها وتقييم أداء المديرين التنفيذيين وذلك بشكل سنوي.

• جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية value creation لدى العاملين في الشركة وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم من خلال وضع الآليات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وتحسين معد الأداء مما يساهم في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل للحفاظ على السلامة المالية للشركة، كما تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها حيث أنها تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم.

• موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع.

حرص مجلس إدارة شركة عقارات الكويت على اعتماد دليل واضح للسياسات والإجراءات التي تحقق الموازن ما بين الأهداف المجتمعية والبيئية والأهداف الاقتصادية للشركة، ويبرز دليل المسؤولية الاجتماعية من خلال السلوكيات الاجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بصفة عامة ولموظفيها بصفة خاص، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحول المعيشة للعمالة وأسرهم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية. وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الاطراف ذوي المصلحة.

• البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي.

1. قامت شركة عقارات الكويت في نطاق التطوير المجتمعي بالتبرع إلى للسادة INJAZ Kuwait وهي جمعية غير حكومية وغير ربحية تهدف إلى تطوير الشباب للعمل بنجاح من خلال دورات متعلقة بإدارة الأعمال في مجالات الريادة، والجاهزية للعمل والمعرفة المالية.
2. بالتعاون مع جمعية القلب الكويتية، قامت الجمعية بإرسال وحدة متنقلة تواجدت بمبنى سوق الكويت تقوم بفحص مجاني لتقييم مستوى السكر والكوليسترول في الدم وقياس الوزن والطول وضغط الدم. إضافة إلى إسداء النصح والإرشاد لجميع المراجعين بواسطة طبيب الوحدة المتنقلة، وتوزيع الكتيبات والنشرات الخاصة بالتوعية بأمراض القلب.
3. إقامة حفلات ترفيهية ومخيمات صيفية بجمع أرابيلا الكائن بمنطقة البدع خلال عطل نهاية الأسبوع للأطفال بدون رسوم.
4. إقامة معرض رمضاني بسوق الكويت تقوم فكرة المعرض على تشجيع أصحاب المشاريع الصغيرة التي تهتم بالمنتج الكويتي، ويعود الدخل لدعم مشروع "بسطة" وهي مؤسسة غير ربحية تهدف إلى التأثير الإيجابي على المجتمع الكويتي للاستفادة من الممتلكات المستعملة والمخزنة في المنزل لتوفير الحاجات الأساسية للمحتاجين والحد من ظاهرة التبذير في المجتمع.



تقرير لجنة التدقيق السنوي
للجمعية العامة العادية

8 مارس - 2020 - الكويت



كلمة رئيس اللجنة

السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،،،

بالأصالة عن نفسي و نيابة عن زملائي أعضاء اللجنة يسرني أن أعرض عليكم تقرير لجنة التدقيق عن أعمال السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 متضمنا أهم المهام والانجازات للجنة عن تلك الفترة.

لقد قامت اللجنة بدورها وعملها وكانت نتيجة الأعمال هي عدم رصد اللجنة وكذلك وحدة التدقيق الداخلي لأي مخالفات أو عقوبات صدرت نتيجة لتلك المخالفات ولم يطبق على الشركة جزاءات مالية وغير مالية.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

مرزوق جاسم البحر

رئيس اللجنة

تقرير لجنة التدقيق السنوي للجمعية العامة العادية

المقدمة

التزاماً من الشركة بتعليمات هيئة أسواق المال، تم تكوين لجنة تدقيق ("اللجنة") منبثقة من مجلس إدارة ("المجلس") شركة عقارات الكويت ("الشركة")، وتم اعتماد ميثاق عمل اللجنة من مجلس الإدارة، والذي يوضح كيفية ومعايير اختيار أعضاء اللجنة، ومدة اللجنة، ومهام ومسؤوليات وصلاحيات اللجنة، وقواعد عملها. وتتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة عن الإدارة التنفيذية في الشركة.

وبناءً على ما ورد في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن هيئة أسواق المال في دولة الكويت (مادة رقم 9 - 9 بند رقم 4 والذي نص على أنه يجب أن تتضمن بنود جدول أعمال الجمعية العامة تلاوة تقرير لجنة التدقيق)، تم إعداد هذا التقرير بهدف تلاوته في اجتماع الجمعية العامة للشركة المنوي عقده في الربع الثاني من 2020. قامت الشركة بإنشاء نشاط للتدقيق الداخلي يتمتع بالاستقلالية الفنية التامة من خلال التبعية المباشرة للجنة التدقيق.

لدى جميع أعضاء اللجنة مؤهلات علمية و/أو خبرة عملية في مجال المحاسبة والمالية.

تقوم أمانة سر اللجنة بكتابة كافة محاضر اجتماعات اللجنة ومبيناً فيها مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته. وقد تم ترقيم محاضر الاجتماعات بأرقام متتابعة للسنة التي انعقدت فيها وتم تبويبها وحفظها بطريقة سهل الرجوع إليها. وحرصاً من اللجنة على ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات المطلوبة بشكل دقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة و/أو المجلس تم توفير كافة المعلومات والبيانات المحدثة التي قد يحتاجها أي عضو لدى أمين سر اللجنة.

رأي اللجنة عن نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة

ترى اللجنة أن لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية مناسبة ومرضية وتغطي جميع أنشطة الشركة، وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، والهيكل التنظيمي للشركة يراعي:

- (1) التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات.
- (2) الفحص والرقابة المزدوجة، والتوقيع المزدوج للعمليات المالية والمحاسبية وبما لا يتعارض مع جدول الصلاحيات المعتمد من المجلس.
- (3) مبدأ "الفصل بين المهام غير المتوافقة" (Segregation of incompatible duties) في كافة عمليات الشركة التي تتم من الأنظمة اليدوية والأنظمة الآلية المستخدمة. الأهداف الرئيسية من هذا المبدأ:
 - أ) تقليل فرصة إخفاء أي عملية يجري تنفيذها.
 - ب) تقليل قدرة شخص واحد على التحكم في جميع مراحل عملية ما.
 - ج) الحد من تضارب المصالح.
 - د) تقليل مخاطر الاحتيال.

ترى اللجنة أن الشركة تعتمد على مجموعة من أنظمة المعلومات المتطورة، وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية وتوفير معلومات دقيقة وشفافة، ومطبق لدى الشركة مصفوفة صلاحيات تحدد حدود الدخول والتعامل مع أنظمة المعلومات. بالإضافة لذلك تم وضع حدود للصلاحيات من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتعكس صلاحيات اتخاذ القرارات، وتم تحديد المفوضين بالتوقيع عن الشركة. وتضمن إدارة الشركة بأن الصلاحيات الممنوحة للموظفين تتوافق مع مسؤولياتهم بمستوى مقبول من التفويض وفصل المهام، وتخضع صلاحيات ومسؤوليات الموظفين إلى المراجعة حسب متطلبات بيئة العمل وأي تغييرات في الهيكل التنظيمي للشركة.

تقرير لجنة التدقيق السنوي للجمعية العامة العادية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة التشغيلية والإدارية والمحاسبية، ويجري تطبيقها بصفة مستمرة، وتتم مناقشة أنشطة وأداء الشركة من خلال اجتماعات دورية للإدارة العليا، ويتم إبلاغ كافة المعنيين في إدارات الشركة بكل القرارات، ويتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفاعلية النظام، وتحفظ الإدارات بالملفات والسجلات الخاصة بها في مكان آمن وتمنح صلاحية الوصول إليها فقط إلى الأشخاص المختصين والمفوضين بذلك وفق تعليمات الإدارة.

إنجازات اللجنة

عملت اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال سعيها للتأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

أبرز إنجازات اللجنة خلال عام 2019:

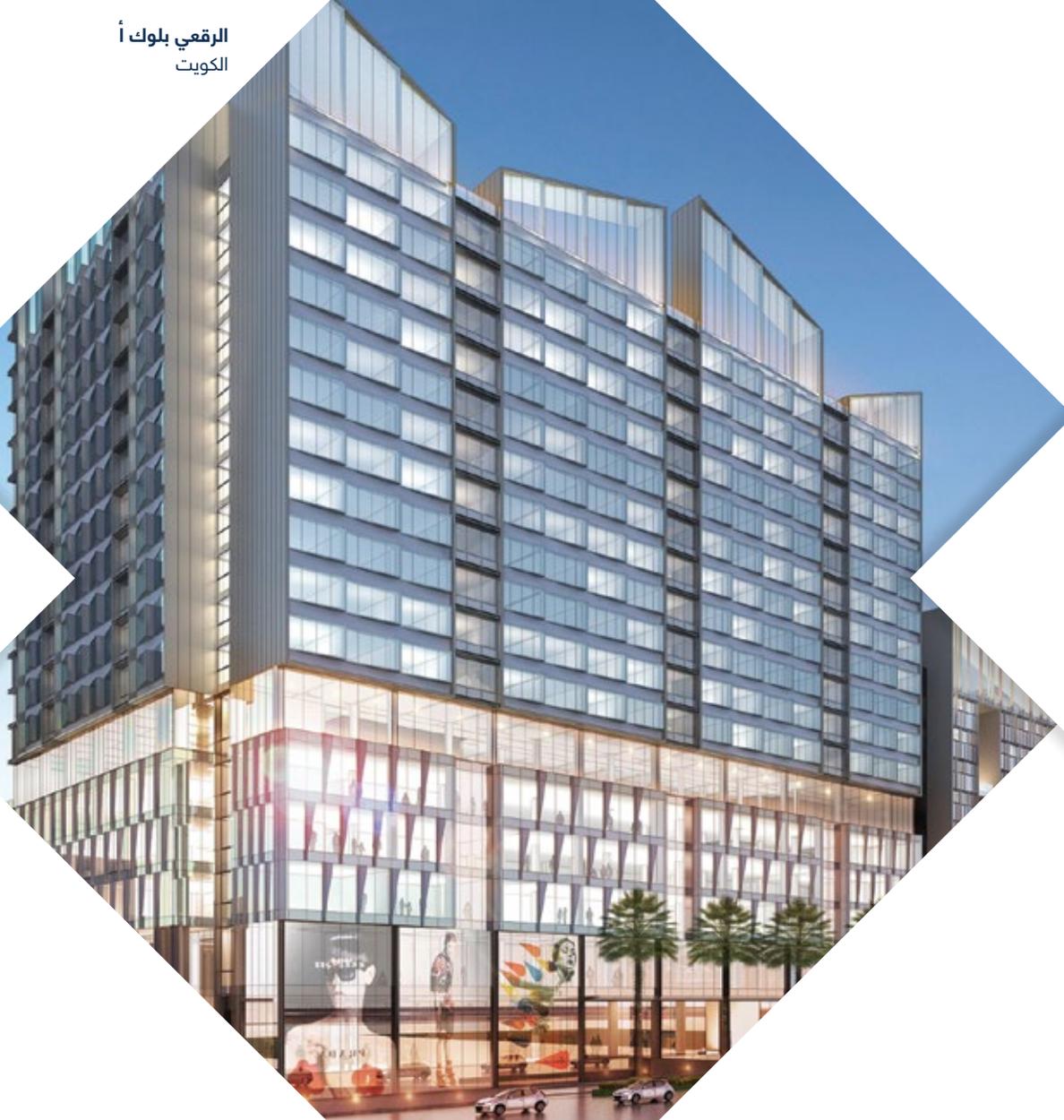
- (1) إعداد تقرير لجنة التدقيق تمهيدا لتلاوته في الجمعية العامة.
 - (2) مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية والتوصية لمجلس الإدارة لاعتمادها.
 - (3) الاجتماع بمراقب الحسابات المستقل ومناقشة التقارير والبيانات المالية، والتأكد من عدم وجود أي تدخلات أو معوقات واجهته خلال تدقيق البيانات المالية السنوية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة من قبل الإدارة التنفيذية أو مجلس الإدارة.
 - (4) متابعة أداء مراقب الحسابات المستقل وتقييم استقلاليته، ورفع توصية لمجلس الإدارة لإعادة تعيينه.
 - (5) استعراض ومناقشة تقرير تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (RCI) المطبقة في الشركة والذي صدر من مكتب تدقيق مُستقل، ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في التقارير السابقة.
 - (6) استعراض ومناقشة تقرير مراجعة وتقييم أداء إدارة التدقيق الداخلي خلال الثلاث سنوات الماضية والذي صدر من مكتب تدقيق مُستقل غير الذي قام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية.
 - (7) إعداد تقرير لجنة التدقيق السنوي عن مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة والذي يتضمن رأي اللجنة في هذا الشأن، وقد تم عرض التقرير على مجلس الإدارة.
 - (8) اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية.
 - (9) استعراض ومناقشة تقارير التدقيق الداخلي (من ضمنها تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة) ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في هذه التقارير.
- وقد قامت اللجنة بتبليغ مجلس الإدارة بما قامت به وتوصلت إليه من نتائج وما اتخذته من قرارات بشفافية. ويتابع المجلس عمل اللجنة بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها، وتتحمل اللجنة المسؤولية عن أعمالها أمام مجلس الإدارة. وقد قامت الإدارة التنفيذية في الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات التي تحتاجها اللجنة بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة، والتي مكنتها من الاضطلاع والقيام بواجباتها ومهامها بكفاءة وفاعلية.
- والتزاماً بأعلى معايير الشفافية؛ وضعت الشركة الآلية التي تُتيح في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس، خاصة عندما يرفض المجلس اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و/أو المدقق الداخلي، حيث يلتزم المجلس وفي حال وجود أي تعارض، بأن يتضمن تقرير الحوكمة الخاص به بياناً يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب وراء قرار المجلس عدم التقيد بها.

خلال عام 2019 لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.



یوتل
سان فرانسیسکو - آمریکا

الرقعي بلوك أ
الكويت



إنجازات
ومشاريع
الشركة



5350-5300 هيلير (كوبهام بي أل سي)
كاليفورنيا - أمريكا

موقع محاط بطرق المواصلات مع وسائل الراحة القريبة: يقع العقار على بعد أقل من نصف ميل من الطريق السريع 101 ويوفر إمكانية الوصول الفورية إلى الطريق السريع المركزي، مع وجود طريق مباشر يربطه بالطرق السريعة 237 و 85 وطريق لورانس السريع.

عند الخروج في الربع الثاني من عام 2019، سلمت المنشأة العائد النقدي ربع السنوي بنسبة 9.0% وما نسبته 22.0% من معدل العائد الداخلي عند الخروج خلال فترة امتلاك أقل من 2.5 سنة. تم حيازة العقار بمعدل رسملة بنسبة 6.3% في ديسمبر 2016 وتم بيعه بمعدل رسملة بنسبة 5.3% في مايو 2019.

5300-5350 شارع هيلير (كوبهام بي أل سي)

في سبتمبر، باستخدام عائدات بيع 650 ألمانور، استحوذت شركة عقارات على العقار الكائن في 5300-5350 شارع هيلير («الملكية»)، وهو مبنى تبلغ مساحته 160,000 قدم مربع من الدرجة الأولى يقع في سان خوسيه، كاليفورنيا، تم تأجيره بنسبة 100% من صافي عقد الإيجار إلى شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة كوبهام بي أل سي (LSE:COB)، وهي شركة رائدة عالمياً في مجال تكنولوجيا الفضاء والدفاع، مع استمرار عقد إيجارها لمدة 10 سنوات حتى عام 2029 مع زيادة إيجار سنوية بنسبة 2.5%. يقدم العقار فرصة ممتازة للاحتفاظ بأصل مستقر عائداً نقدياً جذاباً بنسبة 8.5%، بينما يحقق أيضاً معدل عائداً داخلي يبلغ 14.0% على مدى 5 سنوات في أحد أكثر الأسواق المرغوبة في الولايات المتحدة.

موقع جذاب في سيليكون فالي مع تدفقات المستأجرين: باعتبارها واحدة من أكثر المناطق ابتكاراً في العالم، تعد سيليكون فالي عاصمة التكنولوجيا المتقدمة بلا منازع، مع أعلى ناتج محلي إجمالي للفرد في الولايات المتحدة وثالث أعلى ناتج إجمالي للفرد في العالم. إذ تعتبر سيكليون فالي موطن مقر

650 المانور (شركة آبل)

في الربع الثاني من عام 2019، قامت شركة عقارات ببيع العقار الكائن في عنوان 650 المانو أفينيو، وهو مبنى مكاتب بحث وتطوير تبلغ مساحته 54,215 قدم مربع يقع في سانيفيل، كاليفورنيا، تم تأجيره بنسبه 100% من صافي عقد الإيجار حتى ديسمبر 2022 لشركة آبل (NASDAQ: AAPL, S&P: A) إذ أنه يحتل موقعاً استراتيجياً في السوق الرئيسي في سيليكون فالي، بيرري بارك، وكانت فرضية الاستثمار وقت الاستحواذ في عام 2016 على النحو التالي:

عائد نقدي طويل الأجل ومستقر مرتبط بعقد إيجار طويل الأجل: تم تأجير العقار بنسبة 100% لشركة آبل، وهي أكبر شركة تداول عام في العالم في ذلك الوقت. لا تزال فترة 72 شهراً متبقية في عقد الإيجار الحالي مع معدل إيجار أساسي ساري يبلغ 35.84 دولاراً للقدم المربع على أساس صافي عقد الإيجار مع زيادة بنسبة 3.0% سنوياً.

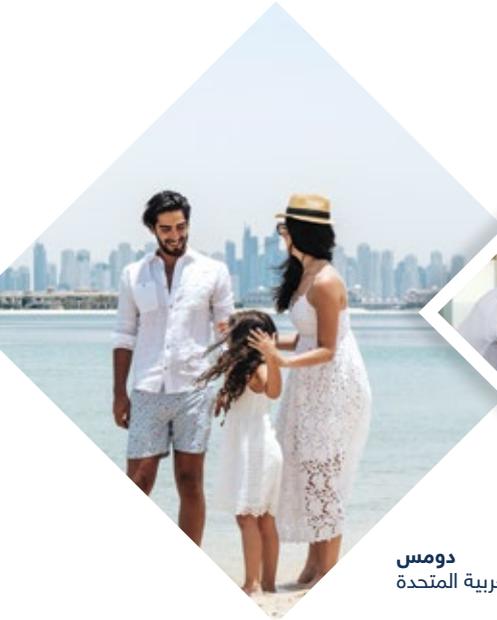
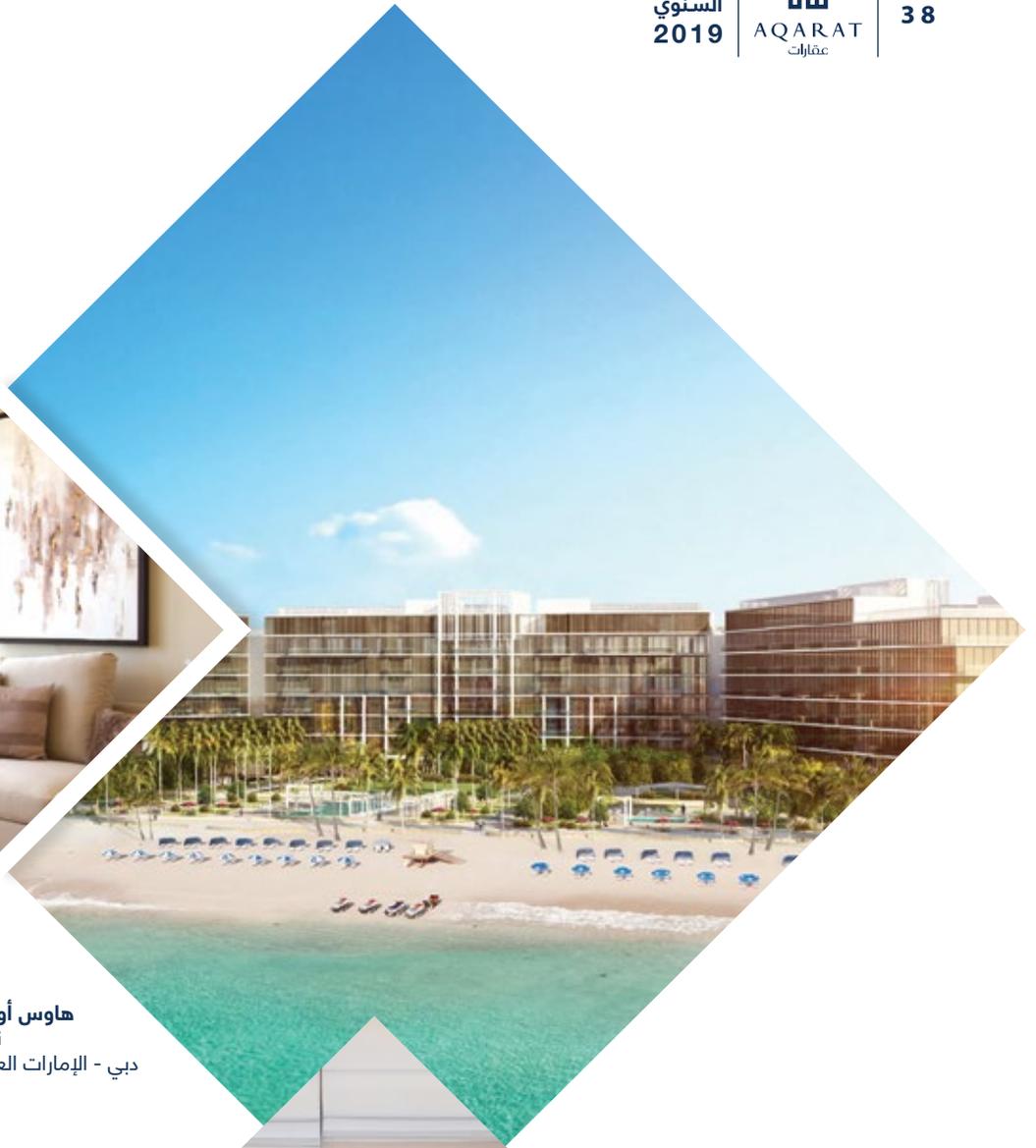
أصول الجودة المؤسسية مع تجديدات واسعة النطاق: تم تجديد المبنى بالكامل من الخارج والداخل.

الموقع الاستراتيجي في سوق سانيفيل الرئيسي، بيرري بارك: يمثل سوق بيرري بارك أحد مواقع العقارات التجارية الرئيسية في سيليكون فالي.

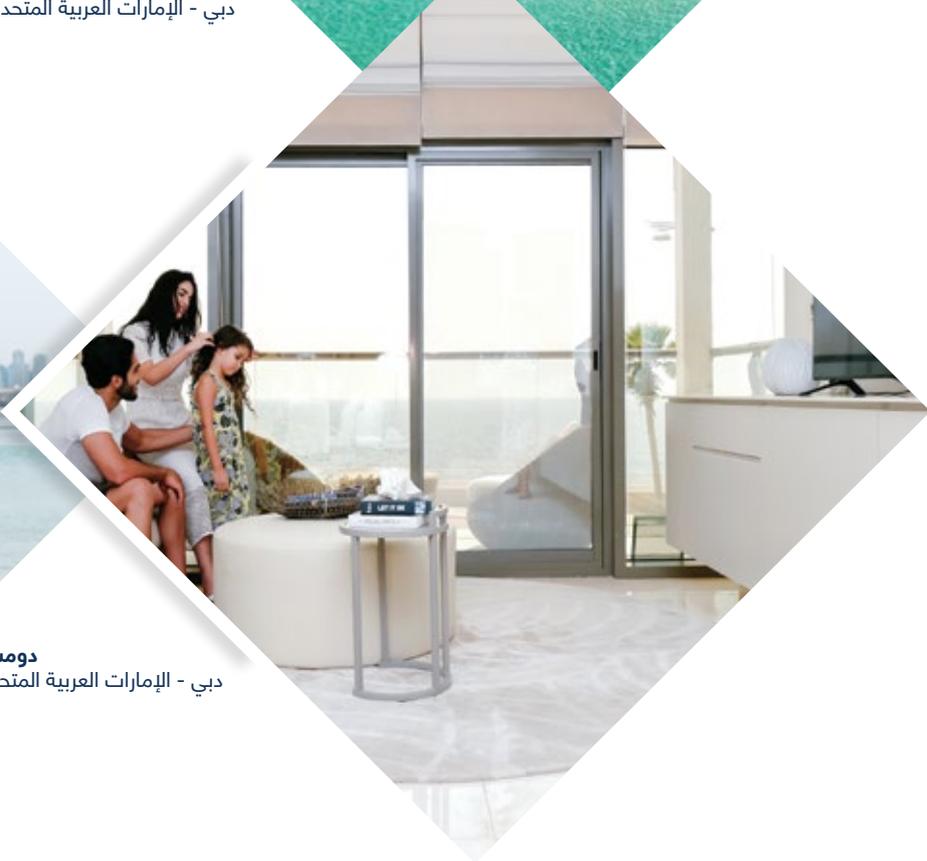
أقل من سعر الإيجار الساري في السوق ومعدل الشغور المنخفض تاريخياً بشكل عام: الإيجار في الموقع أقل بنسبة 20% تقريباً من إيجار السوق للمباني التي تم تجديدها حديثاً في ذلك الوقت. بسبب الطلب القوي للمستأجر، أدت سيطرة سوق آبل/ جوجل في أسواق شمال سيليكون فالي إلى دفع شواغر الاستئجار إلى مستويات منخفضة بصورة قياسية. تقف معدلات الشغور لكل من مكتب سانيفيل وبيرري بارك / البحث والتطوير عند 3.5% حتى نهاية عام 2015.



ذي إيت
هاوس أوف أوريجنالز
نخلة الجميرة
دبي - الإمارات العربية المتحدة



دومس
دبي - الإمارات العربية المتحدة



▪ مبنى مكاتب من الدرجة الأولى مع إمكانية وصول استثنائية: يقع العقار على بعد 2 ميل من تقاطع الطريق السريع 101 والطريق السريع 85، مما يوفر إمكانية الوصول المباشر إلى العديد من وسائل الراحة القريبة بما في ذلك مركز التسوق الجديد Village Oaks الذي تزيد مساحته عن 320,000 قدم مربع. كما أنه يتميز بقربه من وسائل النقل الجماعي بما في ذلك محطات Caltrain و VTA. هناك العديد من المشاريع السكنية الجديدة والسكن التنفيذي في الأحياء المجاورة.

ذي إيت - هاوس أوف أوريجنالز - نخلة الجميرة

في الربع الرابع من العام، استحوذت عقارات شركة عقارات على The 8- House of Originals- Palm Jumeirah. هذا الفندق هو جزء من The 8 - وهو عبارة عن مشروع فاخر متعدد الاستخدامات يضم 190 شقة سكنية ومجمع الشقق الفندقية House of Originals المكون من 162 شقة ومن المقرر افتتاحه في الربع الثاني من عام 2020.

هذا العقار مستوحى من أسلوب المعيشة الأنيق في ميامي، تصميم The 8 متطور ونظيف مع لمسة معاصرة. يتم تنفيذ العمارة والمساحات الواسعة في جميع أنحاء التصميم، من التركيز الخارجي على الشرفات المفتوحة على نطاق واسع إلى الداخل المبهج والأنيق حيث تترتب المساحة بتشطيبات حديثة. يمكن اعتبارها معرضاً فنياً أكثر من كونها شقة ، سيكون The 8 أحد أكثر الوجهات المميزة في نخلة جميرا.

يتميز العقار بمجموعة متنوعة من الشقق التي تغطي الشقق المكونة من غرفتي نوم وثلاث غرف نوم بالإضافة إلى وحدات التاون هاوس والبنات هاوس المميزة، وقد تم تصميم كل مخطط طوابق بدقة، من الحوائط الخاصة، ومنصات الترفيه والمساح في التاون هاوس إلى المصاعد الخاصة على الوجهين في البنات هاوس.

من المتوقع افتتاح فندق ذي إيت - هاوس أوف أوريجنالز - نخلة الجميرة في الربع الثاني من عام 2020. ويتوزع على ثلاثة أجنحة. تتكون الشقق الفندقية من غرفة نوم واحدة إلى 4 غرف نوم مع بنتهاوس دوبلكس في الطابقين السادس والسابع. وتشمل المرافق الأخرى محلات للأطعمة والمشروبات ومطعم ونادي شاطئ وصالة على السطح وبار وملعب تنس ومساح للبالغين / الأطفال.

عمالقة قطاع التكنولوجيا العالمي (آبل وجوجل) و 39 شركة من شركات Fortune 1000 وآلاف الشركات الناشئة. يستفيد تطوير سيليكون فالي من إمكانية الوصول الفوري إلى واحدة من أكثر القوى العاملة تعليماً في الدولة قربها من جامعات عالمية مثل ستانفورد وجامعة كاليفورنيا في بيركلي. مع وجود 225,300 وظيفة في مجال التكنولوجيا المتقدمة، تحتوي منطقة سيليكون فالي على أعلى تركيز من العاملين في مجال التكنولوجيا المتقدمة في أي منطقة مترو في البلاد. يقع العقار في موقع استراتيجي في جنوب سان خوسيه، وهي واحدة من أفضل الأسواق الفرعية مع وجود العديد من الشركات التي تهجر إليها أو تتوسع إليها من الأسواق الفرعية في شمال سيليكون فالي أو خارج المنطقة. شهد السوق الفرعي أكثر من مليون قدم مربع في عمليات الترحيل أو التوسعة للمستأجرين على مدى السنوات القليلة الماضية.

▪ إيجار طويل الأجل للمستأجر ذو الملاءة الائتمانية الرائد في العالم: احتلت كوبهام العقار بالكامل منذ اكتماله في عام 2000 ومددت كوبهام مؤخراً إيجارها لمدة 10 سنوات مع وجود خيارين آخرين للتجديد لمدة 5 سنوات، مما يدل على التزامها الطويل الأجل بالعقار. كوبهام هي شركة تصنيع بريطانية مدرجة في بورصة لندن وهي جزء من مؤشر FTSE 250. كما أنها ثالث أكبر شركة دفاع في المملكة المتحدة تقدم مجموعة من التقنيات والخدمات للأسواق التجارية والدفاع والطيران والفضاء والأمن على المستوى الدولي. وقد حققت إيرادات بقيمة 1.86 مليار جنيه إسترليني وتدفع نقدي حر بقيمة 62.6 مليون جنيه إسترليني في السنة المالية 2018. أما قسم الحلول الإلكترونية المتقدمة في كوبهام، والذي يقع مقره في العقار، فهو متخصص في أنظمة الرادار والاتصالات وأنظمة الحرب الإلكترونية، وهو الرائد العالمي في أنظمة الاتصال الداخلي في المركبات العسكرية التكتيكية. كما في السنة المالية 2018 ، حقق هذا القطاع إيرادات بلغت 595 مليون جنيه إسترليني، وهو ما يمثل 32٪ من إجمالي إيرادات كوبهام. وقد تم تحقيق معظم هذه الإيرادات من العقود المبرمة مع وكالات الدفاع الأمريكية.



يوتل
سان فرانسيسكو - أمريكا

مسكن الموظفين الذي تديره دومس:

يسعى المشروع إلى خلق شعور بالمجتمع حيث يتمتع المتخصصين في الضيافة ضمن العديد من التخصصات من مختلف الفنادق المتميزة وغيرها من الشركات الأخرى ذات الصلة بالضيافة.

ستحتوي كل مجموعة من المساكن داخل كل نوع من الوحدات على دورات مياه داخلية، مع الاستفادة من المساحة المشتركة داخل المنطقة المشتركة لمرافق المطبخ والمناطق الترفيهية. تتكون المرحلة الأولى من المشروع من مبنين يسكن كل منهما 1000 موظف.

ستتكون الوحدات من مجموعة مختلفة من المساحات تتكون من غرفتي نوم و 3 و 4 و 5 غرف نوم، والتي تضم ما لا يقل عن موظفين اثنين لكل وحدة حتى 10 موظفين لكل وحدة اعتماداً على استخدام المستأجر المطلوب والإشغال لكل مكان. تم تصميم الوحدات بطريقة تسمح لكل مسكن فردي داخل الوحدات بأقصى قدر من الراحة والكفاءة، بما في ذلك وجود دورة مياه داخلية مخصصة داخل كل غرفة على حدة

أيضاً في عام 2019، شرعت شركة عقارات في خط أعمال جديد بقصد إنشاء منصة لتوفير المسؤولية الاجتماعية عن طريق سكن للموظفين بهدف يخدم أغراضهم في جميع أنحاء المنطقة. يتكون المشروع الأول للشركة مما سيكون في نهاية المطاف أبراجاً سكنية في مدينة دبي للإنتاج وإسكان أكثر من 5000 موظف. بدأت المرحلة الأولى من المشروع، المكونة من البرجين الأولين وإسكان أكثر من 2000 موظف، بالإشياء في الربع الثالث من عام 2019.

الغرض من المشروع هو إقامة الموظفين في مساكن للموظفين على أحدث طراز تقع بالقرب من العديد من المراكز السياحية الرئيسية في دبي. والقصد هو جمع مجموعة متنوعة من شركات الضيافة لتلبية احتياجات سكن الموظفين الواقعة ضمن منطقة تبعد 25 دقيقة من الموقع.

ستتألف المرحلة الأولى من المشروع في نهاية المطاف من أكثر من 392,000 قدم مربع من المساحة المبنية والتي سيكون 233,000 قدم مربع منها قابلاً للتأجير، وفي النهاية إسكان 2000 موظف ضيافة من مستويات توظيف مختلفة.



يوتل
سان فرانسيسكو - أمريكا

تم بناء مبنى غرانت في عام 1905، وهو واحد من ثلاثة مباني نجت من زلازل 1906 و 1989 في سان فرانسيسكو. يدمج يوتيل سان فرانسيسكو بين القديم والجديد، حيث أنه أدخل وسائل الراحة التكنولوجية مثل أكشاك التسجيل الذاتي للدخول، مع الحفاظ أيضاً على السحر التاريخي للمبنى، مع دمج العديد من الميزات الأصلية في تصميم الفندق، من جدران من الطوب المكشوف إلى النوافذ المقوسة وسلالم الرخام الأصلي.

يحتوي العقار على 203 غرفة (أو كبائن كما هي معروفة في يوتيل)، لكل منها مخططات طوابق متميزة لاستيعاب التصميم والإطار الأصلي للمبنى. تشكل أول كابينة سكاى على الإطلاق في اليوتيل نصف عقار سان فرانسيسكو تقريباً، وتتميز بأماكن نوم على مستوى الميزانين يمكن الوصول إليها عن طريق درج وهي مثالية للمسافر المنفرد. تم تجهيز الكبائن بمزايا يوتيل المميزة، بما في ذلك السرير الذكي (SmartBed™) القابل للتعديل الموفر للمساحة في الكبائن الممتازة، ووسائل الراحة الفاخرة من Urban Skincare، ودش الاستحمام المنعش ورفوف المناشف الساخنة، ومنافذ متعددة للطاقة والشحن، وإنترنت مجاني فائق السرعة مجاناً وتلفزيونات ذكية بدقة عالية وغير ذلك.

يوتل سان فرانسيسكو

افتتحت عقارات رسمياً فندق يوتيل سان فرانسيسكو في فبراير، أول فندق مبتكر لعلامة الضيافة العالمية على الساحل الغربي يقع في قلب الشارع الرئيسي في سان فرانسيسكو، ماركت ستريت. يقع يوتيل سان فرانسيسكو في 1095 ماركت ستريت، في مبنى غران التاريخي، وقد تم ترميمه للاستفادة من ميزاته الفريدة في جميع أنحاء مكان الإقامة بشكل إبداعي. يوتيل سان فرانسيسكو هو أول مشروع مكتبي قابل لإعادة الاستخدام للعلامة التجارية.



جدول أعمال الجمعية العامة العادية
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

جدول أعمال الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

1. سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليه.
2. سماع تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
3. سماع تقرير السيد / مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليه.
4. مناقشة البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمصادقة عليها.
5. سماع تقرير المخالفات التي رصدتها الجهات الرقابية أو وقعت بشأنها جزاءات على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (إن وجدت) .
6. الموافقة على التعاملات التي تمت أو ستتم مع أطراف ذات صلة.
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة 5% على مساهمي الشركة بواقع (5) خمسة أسهم خزينة مقابل كل (100) مائة سهم من أسهم الشركة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وذلك في نهاية يوم الإستحقاق المحدد 15 يوم عمل بعد تاريخ إنعقاد الجمعية العامة العادية على أن يتم بدء توزيع الأرباح على المستحقين لها بعد 5 أيام عمل من نهاية تاريخ الإستحقاق ودون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة. وتفويض مجلس الإدارة بالتصرف في كسور الاسهم الناتجة عن ذلك التوزيع.
8. مناقشة توصية مجلس الإدارة بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ إجمالي 40,000 د.ك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
9. مناقشة استقطاع 10% (عشرة بالمائة) من ربح السنة القابل للتوزيع إلى حساب الإحتياطي القانوني والبالغ قيمته 741,539 د.ك (سبعمائة وواحد وأربعون الفا وخمسمائة وتسعة وثلاثون دينار كويتي).
10. مناقشة استقطاع 10% (عشرة بالمائة) من ربح السنة القابل للتوزيع إلى حساب الإحتياطي الإختياري والبالغ قيمته 741,539 د.ك (سبعمائة وواحد وأربعون الفا وخمسمائة وتسعة وثلاثون دينار كويتي).
11. تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
12. مناقشة إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم المالية والقانونية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
13. تعيين مراقب الحسابات من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة اسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الالزامي، وذلك للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وتفويض مجلس الإدارة لتحديد أتعابه.





البيانات المالية



Grant Thornton
القطامي والعيان وشركاهم

An instinct for growth™

عمارة السوق الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص.ب 2986 صفاة - 13030
دولة الكويت
تلفون: +965) 2244-3900-9
فاكس: +965) 2243-8451
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند *مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة* الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت، دول الخليج العربي ودول أخرى. ان القيمة الكلية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تابع / تقييم العقارات الاستثمارية

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الإستثمارية وطريقة رسملة الإيرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى. كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن الافصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في ايصاحات 12 و 34.3 . كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلووة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات غير مسعرة جوهريه. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فان تقييم تلك الأصول المالية مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا مما أدى الى وجود شك في قياسات جوهريه وارده في تقييمنا نتيجة لذلك، كان لتقييم هذه الادوات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في جهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن ايصاح المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن ايصاحات رقم 14 و 19 و 34.2 حول البيانات المالية المجمعة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للأوراق المالية الغير مسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم اختبار مدى ملائمة التقديرات، الافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2019

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات المتضمنة ضمن تقرير المجموعة السنوي 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مدققي حساباتنا. كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا و نتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق. ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعمة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعمة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعمة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعمة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجمعمة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجمعمة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجمعمة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعمة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعمة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعمة. وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعمة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجمعمة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجمعمة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعمة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجمعمة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعمة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعمة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيهه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

أنور يوسف القطامي

زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 دك	إيضاحات
الإيرادات		
17,463,393	23,735,949	إيرادات تأجير العقارات
(7,288,690)	(3,020,742)	مصاريف تشغيل العقارات
10,174,703	20,715,207	صافي إيرادات التأجير
347,770	(6,284,697)	12 التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(246,395)	-	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
304,148	573,788	15 حصة في نتائج شركات زميلة
1,847,377	(509,731)	التغيير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
372,370	334,465	10 إيرادات توزيعات أرباح
(37,013)	(25,685)	خسارة ترجمة عملة أجنبية
903,744	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
-	3,579,018	7.5 ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
844,846	823,818	إيرادات أخرى
14,511,550	19,206,183	
المصاريف والأعباء الأخرى		
(1,437,717)	(1,904,782)	مصاريف عمومية وإدارية
(5,396,267)	(8,071,661)	8 تكاليف تمويل
(604,133)	(400,000)	17 مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(606,000)	9 مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
	(633,623)	مخصص عقارات للمتاجرة
(7,438,117)	(11,616,066)	
ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		
7,073,433	7,590,117	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(31,800)	(33,196)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(176,665)	(197,782)	مخصص الزكاة
(77,518)	(98,808)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(40,000)	(40,000)	
6,747,450	7,220,331	ربح السنة
الخاص بـ:		
6,747,450	7,045,605	مالكي الشركة الأم
-	174,726	الحصص غير المسيطرة
6,747,450	7,220,331	ربح السنة
7.54	8.26	11 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
دك	دك	
6,747,450	7,220,331	ربح السنة
		الخسائر الشاملة الأخرى :
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقا الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
		- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال السنة
		بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقا الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
		فروق ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
(6,930,012)	(8,503,054)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى
15,575	89,454	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(6,914,437)	(8,413,600)	
(166,987)	(1,193,269)	
		الخاص بـ:
(166,987)	(1,367,995)	مالكي الشركة الأم
-	174,726	الحصص غير المسيطرة
(166,987)	(1,193,269)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

بيان المركز المالي المجموع

في 31 ديسمبر 2018 د.ك.	في 31 ديسمبر 2019 د.ك.	إيضاحات	الاصول
			أصول غير متداولة
1,986,775	207,386		ممتلكات ومعدات
174,739,425	223,906,226	12	عقارات إستثمارية
-	7,450,699	13	عقارات قيد التطوير
221,864	519,126		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
31,963,886	27,175,068	14	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,919,095	7,967,807	15	استثمار في شركات زميلة
-	359,469	30	مستحق من أطراف ذات صلة
214,831,045	267,585,781		مجموع الاصول الغير متداولة
			أصول متداولة
9,258,085	8,624,272	16	عقارات للمتاجرة
2,019,328	6,593,998	30	مستحق من أطراف ذات صلة
3,412,677	3,972,076	17	ذمم مدينة وأصول أخرى
14,037,524	11,347,662	18	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
24,374,499	25,501,033	19	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,961,865	3,298,312	20	النقد والت نقد المعادل
56,063,978	59,337,353		مجموع الاصول المتداولة
270,895,023	326,923,134		مجموع الاصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
90,671,294	94,736,506	21	رأس المال
3,425,191	3,425,191	21	عللوة إصدار
(943,694)	(6,262,577)	22	أسهم خزينة
21,735,909	15,559,006	23	بنود أخرى لحقوق الملكية
17,419,769	20,476,781		أرباح مرحلة
132,308,469	127,934,907		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	3,073,895		الحصص غير المسيطرة
132,308,469	131,008,802		مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
111,571,399	133,361,217	25	قروض
-	30,295,091	26	التزامات الإيجار
785,897	972,051		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
112,357,296	164,628,359		مجموع الخصوم الغير متداولة
			خصوم متداولة
696,671	1,010,928	30	مستحق إلى أطراف ذات صلة
6,892,877	5,768,622	25	قروض
-	6,959,568	26	التزامات الإيجار
3,207,996	-		عقود الإيجار الدائنة
11,032,321	13,203,062	27	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	4,343,793	28	مستحق إلى بنك
26,229,258	31,285,973		مجموع الخصوم المتداولة
138,586,554	195,914,332		مجموع الخصوم
270,895,023	326,923,134		مجموع حقوق الملكية والخصوم


طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2019

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
		حصص غير	مجموع	ارباح	بنود أخرى في	أسهم	علووة	رأس
		مسيطرة	فرعي	مرحلة	حقوق الملكية	خزينه	اصدار	المال
		دك	دك	دك	(إيضاح 23)	دك	دك	دك
132,308,469	-	132,308,469	17,419,769	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2019
2,232,950	-	2,232,950	2,232,950	-	-	-	-	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (إيضاح 4.1)
134,541,419	-	134,541,419	19,652,719	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
(10,313,587)	-	(10,313,587)	-	-	(10,313,587)	-	-	شراء أسهم خزينة
2,644,067	-	2,644,067	-	341,703	2,302,364	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(3,163,303)	470,963	2,692,340	-	-	توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)
2,899,169	-	-	-	-	-	-	-	الحصص غير المسيطرة الناتجة عن الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
2,431,003	-	2,431,003	(1,634,209)	-	-	-	4,065,212	أسهم مصدرة للاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
(2,339,348)	2,899,169	(5,238,517)	(4,797,512)	812,666	(5,318,883)	-	4,065,212	معاملات مع المالكين
7,220,331	174,726	7,045,605	7,045,605	-	-	-	-	ربح السنة
(8,413,600)	-	(8,413,600)	-	(8,413,600)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(1,193,269)	174,726	(1,367,995)	7,045,605	(8,413,600)	-	-	-	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	59,047	(59,047)	-	-	-	ربح محقق من استبعاد أصول مالية
-	-	-	(1,483,078)	1,483,078	-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
131,008,802	3,073,895	127,934,907	20,476,781	15,559,006	(6,262,577)	3,425,191	94,736,506	المحول الى الاحتياطات
								الرصيد في 31 ديسمبر 2019

ان الإيضاحات المصيبة على الصفحات 57 - 110 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	إيضاحات	
6,747,450	7,220,331		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
351,842	51,829		الإستهلاك
5,396,267	8,071,661		تكاليف التمويل
(347,770)	6,284,697	12	التغير في القيمة العادلة للاستثمارية مخصص عقارات للمتاجرة
246,395	-		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(304,148)	(573,788)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(3,579,018)	7	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,847,377)	509,731		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
604,133	400,000	17	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
-	606,000	9	إيرادات توزيعات ارباح
(372,370)	(334,465)	10	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
(903,744)	-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
182,450	85,306		
9,753,128	19,375,907		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(715,204)	(4,934,139)		مستحق من أطراف ذات صلة
(767,916)	827,436		ذمم مدينة وأصول أخرى
(14,037,524)	2,689,862		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(11,114)	(329,147)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(10,995)	314,257		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,066,292)	-		عقود الايجار الدائنة
(105,850)	(74,535)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(7,961,767)	17,869,641		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التشغيل

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية	السنة المنتهية	إيضاحات
في 31 ديسمبر 2018 دك	في 31 ديسمبر 2019 دك	
		أنشطة الإستثمار
(189,805)	(27,506)	شراء ممتلكات ومعدات
235,306	(3,293,910)	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
-	(7,450,699)	13 إضافات على عقارات قيد التطوير
(10,113,489)	(2,740,795)	12 شراء عقارات إستثمارية
(450,446)	(1,437,416)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
(5,617,147)	(4,532,126)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
910,985	720,549	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
471,165	125,181	15 توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(734,926)	(1,543,967)	15 إضافات على شركات زميلة
98,536	(151,086)	20 ارصدة بنكية محتجزة
(174,418)	(1,170,189)	زيادة في الودائع لأجل
372,370	334,465	ايرادات توزيعات ارباح مستلمة
-	3,046,106	أرصدة لدى البنوك ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة
(15,191,869)	(18,121,393)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
25,926,569	20,665,563	25 صافي التغير في القروض
(6,164,863)	(7,737,218)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(8,232,000)	التزامات ايجار مدفوعة
(735,545)	(5,318,883)	صافي الحركة على أسهم خزينة
19,026,161	(622,538)	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من أنشطة التمويل
(4,127,475)	(874,290)	صافي النقص في النقد و النقد المعادل
(339,112)	(54,938)	فروقات عملة أجنبية
2,618,615	(1,847,972)	20 النقد و النقد المعادل في بداية السنة
(1,847,972)	(2,777,200)	20 النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
		عمليات غير نقدية:
		الإستحواذ على شركة تابعة
-	4,065,212	- اصدار رأس المال للاستحواذ على شركة تابعة
-	2,899,169	- الحصص الغير مسيطرة
-	350,499	- المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(6,213,760)	- الزيادة في صافي الأصول بعد استبعاد الأرصدة البنكية
1,728,185	-	- استثمار في شركات زميلة
1,819,801	-	- اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(26,144,198)	- عقارات استثمارية
-	26,144,198	- التزامات الايجار

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

- تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.
- تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.
- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
 - القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
 - الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
 - القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
 - إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
 - إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
 - إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
 - القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
 - القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
 - إقامة المزادات العقارية.
 - إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفه الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركات والمؤسسات أو تلحقها بها. عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت. تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 أبريل 2020. إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أساس الإعداد

تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل اشلامل الآخر وعقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم. اختارت المجموعة عرض "بيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع" في بيانين وهما: "بيان الارباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع".

3. بيان الإلتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار او التفسير	يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار	1 يناير 2019
معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات	1 يناير 2019
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017	1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الإستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل باثر رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة للسنة الحالية. لم يتم تعديل الفترات السابقة. بالنسبة للعقود الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4. اختارت المجموعة عدم إدراج التكاليف المباشرة الأولية في قياس أصل حق الاستخدام لعقود الإيجار التشغيلي الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، اعتباراً من 1 يناير 2019. في هذا التاريخ، اختارت المجموعة أيضاً قياس أصل حق الاستخدام بمبلغ يساوي التزام عقد الإيجار المعدل حسب مدفوعات الإيجار المدفوعة مسبقاً أو المستحقة التي كانت موجودة في تاريخ الانتقال.

بدلاً من إجراء مراجعة انخفاض في قيمة أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي، اعتمدت المجموعة على تقييمها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مرهقة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم المحاسبة عنها سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية مع مدة إيجار متبقية تقل عن 12 شهراً ولإيجارات الأصول منخفضة القيمة، إن وجدت طبقت المجموعة الاستثناءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام ولكن لحساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية. بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تمويلي، يتم قياس أصل حق الاستخدام والالتزام الإيجار في تاريخ التطبيق المبدئي بنفس المبالغ المحتسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17 مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.

عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، كان متوسط سعر الفائدة الإضافي المرجح للاقتراض المطبقة على التزامات التأجير المعترف بها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ما نسبته 4.15%. لقد استفادت المجموعة من الاستخدام المتأخر لتحديد فترة الإيجار عند النظر في خيارات تمديد عقود الإيجار وإنهائها.

التأثير عند التطبيق المبدئي:

إن التأثير على المجموعة كمستأجر موضح أدناه:

	31 ديسمبر 2018	تعديل	1 يناير 2019	
	د.ك	د.ك	د.ك	
ممتلكات ومعدات	1,775,046	(1,775,046)	-	
عقارات استثمارية	-	26,944,198	26,944,198	
التزامات الإيجار	-	26,144,198	26,144,198	
عقود الإيجار الدائنة	3,207,996	(3,207,996)	-	
أرباح مرحلة	17,419,769	2,232,950	19,652,719	

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، قررت المجموعة بأن العقار المستأجر من وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة يقع ضمن نطاق المعيار وبأن المجموعة مؤجر وسيط.

بالإضافة إلى ذلك، فإن العقار المستأجر يقع ضمن تعريف العقار الاستثماري طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40. وعليه، تم الاعتراف بهذا العقار كعقار استثماري وتم قياسه بالقيمة العادلة انسجاماً مع السياسة المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية. نتيجة لتطبيق المعيار الدولي، تم تعديل الأرباح المرحلة للمجموعة كما في 1 يناير 2019 بربح يبلغ 2,232,950 د.ك. يمثل الربح الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة لحق استخدام الأصول بمبلغ 800,000 دينار كويتي، وعكس استحقاق التزامات عقود الإيجار، وشطب تكاليف تطوير العقارات المؤجرة. إن التغير في القيمة العادلة لحق استخدام الأصول المصنف كعقار استثماري و تكاليف الفوائد على التزامات الإيجار للسنة الحالية بلغت 6,744,285 د.ك. و 1,434,172 د.ك. على التوالي تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف والمحاسبة عن عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. بسبب هذا التغيير، قامت المجموعة بإعادة تقييم بعض اتفاقيات الإيجار من الباطن.

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية الجديدة بالتفصيل في إيضاح 5.9.

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية على فوائد طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها. تتضمن هذه فوائد طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو شركة محاصة.

إن تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن تلك الجهة لا تقوم بإعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط.

معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعتراف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات أنه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الاموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

إن تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28	بيعت أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات
لم يتم تحديد تاريخ	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات
1 يناير 2020	معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات
1 يناير 2020	

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او مساهمة الاصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل قد يكون له أثرا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في حال نشوء هذه المعاملات.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعروفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الأعمال. التعديلات:
- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري، يجب أن يشتمل مجموعة من الأنشطة والموجودات المكتسبة، كحد أدنى، مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات؛
 - تضييق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
 - إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
 - إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و
 - إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية
- لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

- توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواد" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الجوهرية الذي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" الى "قد يؤدي بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سيؤثر".
- لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1 أسس التجميع

- تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض لـ، او يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام .
- لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أيما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.
- تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والايادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحياة الى تاريخ الاستبعاد.
- ان الحصص غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الايرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.
- عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فان الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الاصول بالاضافة الى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.1 تابع/ أسس التجميع

ان التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. ان القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الام.

5.2 دمج الاعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعرفة للشركة المشتراه.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم اعادة قياس القيمة العادلة للخصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعرفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه.

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

5.3 إيرادات ايجارات

يتم الاعتراف بايرادات الايجارات على اساس الاستحقاق.

5.4 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.5 إيرادات الفوائد والائرادات المشابهة الاخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والائرادات المشابهة لها عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.6 المصاريف التشغيلية

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

5.7 تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.8 الضرائب

5.8.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.8.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص للملكي الشركة الأم.

5.8.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص للملكي الشركة الام وفقا لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

5.8.4 ضريبة الدخل

تشتمل الأصول و / أو الخصوم الحالية لضريبة الدخل على تلك الالتزامات أو المطالبات من السلطات الضريبية المتعلقة بفترة التقارير الحالية أو السابقة، والتي لم يتم دفعها في تاريخ التقرير. يتم احتساب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة. يتم تقديم الضريبة المؤجلة بشكل عام على الفرق بين القيم الدفترية للأصول والخصوم وأساسها الضريبي. ومع ذلك، لا يتم تقديم الضريبة المؤجلة على الاعتراف المبدئي للشهرة، ولا على الاعتراف الأولي بأصل أو التزام ما لم تكن المعاملة ذات الصلة عبارة عن دمج أعمال أو تؤثر على الضريبة أو الربح المحاسبي. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الخسائر الضريبية المتاحة لتحويلها وكذلك الايرادات الضريبية الاخرى للاعتراف بها كأصول ضريبية مؤجلة. يتم احتساب الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة، بدون خصم، بمعدلات الضرائب التي من المتوقع أن تنطبق على فترة تحققها، شريطة أن يتم تشريعها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم دائما تقديم الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة.

5.9 أصول مؤجرة

السياسة المحاسبية المطبقة من 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن من مقابل مبلغ".

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

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

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع/ أصول مؤجرة

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر
في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

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

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

التزام الإيجار

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

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

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

المجموعة كمؤجر

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

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة
5.9 تابع/ أصول مؤجرة

السياسة المحاسبية المطبقة قبل 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

عندما تكون المجموعة مستأجراً، يتم الاعتراف بالمبالغ المدفوعة بموجب اتفاقيات عقد الإيجار التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم احتساب التكاليف المرتبطة بها، مثل الصيانة والتأمين ضمن المصاريف عند تكبدها.

5.10 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل الى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصا الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنويا على الأقل. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.11 العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح او الخسائر المجمع في فترة عدم التحقق.

تتم التحويلات من وإلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

5.12 عقارات قيد التطوير

يتمثل العقار قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً ادراج العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع احوال السوق في تاريخ التقرير المالي. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إذا اقرت المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال الانشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكتمال التطوير (أيهما اقرب).

يتم تصنيف عقارات قيد التطوير كأصول غير متداولة ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.13 عقارات للمتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند الي سعر البيع المقدر ناقصا أية تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الإكتمال و الإستبعاد.

5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تردج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (ان وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله الى فئة الموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. اذا ظهرت اي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة ، يتم خفض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها.

5.15 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر واللايرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. لا تعدى نهاية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافا اليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.16 اختبار انخفاض قيمة الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علما بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطویر الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الادارة. يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 الأدوات المالية

5.17.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبيّن أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأينما كان ذلك منطبقاً لإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً يدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي".
- أ. تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل.
- ب. لم تحول المجموعة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب قبض والدفع فإنها تقيم إذا وإلى أي مدى تكون قد احتفظت بالمخاطر وعوائد الملكية. عندما لم يتم بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة بالاعتراف بالالتزام الخاص به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام الخاص به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات المحتفظ بها من قبل المجموعة.

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

5.17.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي للأصل المالي:

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

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

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل
يشتمل النقد والنقد المعادل على النقد في الصندوق، نقد في محافظ، ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لاتخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

- ندم مدينة وأصول أخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

- مستحق من أطراف ذات صلة

المستحق من أطراف ذات صلة عبارة عن موجودات مالية نشأت من قبل المجموعة عن طريق تقديم الأموال مباشرة إلى المقترض الذي لديه دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على الاستثمار في حقوق الملكية وأدوات الدين.

تمثل الاستثمارات في حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الاسهم المسعرة وغير المسعرة.

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI كما هو موضح أدناه).

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الادوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ، معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.	تابع/ السياسات المحاسبية الهامة
5.17	تابع/ الأدوات المالية
5.17.3	تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع. يتم إثبات توزيعات الارباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الارباح أو الخسائر المجموع.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الارباح أو الخسائر المجموع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط. تشمل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر على استثمار في أسهم حقوق الملكية.

5.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الموجودات المالية باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الموجودات المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للموجودات المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين وأصول العقود ومستحقات الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة
5.17 تابع/ الأدوات المالية
5.17.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً. تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير. تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي انه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

5.17.5 التصنيف والقياس اللائق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، المستحق لأطراف ذات صلة ومستحق الى البنوك. يعتمد القياس اللائق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي :

• خصوم المالية بالتكلفة المطفأة

يتم تحديدها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف مستحق الى البنوك، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، مستحق الى أطراف ذات صلة، قروض لأجل ومرابحة دائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

قروض

- قروض بنكية ومستحق الى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق الى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم أيضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.

- مرابحات دائنة وتورق دائن

تمثل المرابحات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة وتورق دائن يتم إثبات المرابحات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة والتورق الدائن، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم. جميع التكاليف المتعلقة بالربح تدرج ضمن تكاليف التمويل.

- الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

يتم إثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم اصدار فواتيرها بها أم لا.

- مستحق الى أطراف ذات صلة

المستحق الى أطراف ذات صلة هي مطلوبات مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال ولا يتم إدراجها في سوق نشط.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.18 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.19 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للاصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الاصول. ان المشتريات او المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات للاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

5.20 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق للاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.21 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهريّة؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضاح 34.2.

5.22 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفوعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهام التي تم اصدارها ودفعتها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام.

تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الاجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الاجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي
 - احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع
- تتضمن الارباح المحتفظ بها كافة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.
- توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.23 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكّد.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.23 تابع/ المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهريّة.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.24 أسهم الخزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي اسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، اذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ الى الإحتياطيات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.

5.25 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البنينة بين القطاعات بالأسعار المتداولة. ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالاضافة الى ذلك، فان الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.26 ترجمة العملات الاجنبية

5.26.1 عملة العرض الرئيسية

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

5.26.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة 5.26 تابع / ترجمة العملات الأجنبية

5.26.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية. تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

5.27 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا للاثمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالإضافة الى موظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد اجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح 5.17). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات 6.1 تابع/ أحكام الادارة الهامة

6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقا بالتكلفة او القيمة المحققة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة، واذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بنية بيعها في المستقبل عندها يتم تصنيفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاما هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايادات والمصاريف مبنية ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدر على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض. يتم عمل تقدير للمبلغ القابل للتحويل للذمم التجارية المدينة عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بشكل فردي، والتي فات موعد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص وفقاً لطول الفترة الزمنية المستحقة، بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.3 الاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك

تقوم الادارة بمراجعة تقديريها للاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للاصول. كما ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات 6.2 تابع / عدم التأكد من التقديرات

6.2.4 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

6.2.5 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدره للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير .

6.2.6 تقييم العقارات الإستثمارية وعقارات استثمارية قيد التطوير

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدره للعقارات للإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير. عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق ولكن تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذه العقارات الاستثمارية قيد التطوير بالتكلفة لحين إما قيمتها العادلة يمكن تحديدها بشكل موثوق أو اكتمال التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق ، قد تختلف القيمة العادلة لهذه العقارات عن التكلفة الفعلية.

6.2.7 التأثير الجوهري

يحدث التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت الخاصة بالمنشأة بالنسبة لحجم وتشتت أصحاب الأصوات الآخرين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابع

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
شركات تابعة مباشرة:				
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية (7.1)
عقاري	99.99%	99.99%	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة) (7.2)
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك. (قابضة) (7.2)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك دبت المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك اكويتي المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو دبت المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو اكويتي المحدودة (7.1)
عقاري	100%	100%	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) (7.1)
عقاري	99%	99%	الكويت	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (7.2)
عقاري	-	99%	الإمارات العربية المتحدة	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.3 و 7.2)
عقاري	-	99%	الإمارات العربية المتحدة	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.3 و 7.2)
الاستثمار	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	ديلانو للاستثمارات - م.م.ح (7.4)
خدمات	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	مكتب ديلانو للإدارة - م.م.ح (7.4)
عقاري	-	68.69%	الكويت	الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع (7.5)
شركات تابعة غير مباشرة :				
دعاية	100%	100%	الكويت	شركة العقدين المتحدة للدعاية - ذ.م.م
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	الكويت	شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
عقاري	100%	100%	لبنان	شركة البجار السبعة للمنتجات - ش.م.ل (لبنان)
عقاري	100%	100%	لبنان	المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل (لبنان) (7.6)
عقاري	100%	100%	لبنان	الشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل (لبنان) (7.6)

- 7.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناء على البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.
- 7.2 إن الحصص المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة والمرشحين بالنيابة عن الشركة الأم، والذين أكدوا خطياً بأن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.
- 7.3 خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس شركتين تابعيتين تحت اسم الشركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م وشركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م في الإمارات العربية المتحدة برأس مال 100,000 درهم (ما يعادل 8,300 دينار كويتي) لكل منهما والذي يمثل نسبة ملكية 99% في هذه الشركات التابعة.
- 7.4 خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس شركتين تابعيتين تحت اسم شركة ديلانو للاستثمارات - م.م.ح ومكتب ديلانو للإدارة - م.م.ح في الإمارات العربية المتحدة برأس مال 300,000 درهم (ما يعادل 24,900 دينار كويتي) لكل منهما والذي يمثل نسبة ملكية 100% في هذه الشركات التابعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابع

7.5 في 11 مارس 2019، تم اكتمال عملية الاستحواذ الغير نقدية على الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع، حيث قامت المجموعة بالاستحواذ على 89,345,319 سهم إضافي والذي يمثل نسبة ملكية تبلغ 57.84% في الشركة الدولية للمنتجات من خلال إصدار 40,652,120 سهم جديد من أسهم الشركة الأم بقيمة عادلة تبلغ 2,430,997 د.ك. بناء عليه، زادت ملكية المجموعة في الشركة الدولية للمنتجات من 10.85% كما في 31 ديسمبر 2018 إلى 68.69%. لذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف هذا الاستثمار من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر إلى استثمار في شركة تابعة حيث ترى الإدارة أن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. نتج عن الاستحواذ ربح صفقة شراء مؤقت بمبلغ 3,579,018 د.ك.

فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة في تاريخ الاستحواذ على الشركة التابعة أعلاه:

دينار كويتي	
إجمالي الأصول	28,685,423
إجمالي الخصوم	19,425,557
صافي الأصول	9,259,866
مقابل الشراء	
القيمة العادلة للأسهم الجديدة	2,431,003
القيمة العادلة للحصة المملوكة سابقا في ملكية الشركة الدولية للمنتجات	350,493
إجمالي مقابل الشراء	2,781,496
ناقصا: الحصة من صافي الأصول المستحوذ عليها	(6,360,514)
صفقة الشراء	(3,579,018)

إن القيمة العادلة للأصول والخصوم المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه وصفقة الشراء الناتجة للتنقيح خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الاستحواذ.

بالإضافة الى ذلك، اعتمد المساهمون لشركة الدولية للمنتجات في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 21 مارس 2019 اقتراح مجلس الإدارة الانسحاب الاختياري من سوق الكويت للاوراق المالية. تم اعتماد هذا الإنسحاب من قبل الجهات المعنية بتاريخ 27 يونيو 2019. وفقاً لذلك انسحبت الشركة التابعة من بورصة الكويت بتاريخ 9 يناير 2020.

7.6 تقع شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل التابعة للمجموعة في لبنان، حيث شهدت مؤخرا اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة. تشمل هذه الأحداث ضوابط مهمة على النظام البنكي اللبناني بما في ذلك وضع قيود على السحب النقدي للأرصدة البنكية بالعملة الأجنبية، وحدود على التحويلات البنكية الدولية وتخفيض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع بالعملة الأجنبية. أدت هذه الإجراءات إلى الحد بشكل كبير من قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات لبنان. علاوة على ذلك، لاحقا لنهاية السنة، تخلفت الحكومة اللبنانية عن الوفاء بالتزاماتها بشأن الديون السيادية. حيث وكالات التصنيف خفضت التصنيف السيادي للبنان وكذلك بعض البنوك اللبنانية.

قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه الأحداث على قدرتها على الاستمرار في ممارسة السيطرة على شركة إيفا للفنادق والمنتجعات لبنان وخلصت إلى أنها لا تزال لديها القوة والقدرة على استخدام هذه القوة للتأثير على العائدات وأنها لا تزال معرضة لعوائد متغيرة للشركة التابعة. وبناء عليه، الإستمرارية على تجميع الشركة التابعة.

كما قامت الإدارة بتقييم تأثير هذه الأحداث على القيمة الدفترية لاستثمارها في شركة إيفا للفنادق والمنتجعات لبنان بأنه غير مادي على المجموعة. علاوة على ذلك، تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في لبنان قابل للاسترداد ولا توجد حاليا مؤشرات تدل على ضرورة الاعتراف بأي خسائر مادية إضافية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2019.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابع

إن ملخص المعلومات المالية لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات لبنان كما في 31 ديسمبر 2019 قبل الحذف داخل المجموعة مبينة أدناه:

31 ديسمبر 2018 دك	31 ديسمبر 2019 دك	
447,990	288,664	نقد وأرصدة لدى البنوك
9,258,085	8,624,272	عقارات للمتاجرة
719,438	751,006	أصول أخرى
10,425,513	9,663,942	إجمالي الأصول
2,420,985	2,200,805	تسهيلات بنكية
1,542,555	2,484,976	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,963,540	4,978,161	إجمالي الخصوم

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 دك	
(243,842)	3,971	إيرادات/(خسائر)
(566,360)	(1,572,861)	خسارة السنة

7.7 ملكية المجموعة في المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل. والشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل. مرهونة مقابل القروض التي تم الحصول عليها من البنوك الأجنبية (إيضاح 25).

8. تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 دك	
149,956	174,312	على الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة :
5,246,311	6,463,177	المستحق إلى البنك
-	1,434,172	قروض
5,396,267	8,071,661	التزامات الاليجار

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

9. مخصص مطالبات ضريبية

كما في تاريخ التقرير، هناك عدد من مطالبات الضريبة القائمة من قبل وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية على شركة تابعة تتضمن ضرائب من العام 2012 إلى 2014. على الرغم من أن الشركة التابعة قامت بتسجيل اعتراض ضد هذه المطالبات الضريبية لدى الدائرة الضريبية المختصة، قامت المجموعة بالاعتراف بمخصص بمبلغ 606,000 د.ك ما يعادل 2 مليون دولار أمريكي مقابل الالتزامات التي قد تنتج من هذه المطالبات المتنازع عليها.

10. صافي (خسارة)/ ربح من الأصول المالية

فيما يلي تحليل صافي (الخسارة)/ الربح من الأصول المالية حسب الفئة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
		بالتكلفة المطفأة :
80,805	40,187	النقد والنقد المعادل
80,805	40,187	ربح من أصول مالية بالتكلفة المطفأة
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
1,847,377	(509,731)	التغير في القيمة العادلة
1,847,377	(509,731)	(خسارة)/ ربح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
129,396	125,071	إيرادات فوائد
372,370	334,465	إيرادات توزيعات أرباح
501,766	459,536	ربح مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(6,930,012)	(8,503,054)	التغير في القيمة العادلة
112,235	59,047	ربح من بيع
(6,817,777)	(8,444,007)	خسارة مسجلة في حقوق الملكية
(6,316,011)	(7,984,471)	خسارة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(4,387,829)	(8,454,015)	صافي الخسارة من أصول مالية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بملكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخفضة قائمة فأن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
6,747,450	7,045,605	ربح السنة الخاص بالشركة الأم (د.ك)
894,717,379	852,533,374	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
7.54	8.26	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

12. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
		عقارات مملوكة
		في 1 يناير
164,278,166	174,739,425	الإضافات خلال السنة (أدناه)
8,286,695	2,740,795	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,826,794	2,996,648	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
-	4,192,103	التغير في القيمة العادلة
347,770	459,590	في 31 ديسمبر
174,739,425	185,128,561	عقارات مؤجرة
		في 1 يناير
-	26,944,198	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (إيضاح 4.1)
-	18,577,754	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
-	(6,744,287)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	38,777,665	في 31 ديسمبر
174,739,425	223,906,226	في 31 ديسمبر

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
148,421,800	198,671,154	الكويت
26,317,625	25,235,072	دول مجلس التعاون ودول أخرى
174,739,425	223,906,226	

قامت المجموعة خلال السنة، بشراء عقارات استثمارية موجودة في الإمارات العربية المتحدة من طرف ذي صلة مقابل مبلغ 2,324,000 د.ك. ان عقارات استثمارية بقيمة 158,624,538 د.ك (2018 : 153,594,200 د.ك) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (إيضاحات 25 و 27). تمثل العقارات المؤجرة العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة. إيضاح 34.3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2019 د.ك	التكلفة
5,305,807	تكلفة الأراضي
2,144,892	تكاليف التطوير
7,450,699	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها خلال السنة لغرض تطوير مباني سكن للعمال (إيضاح 18.2).

14. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	
9,156,652	6,453,699	أوراق مالية محلية مسعرة
13,395,347	12,244,933	أوراق مالية محلية غير مسعرة
7,847,632	6,912,181	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,564,255	1,564,255	أدوات دين
31,963,886	27,175,068	

تم الاحتفاظ بهذه الأوراق المالية لأغراض استراتيجية متوسطة الى طويلة الأجل. وبناءً على ذلك، فقد اختارت المجموعة تحديد هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متوافقاً مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق أدائها المتوقع على المدى الطويل.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل الأصول المالية أعلاه استثمار في قطاعات عمل مختلفة كما يلي :

المجموع دك	أخرى دك	خدمات استهلاك دك	عقارات دك	خدمات دك	
31 ديسمبر 2019					
6,453,699	17,593	2,780,205	3,184,035	471,866	أوراق محلية مسعرة
12,244,933	278,436	3,753,792	6,375,853	1,836,852	أوراق محلية غير مسعرة
6,912,181	-	122,814	6,641,464	147,903	أوراق أجنبية غير مسعرة
1,564,255	-	-	1,564,255	-	أدوات الدين
27,175,068	296,029	6,656,811	17,765,607	2,456,621	
31 ديسمبر 2018					
9,156,652	20,757	4,804,626	3,377,776	953,493	أوراق محلية مسعرة
13,395,348	95,192	3,499,544	6,609,316	3,191,296	أوراق محلية غير مسعرة
7,847,631	-	122,814	7,576,914	147,903	أوراق أجنبية غير مسعرة
1,564,255	-	-	1,564,255	-	أدوات الدين
31,963,886	115,949	8,426,984	19,128,261	4,292,692	

تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 9%.

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 34.2 .

15. استثمار في شركات زميلة

15.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر	31 ديسمبر		
	2018	2019		
	%	%		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك (مقفلة)
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك (مقفلة)
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك (مقفلة)
تجارة عامة ومقاولات	50	50	الكويت	شركة إي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
استثمارات	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة
استثمارات	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة
السياحة الدينية	-	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك (مقفلة)

إن الإستثمار في شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك (مقفلة) ناتجة من الإستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5).
ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع/ إستثمار في شركات زميلة

15.2 فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
3,623,001	5,919,095	في 1 يناير
1,728,185	-	الناتج من إعادة تصنيف
-	56,138	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
734,926	1,543,967	إضافات
304,148	573,788	حصة في النتائج
(471,165)	(125,181)	توزيعات الارباح
5,919,095	7,967,807	في 31 ديسمبر

15.3 إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي:

في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2019	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:	(أ)
د.ك	د.ك		
2,163,516	3,603,859		أصول غير متداولة
2,163,516	3,603,859		مجموع الاصول
2,163,516	3,603,859		صافي الأصول

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2019	
137,412	203,118	إيرادات
137,412	203,118	ربح السنة
137,412	203,118	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

إن تسوية ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة اعلاه مع القيمة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مبينة أدناه:

في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
%100	%100	حصة ملكية المجموعة (%)
2,163,516	3,603,858	صافي أصول الشركة الزميلة
2,163,516	3,603,858	حصة المجموعة من صافي الأصول
2,163,516	3,603,858	القيمة الدفترية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع/ إستثمار في شركات زميلة

(ب) شركة كريك يوتل ميامي اكويطي المحدودة:

في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
457,985	764,728	أصول غير متداولة
457,985	764,728	مجموع الاصول
		خصوم غير متداولة
23,563	28,019	خصوم متداولة
23,563	28,019	مجموع الخصوم
434,422	736,709	صافي الأصول

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
(2,585)	(4,457)	خسارة السنة
(2,585)	(4,457)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة

إن تسوية ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة اعلاه مع القيمة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مبينة أدناه:

في 31 ديسمبر 2018	في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
%100	%100	حصة ملكية المجموعة (%)
434,422	736,709	صافي أصول الشركة الزميلة
434,422	736,709	حصة المجموعة من صافي الأصول
434,422	736,709	القيمة الدفترية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع/ استثمار في شركات زميلة

15.4 تعد الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة :

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
169,321	375,127	حصة المجموعة في النتائج
169,321	375,127	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
3,321,157	3,627,240	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
471,165	125,181	توزيعات أرباح مستلمة

16. عقارات للمتاجرة

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
13,153,371	9,968,891	الرصيد في 1 يناير
(3,184,480)	-	استيعادات
9,968,891	9,968,891	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(852,546)	(1,486,169)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
141,740	141,550	
9,258,085	8,624,272	الرصيد في 31 ديسمبر

إن عقارات للمتاجرة الخاصة للمجموعة موجودة في لبنان.

إن العقارات للمتاجرة بقيمة دفترية 4,363,200 د.ك (2018: 4,363,200 د.ك) مرهونة مقابل قروض (إيضاح 25).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
4,132,635	5,081,534	أصول مالية
116,960	125,310	ذمم مدينة
906,454	944,874	تأمينات مستردة
5,156,049	6,151,718	أصول أخرى
(1,954,179)	(2,354,179)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,201,870	3,797,539	
210,807	174,537	أصول غير مالية
3,412,677	3,972,076	أصول أخرى

إن القيمة الدفترية للأصول المالية المتضمنة أعلاه تقارب قيمتها العادلة وجميعها تستحق خلال سنة واحدة.

إن الحركة على مخصص الذمم المدينة كالتالي :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
1,242,787	1,954,179	الرصيد في بداية السنة
107,259	-	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
604,133	400,000	المحمل على السنة
1,954,179	2,354,179	الرصيد في نهاية السنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة بمبالغ دفعت كما يلي:

- 18.1 في عام 2018، قامت المجموعة بالدخول في عقد أولي مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الامارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم اماراتي (ما يعادل 33.2 مليون د.ك). سوف يتم سداد جزء من سعر الشراء بشكل عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. تم تعديل الاتفاق لاحقا بتعديل قيمة الشراء الى 395 مليون درهم اماراتي بدون أي سداد عيني. تقوم المجموعة حاليا على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة وتجهيز التمويل للشراء. تم تسجيل المبلغ 11,337,662 د.ك المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.
- 18.2 في 27 ديسمبر 2018، دخلت المجموعة في عقد لشراء عقارات موجودة في الامارات العربية المتحدة بمبلغ إجمالي يعادل 5,200,000 د.ك. تم تحويل سندات الملكية لهذه العقارات للمجموعة خلال الفترة الحالية. وفقا لذلك تم إعادة تصنيف هذا المبلغ من دفعة مقدمة كما في 31 ديسمبر 2018 إلى عقارات قيد التطوير.
- 18.3 خلال السنة، دخلت المجموعة في اتفاقية مبدئية مع طرف ثالث لشراء عقارات محلية مقابل مبلغ إجمالي قدره 4,170,000 د.ك. وفقا للاتفاقية، يجب على المجموعة أن تدفع دفعة مقدمة بمبلغ 10,000 د.ك بتاريخ توقيع الاتفاقية، وسيتم دفع الرصيد المتبقي البالغ 4,160,000 د.ك لاحقا لتاريخ توقيع الاتفاقية. ومع ذلك، فقد تم الاتفاق في الاتفاقية على أن عائد العقارات وإدارة هذه العقارات ستبقى مع البائع حتى يتم سداد الرصيد المتبقي، والذي لم يتم حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة. وعليه فقد تم تسجيل مبلغ 10,000 د.ك المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.

19. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
	دك	دك	
أوراق مالية محلية مسعرة	132,082	14,186	
أوراق مالية محلية غير مسعرة	340,430	370,246	
أوراق مالية أجنبية مسعرة	2,788	3,224	
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	17,823,868	16,910,049	
أدوات دين	7,142,965	7,017,894	
صناديق مدارة	58,900	58,900	
	25,501,033	24,374,499	

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 34.2.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
2,504,544	1,582,263	نقد وأرصدة لدى البنوك
184,455	272,994	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
272,866	1,443,055	ودائع لأجل
2,961,865	3,298,312	النقد والنقد المعادل
		يخصم:
(4,399,393)	(4,343,793)	مستحق إلى بنك
(137,578)	(288,664)	أرصدة بنكية محتجزة (انظر أدناه)
(272,866)	(1,443,055)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(1,847,972)	(2,777,200)	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة أرصدة مودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي ومحتجزة لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل المبلغ والفوائد المستحقة على القروض لأجل الممنوحة لاحدى الشركات التابعة (إيضاح 25). مع ذلك، بسبب الأحداث السياسية والاقتصادية الحالية، فرض البنك المركزي اللبناني سلسلة من الإجراءات بما في ذلك القيود على عمليات السحب والحد من تحويل الأموال للخارج، وبالتالي، تفتقر المجموعة إلى إمكانية الوصول إلى هذه الأرصدة البنكية في الوقت المحدد وبالكامل.

21. رأس المال وعلوة الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2019، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم بقيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2018 من 906,712,940 سهم). جميع الأسهم نقدية. خلال السنة، قامت الشركة الأم بزيادة رأس المال إلى 94,736,506 دينار كويتي من خلال إصدار 40,652,120 سهم بقيمة 100 فلس للسهم للاستحواد الغير نقدي بنسبة ملكية 57.84% في شركة المنتجات الدولية - ش.م.ك.ع. (إيضاح 7.5). كما هو مطالب به في قانون الشركات، فإن الاسهم الجديدة تم إصدارها بقيمة اسمية 100 فلس. نتيجة لذلك، فإن الفرق بين القيمة الاسمية بمبلغ 4,065,212 دينار كويتي والقيمة العادلة 2,431,003 دينار كويتي من الأسهم الجديدة المصدرة بمبلغ 1,634,209 دينار كويتي تم الاعتراف بها كخسارة في الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة. تم الانتهاء من التوثيق في السجل التجاري على زيادة رأس المال في 11 مارس 2019. إن علوة الإصدار غير قابلة للتوزيع

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
16,944,661	83,305,381	عدد أسهم الخزينة
1.87	%8.79	نسبة الملكية (%)
913,317	8,663,760	القيمة السوقية (د.ك.)
943,694	6,262,577	التكلفة (د.ك.)

تم تصنيف احتياطات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

23. بنود أخرى لحقوق الملكية

احتياطي إجباري د.ك.	احتياطي إختياري د.ك.	إحتياطي أسهم خزينة د.ك.	احتياطي تحويل عملة اجنبية د.ك.	احتياطي القيمة العادلة د.ك.	المجموع د.ك.	
15,785,487	3,629,332	2,298,155	142,619	(119,684)	21,735,909	الرصيد في 1 يناير 2019
-	-	470,963	-	-	470,963	إصدار أسهم منحة (ايضاح 31)
-	-	341,703	-	-	341,703	بيع أسهم خزينة
-	-	-	-	(59,047)	(59,047)	ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
741,539	741,539	-	-	-	1,483,078	المحول الى الاحتياطات (الخصائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى:
-	-	-	-	(8,503,054)	(8,503,054)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	89,454	-	89,454	فروقات ترجمة عملة أجنبية
16,527,026	4,370,871	3,110,821	232,073	(8,681,785)	15,559,006	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تابع/ بنود أخرى لحقوق الملكية

احتياطي إجباري						
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
15,078,144	2,921,989	2,298,155	127,044	6,050,732	26,476,064	الرصيد في 1 يناير 2018
-	-	-	-	871,831	871,831	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 9
15,078,144	2,921,989	2,298,155	127,044	6,922,563	27,347,895	الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)
-	-	-	-	(112,235)	(112,235)	ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المحول الى الاحتياطيات (الخسائر)/الاييرادات الشاملة الاخرى:
707,343	707,343	-	-	-	1,414,686	صافي التغير في القيمة العادلة للأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	(6,930,012)	(6,930,012)	فروقات ترجمة عملة أجنبية
15,785,487	3,629,332	2,298,155	142,619	(119,684)	21,735,909	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

24. الاحتياطيات

وفقا لمتطلبات قانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يوجد حاجة للتحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. قروض

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
110,212,864	132,477,190	مرابحة دائنة (أ)
2,261,419	1,256,344	تورق دائن (ب)
5,989,993	5,396,305	قروض لأجل (ج)
118,464,276	139,129,839	المجموع
112,474,283	133,733,534	قروض بالدينار الكويتي
5,989,993	5,396,305	قروض بالدولار والدرهم الإماراتي والليبره اللبنانية
118,464,276	139,129,839	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
6,892,877	5,768,622	خلال السنة
111,571,399	133,361,217	أكثر من سنة
118,464,276	139,129,839	

(أ) تمثل المرابحة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1% - 1.25% (2018: 1.5% - 2%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 1 يوليو 2029.

(ب) يمثل التورق الدائن تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% (2018: 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تنتهي في 1 فبراير 2021.

(ج) قروض لاجل ممنوحة بالدولار الامريكي والليبره اللبنانية من بنوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الامريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بحد ادنى 6.5%، والقروض بالليبره اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان و القروض بالدرهم الاماراتي تحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إي.بور.

ان القروض مضمونة مقابل رهن حصة المجموعة في أسهم بعض الشركات التابعة الغير مباشرة، عقارات استثمارية، أصول مالية مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر وعقارات للمتاجرة (إيضاحات 7، 12، 14 و 16).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. إلتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على الإلتزامات للإيجار خلال السنة:

السنة المنتهية	في 31 ديسمبر 2019	دك
-	-	-
في 1 يناير	26,144,198	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (إيضاح 4.1)
	17,908,289	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
	1,434,172	تكاليف تمويل محملة خلال السنة (إيضاح 8)
	(8,232,000)	المسدد خلال السنة
	37,254,659	في 31 ديسمبر

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2019 كما يلي:

المجموع	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة	
	سنة واحدة	بين 1 - 5 سنوات
دك	دك	دك
31 ديسمبر 2019:	8,232,000	32,928,000
مدفوعات الإيجار	(1,272,432)	(2,632,909)
تكاليف التمويل	6,959,568	30,295,091
صافي القيم الحالية	37,254,659	41,160,000

27. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	دك	دك
3,757,664	6,059,577	3,757,664	6,059,577
613,740	948,183	613,740	948,183
585,701	669,117	585,701	669,117
64,788	97,984	64,788	97,984
2,175,482	2,359,908	2,175,482	2,359,908
378,184	451,953	378,184	451,953
1,729,309	1,085,112	1,729,309	1,085,112
533,309	441,295	533,309	441,295
9,838,177	12,113,129	9,838,177	12,113,129
1,194,144	1,089,933	1,194,144	1,089,933
11,032,321	13,203,062	11,032,321	13,203,062

خصوم مالية

ذمم دائنة

فوائد مستحقة

مصاريف وإجازات مستحقة

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الدائنة

ضريبة دعم العمالة الوطنية الدائنة

زكاة دائنة

توزيعات أرباح دائنة

خصوم أخرى

خصوم غير مالية

إيجارات مقبوضة مقدماً

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. مستحق الى البنك

يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.15% (1.75% كما في 31 ديسمبر 2018) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 12).

29. تسوية الالتزامات الناتجة عن الانشطة التمويلية

ان تسوية التغيرات في خصوم المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل كما يلي :

المجموع	مستحق لبنك	التزامات الايجار	قروض	
31 ديسمبر 2019	دك	دك	دك	دك
122,863,669	4,399,393	-	118,464,276	الرصيد في 1 يناير
26,144,198	-	26,144,198	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (ايضاح 4.1)
17,908,289	-	17,908,289	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
				تدفقات نقدية :
(41,803,069)	(55,600)	(8,232,000)	(33,515,469)	• المسدد
54,181,032	-	-	54,181,032	• التحصيلات
				بنود غير نقدية :
1,434,172	-	1,434,172	-	• المحمل خلال السنة
180,728,291	4,343,793	37,254,659	139,129,839	31 ديسمبر

المجموع	مستحق لبنك	قروض	
31 ديسمبر 2019	دك	دك	دك
94,177,359	1,647,650	92,529,709	الرصيد في 1 يناير
			تدفقات نقدية :
(1,630,022)	-	(1,630,022)	• المسدد
30,308,334	2,751,743	27,556,591	• التحصيلات
			بنود غير نقدية :
7,998	-	7,998	• فروقات عملة أجنبية
122,863,669	4,399,393	118,464,276	31 ديسمبر

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية او بإمكانهم ممارسة تأثير فعال او سيطره مشتركه عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة الشركة الأم. فيما يلي اهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
2,019,328	6,953,467	مبالغ متضمنة في بيان المركز المالي المجموع
696,671	1,010,928	المستحق من أطراف ذات صلة
8,837,524	11,337,662	المستحق الى أطراف ذات صلة
5,540,280	2,324,000	دفعات مقدمة لشراء استثمارات (إيضاح 18.1)
		شراء عقارات استثمارية

ان الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 433,799 د.ك (2018: 523,678 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 126,005 مدارة من قبل أطراف ذات صلة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	
-	4,339,235	معاملات متضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
491,825	505,980	إيرادات تأجير العقارات
255,000	493,018	مصاريف تشغيل العقارات
		مصاريف عمومية وإدارية
113,279	295,038	مكافأة الادارة العليا :
4,125	5,500	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافآت نهاية الخدمة

31. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجموع ، اقترح أعضاء مجلس الإدارة عدم توزيع أي أرباح نقدية وتوزيع 5% أسهم منحة من أسهم الخزينة على مساهمي الشركة الأم دون زيادة في رأس المال أو زيادة عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. علاوة على ذلك ، اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية والهيئات التنظيمية.

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 1 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع 5% أسهم منحة على مساهمي الشركة الأم بواقع 5 أسهم خزينة لكل 100 سهم من أسهم الشركة دون أن يترتب على ذلك زيادة رأس المال . كما وافقت على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات والارباح/(الخسائر) للأنشطة كما يلي:

العقار	الاستثمار	غير موزعة	الاجمالي	
دك	دك	دك	دك	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019				
14,430,510	3,977,540	798,133	19,206,183	إيرادات
5,725,227	3,977,540	(2,482,436)	7,220,331	ربح / (خسارة) السنة
كما في 31 ديسمبر 2019				
240,500,324	71,981,570	14,441,240	326,923,134	مجموع الأصول
180,728,292	13,203,062	1,982,978	195,914,332	مجموع الخصوم
59,772,032	58,778,508	12,458,262	131,008,802	صافي الأصول
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018				
10,522,472	2,277,500	1,711,579	14,511,551	إيرادات
5,126,205	2,277,500	(656,255)	6,747,450	ربح / (خسارة) السنة
كما في 31 ديسمبر 2018				
184,219,375	62,257,479	24,418,169	270,895,023	مجموع الأصول
126,071,665	11,032,319	1,482,570	138,586,554	مجموع الخصوم
58,147,710	51,225,160	22,935,599	132,308,469	صافي الأصول

33. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات للتقليل من المخاطر المذكورة أدناه . لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

33.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الامريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية ، وفقا لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.1 تابع / مخاطر السوق

(أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
(1,311,410)	36,494,454	دولار أمريكي
1,668	529,542	يورو
24,801	5,371,243	جنيه استرليني
(3,263,260)	21,477,625	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2018 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة المقومة بالعملات الأجنبية وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة 2% في أسعار العملات الأجنبية. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة الربح وحقوق الملكية كما يشير الرقم السالب إلى انخفاض الربح وحقوق الملكية. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2018 د.ك.	2019 د.ك.	
1,598,940	1,099,133	نتائج السنة
230,819	166,571	حقوق الملكية

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

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة الى القروض ومستحق الى البنوك. الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة ، تتراوح بين 100+ نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%) (2018 : تتراوح بين 100+ نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%)) وبأثر رجعي من بداية السنة . تمت عملية الاحتمال بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة . لم يكن هنالك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية .

31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019		
1 - %	1 + %	1 - %	1 + %	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
1,199,018	(1,199,018)	1,398,815	(1,398,815)	نتائج السنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية وأدوات الدين. يتم تصنيف الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين تقوم المجموعة بتنويع محافظها الإستثمارية. وتتم عملية التنويع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة. يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية و أدوات الدين، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية . إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2018 : 5%) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2018	2019	2018	2019	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	1,218,725	1,275,052	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,598,194	1,358,753	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,598,194	1,358,753	1,218,725	1,275,052	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2018 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه اعلاه.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسيبا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
3,651,080	1,823,204	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,017,894	7,142,965	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,019,328	6,953,467	مستحق من أطراف ذات صلة
3,201,870	3,797,539	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,961,865	3,298,312	النقد والنقد المعادل
18,852,037	23,015,487	

تعتبر ادارة المجموعة الاصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظراً لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية، باستثناء أرصدة بنكية محتجزة بمبلغ 288,664 د.ك موجودة في لبنان، حيث خلال السنة قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان بشكل ملحوظ بسبب عواقب الاحداث الإقتصادية والسياسية الحالية. ان المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة في ايضاح 33.4.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية تعكس التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية هي كما يلي:

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 أشهر دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	31 ديسمبر 2019 المطلوبات
166,267,086	160,339,225	5,927,861	-	قروض
37,254,659	30,295,091	6,959,568	-	التزامات الياجار
972,051	972,051	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,010,928	-	1,010,928	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,203,062	-	13,203,062	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,458,904	-	-	4,458,904	مستحق إلى البنك
223,166,690	191,606,367	27,101,419	4,458,904	

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 أشهر دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	31 ديسمبر 2018 المطلوبات
118,546,460	111,323,302	7,223,158	-	قروض
785,897	785,897	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
696,671	-	696,671	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,032,321	-	11,032,321	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,608,364	-	-	4,608,364	مستحق إلى البنك
135,669,713	112,109,199	18,952,150	4,608,364	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. بإستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أساس تقدير الإدارة لتصفية هذه الاستثمارات.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2019:

المجموع د.ك.	أكثر من سنة د.ك.	من 3 الى 12 أشهر د.ك.	من 1 الى 3 أشهر د.ك.	
				الأصول
207,386	207,386	-	-	ممتلكات ومعدات
223,906,226	223,906,226	-	-	عقارات استثمارية
519,126	519,126	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
7,450,699	7,450,699	-	-	عقارات قيد التطوير
27,175,068	27,175,068	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,967,807	7,967,807	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,624,272	-	8,624,272	-	عقارات للمتاجرة
6,953,467	359,469	6,593,998	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,972,076	-	3,972,076	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
11,347,662	-	11,347,662	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
25,501,033	-	25,501,033	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	-	-	3,298,312	النقد والنقد المعادل (انظر أدناه)
326,923,134	267,585,781	56,039,041	3,298,312	
				الخصوم
139,129,839	133,361,217	5,768,622	-	قروض
37,254,659	30,295,091	6,959,568	-	التزامات الايجار
972,051	972,051	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,010,928	-	1,010,928	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,203,062	-	13,203,062	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,343,793	-	-	4,343,793	مستحق إلى البنك
195,914,332	164,628,359	26,942,180	4,343,793	
131,008,802	102,957,422	29,096,861	(1,045,481)	صافي فجوة السيولة

يوجد كما في 31 ديسمبر 2019 قيود محددة على سيولة النقد والنقد المعادل بمبلغ 288,664 د.ك.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2018:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 الى 12 أشهر د.ك	من 1 الى 3 أشهر د.ك	
الأصول				
1,986,775	1,986,775	-	-	ممتلكات ومعدات
174,739,425	174,739,425	-	-	عقارات استثمارية
221,864	-	221,864	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
31,963,886	31,963,886	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,919,095	5,919,095	-	-	استثمار في شركات زميلة
9,258,085	-	9,258,085	-	عقارات للمتاجرة
2,019,328	-	2,019,328	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,412,677	-	3,412,677	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
14,037,524	-	14,037,524	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
24,374,499	-	24,374,499	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
2,961,865	-	-	2,961,865	النقد والنقد المعادل
270,895,023	214,609,181	53,323,977	2,961,865	
الخصوم				
118,464,276	111,571,399	6,892,877	-	قروض
3,207,996	-	3,207,996	-	عقود الايجار الدائنة
785,897	785,897	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
696,671	-	696,671	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,032,321	-	11,032,321	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	-	-	4,399,393	مستحق الى البنك
138,586,554	112,357,296	21,829,865	4,399,393	
132,308,469	102,251,885	31,494,112	(1,437,528)	صافي فجوة السيولة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2019 و 2018 كما يلي :

المجموع دك	الولايات المتحدة وأوروبا		بلدان الشرق الأوسط	الكويت دك	
	ودول أخرى دك	دك	الأخرى دك		
في 31 ديسمبر 2019 :					
27,175,068	8,328,528	-	-	18,846,540	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,953,467	-	-	-	6,953,467	مستحق من أطراف ذات صلة
3,797,539	193,860	293,842	-	3,309,837	ذمم مدينة وأصول أخرى
25,501,033	9,276,630	-	-	16,224,403	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	578,485	20,488	-	2,699,339	النقد والنقد المعادل
66,725,419	18,377,503	314,330	48,033,586		
في 31 ديسمبر 2018 :					
31,963,886	11,393,055	147,903	-	20,422,928	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,019,328	-	-	-	2,019,328	مستحق من أطراف ذات صلة
3,201,870	438,161	-	-	2,763,709	ذمم مدينة وأصول أخرى
24,374,499	20,804,916	142,598	-	3,426,985	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,961,865	959,164	305,740	-	1,696,961	النقد والنقد المعادل
64,521,448	33,595,296	596,241	30,329,911		

34. قياس القيمة العادلة

34.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة للأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3: معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن أن تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2017 دك	31 ديسمبر 2018 دك	
		أصول مالية :
		بالتكلفة المطفأة:
2,019,328	6,953,467	مستحق من اطراف ذات صلة
3,201,870	3,797,539	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,961,865	3,298,312	النقد والتقد المعادل بالقيمة العادلة :
24,374,499	25,501,033	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
31,963,886	27,175,068	أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
64,521,448	66,725,419	

		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالتكلفة المطفأة :
118,464,276	139,129,839	قروض
-	37,254,659	التزامات الإيجار
3,207,996	-	عقود الإيجار الدائنة
785,897	972,051	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
696,671	1,010,928	مستحق الى اطراف ذات صلة
9,838,177	13,203,062	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	4,343,793	مستحق الى بنك
137,392,410	195,914,332	

تري الإدارة، إن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المذكورة بالقيمة المطفأة المالية كما في 31 ديسمبر 2019 تقارب قيمتها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2019	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	132,082	-	-	132,082
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	340,430	340,430
أوراق مالية أجنبية مسعرة	2,788	-	-	2,788
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	17,823,868	17,823,868
أدوات دين	-	-	7,142,965	7,142,965
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
اوراق مالية محلية مسعرة	6,453,699	-	-	6,453,699
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	12,244,933	12,244,933
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	6,912,181	6,912,181
أدوات دين	-	-	1,564,255	1,564,255
	6,588,569	58,900	46,028,632	52,676,101
31 ديسمبر 2018				
	د.ك	د.ك	د.ك	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :				
اوراق مالية محلية مسعرة	14,186	-	-	14,186
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	370,246	370,246
أوراق مالية أجنبية مسعرة	3,224	-	-	3,224
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	16,910,049	16,910,049
أدوات دين	-	-	7,017,894	7,017,894
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
اوراق مالية محلية مسعرة	9,156,652	-	-	9,156,652
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	13,395,347	13,395,347
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	7,847,625	7,847,625
أدوات دين	-	-	1,564,255	1,564,255
	9,174,062	58,900	47,105,416	56,338,378

فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

أصول مالية بالقيمة العادلة:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة. فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3: يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام آخر البيانات المالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية من 1% إلى 3%. إضافة إلى ذلك، تستند توقعات نمو الإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

- إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الخالي من المخاطر، وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة المخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الصناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 دك	31 ديسمبر 2019 دك	
32,198,941	47,105,416	الرصيد الافتتاحي
-	32,466	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
11,764,088	-	إضافات
(486,528)	(142,598)	استيعادات / محول
5,860,436	5,720,829	شراء
(2,231,521)	(6,687,481)	التغير في القيمة العادلة
47,105,416	46,028,632	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

34.3 الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

المجموع دك	مستوى 3 دك	مستوى 2 دك	مستوى 1 دك	
				31 ديسمبر 2019
				عقارات استثمارية:
198,671,154	198,671,154	-	-	- في الكويت
25,235,072	25,235,072	-	-	- في دول الخليج العربي ودول أخرى
223,906,226	223,906,226	-	-	
				31 ديسمبر 2018
				عقارات استثمارية:
148,421,800	148,421,800	-	-	- في الكويت
26,317,625	26,317,625	-	-	- في دول الخليج العربي ودول أخرى
174,739,425	174,739,425	-	-	

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2019 و 2018 ، وللاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة اللادني للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع / الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناءً على القيمة العادلة، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسمة إيراد الإيجار الشهري المتوقع، صافي من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لإيراد الإيجار عن القيمة المتوقعة، يتم عمل تعديلات لإيراد الإيجار المتوقع. عند استخدام طريقة الإيجار المتوقع، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال، شروط عقد الإيجار الحالي، توقعات الإيجار من عقود الإيجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناءً على القيم العادلة والتي تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للارض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع، والاستخدام الحالي. معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول ادناه:

علاقة المدخلات غير المرصودة

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	بالنسبة للقيمة العادلة
عقارات مملوكة				
مباني	طريقة العائد من الإيجار المتوقع	معدل الإيجار الإقتصادي الشهري	403 د.ك - 2,110 د.ك (2018): 340 د.ك - 2,100 د.ك)	كلما زاد الإيجار زادت القيمة العادلة وبالعكس
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للمربع)	14 د.ك - 269 د.ك (2018): 8 د.ك - 125 د.ك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند الى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
164,278,166	174,739,425	الرصيد الافتتاحي
10,113,489	2,740,795	إضافات
-	2,996,648	المحول الى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
-	22,769,857	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)
-	26,944,198	الناتج من تطبيق معيار الدولي للتقارير الماليه رقم 16
		الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :
347,770	(6,284,697)	- التغييرات في القيمة العادلة
174,739,425	223,906,226	الرصيد النهائي

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكل رأس المال. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
118,464,278	139,129,839	قروض (إيضاح 25)
4,399,393	4,343,793	مستحق إلي البنك (إيضاح 27)
		ناقصا:
(2,961,865)	(3,298,312)	النقد والنقد المعادل (إيضاح 20)
119,901,806	140,175,320	صافي المديونية
132,308,469	131,008,802	حقوق الملكية
%90.6	%107	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

36. الالتزامات والارتباطات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجمع فيما يلي :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
4,084,374	10,773,828	خطابات ضمان مصدرة
24,362,476	16,908,826	ارتباطات رأسمالية
28,446,850	27,682,654	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (إيضاح 13). إن التزامات الايجار نتجت عن الإتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة لصيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة من قبل الحكومة. ولكن نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ابتداء من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالالتزامات من هذه العقود في بيان المركز المالي المجمع (إيضاح 26).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

37. عقود الإيجار التشغيلي

ان عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات العقد الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من سنة الى 5 سنوات مع خيار تمديد لمدة سنة. ان جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

38. حدث لاحق

لاحقا لتاريخ البيانات المالية، في 11 مارس 2020، صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كوفيد - 19 بأنه جائحة، وبالتالي كان له تأثير سلبي على الأسواق العالمية ومنها سوق الكويت للاوراق المالية (بورصة الكويت) والتي انخفضت بنسبة تزيد عن 24% حتى نهاية مارس 2020، وعلى سلامة توريد البضائع، وعلى السلوك الاجتماعي. ومن غير المؤكد ما إذا كان فيروس كوفيد - 19 سيستمر في تعطيل الأسواق العالمية وما مدى تأثيره على عمليات المجموعة. نظراً لأن الأوضاع سريعة التغير والتطور، لذلك فإن المجموعة لا ترى أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لتفشي هذا الفيروس على المجموعة.

39. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف تلك ليس لها تأثير على صافي الاصول وحقوق الملكية وصافي نتائج السنة المعلنة سابقاً.