



التقرير السنوي
2021



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



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ مشعل 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	33
تقرير التعاملات مع أطراف ذات الصلة	37
جدول أعمال الجمعية العامة العادية	45
البيانات المالية	47



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

خالد علي العتال
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 وعلاقات المستثمرين

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

مساعد نائب الرئيس - إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية



إبراهيم صالح الذريان
رئيس مجلس الإدارة

رسالة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

تحية طيبة وبعد،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت، يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة وشركاتها التابعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الذي يلخص أداء الشركة المالي والتشغيلي خلال العام 2021.

الأداء المالي

حققت شركة عقارات الكويت أرباحاً بلغت 6.250 مليون دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، مقارنة بأرباح بلغت 3.567 مليون دينار كويتي لسنة 2020، أي ما يعادل 6.92 فلساً للسهم مقارنة بمبلغ 4.1 فلساً للسهم عام 2020.

وزادت الإيرادات التأجيلية إلى مبلغ وقدره 21.430 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 18.466 مليون دينار كويتي عام 2020، كذلك زادت المصاريف التشغيلية لتبلغ 3.399 مليون دينار كويتي عام 2021 مقارنة بمبلغ 2.952 مليون دينار كويتي في 2020، وبلغت موجودات الشركة مبلغ 341 مليون دينار كويتي، مقارنة بمبلغ 318.5 مليون دينار كويتي لعام 2020.

الأداء التشغيلي

شهد عام 2021 بداية التعافي من جائحة كوفيد-19 التي أثرت سلباً على كافة القطاعات. وعلى الرغم من استمرار بعض التحديات المرتبطة بالجائحة، استطاعت شركة عقارات الكويت التقدم بخطوات ثابتة نحو تحقيق أهدافها. فعلى المستوى المحلي قامت شركة بورصة الكويت بترقية الشركة من السوق الرئيسي إلى السوق الأول، وذلك لما تتمتع به من معدل دوران للسهم، ومؤشرات إيجابية ساهمت بترقيتها.

كما انتهت الشركة من تطوير بلوك أ الرقعي وتجديده بشكل كامل وبدء تأجيله. وأخيراً إنجاز ما نسبته 39% من فندق إرابيلا-البدع، حيث من المتوقع الانتهاء منه نهاية العام الحالي. ونتوقع ان يحقق الفندق إيرادات جيدة للشركة لما يتمتع به من موقع وتصميم فريد.

في الإمارات، انتهت الشركة من المرحلة الأولى من مشروع دومس السكني، الذي يهدف إلى تلبية احتياجات موظفي قطاع الضيافة المتنامي في دبي، عبر توفير السكن الملائم لهم. يتكون المشروع من خمسة أبراج، لتسكين أكثر من 4000 عامل، أنهت الشركة تشييد وتأجير برجين، وجاري العمل على تطوير برجين جديدين.

في الولايات المتحدة الأمريكية، انتهت الشركة من تطوير أول مشروع لها في ميامي، YOTELPAD-Miami متعدد الاستخدامات، بالتعاون مع شريكها المطور "Aria Development Group". يضم المشروع 231 وحدة سكنية تشغل الطوابق من الخامس عشر إلى الثلاثين. و222 غرفة فندقية من الطابق الأول وحتى الرابع عشر من المشروع.



سوق الكويت - مدينة الكويت

وفي تعاون ثان مع "Aria Development Group"، أعلنت الشركة والشركة التجارية العقارية عن استثمارهما المشترك في مشروع "First Residences 501"، في ميامي. يتألف مشروع "First Residences 501" السكني من 40 طابقاً، يضم 448 وحدة سكنية تتراوح ما بين وحدات الاستوديو بمساحة 400 قدم مربع، ووحدات مكونة من غرفتي نوم بمساحة 830 قدم مربع.

الخطط المستقبلية لعام 2022.

مع بداية التعافي من آثار الجائحة، وتحسن المؤشرات الاقتصادية، ستعمل الشركة على استكشاف فرصة استثمارية جديدة للاستثمار في الأصول المدرة للدخل داخل وخارج دولة الكويت، بالإضافة إلى دراسة عدة مشاريع واختيار أفضلها 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 وللإدارة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية في الشركة وجميع الموظفين الكرام لجهودهم ودعمهم المستمر للشركة.

رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم صالح الذربان



مجمع الدرر
الرقعي - الكويت



منهجية الشركة

لؤلؤة المرزوق
السالمية - 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 خبراتنا وعلاقاتنا الصناعية الممتدة، مع الانضباط في الاستثمار ومراعاة القيم الأساسية والالتزام بالتفوق.

تكمّن 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.

تجدد الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة برأينا لا يقتصرون على المستثمرين، فمعهم موظفينا والمالكين والشركاء التجاريين والسكان والبائعين والموردين، فضلاً عن الوكالات الحكومية ومشرعي النظم ومانحي 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 بجودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدر الابتكار.

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



944 ماركت

سان فرانسيسكو - أمريكا

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 نعتد 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 وندرك 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
18 مايو 2021	بكالوريوس تجارة - محاسبة. 46 عاما من الخبرة في المؤسسات المصرفية والاستثمارية والعقارية والمالية	(رئيس مجلس الإدارة) عضو غير تنفيذي	إبراهيم صالح الزربان
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة أعمال. 17 عاما من الخبرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري.	(نائب رئيس مجلس الإدارة) والرئيس التنفيذي عضو تنفيذي	طلال جاسم البحر
18 مايو 2021	بكالوريوس في دراسات الأعمال. 10 أعوام من الخبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	مرزوق جاسم البحر
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 20 عاما من الخبرة في مجال المالية والبنوك.	عضو مستقل	أحمد فيصل القطامي
18 مايو 2021	بكالوريوس في فنون إدارة الأعمال. 30 عاما من الخبرة في المالية وقوانين التجارة.	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 35 عاما من الخبرة في المجال المالي والاستثمارات والمصارف والإدارة.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	حامد محمد العيبان
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 10 أعوام من الخبرة في الإدارة والتطوير.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	محمد عصام البحر
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 22 عاما من الخبرة في مجال الاستثمار ، المالية و العقار.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	خالد علي العتال
18 مايو 2021	بكالوريوس علوم إدارية - تخصص مالية وعلوم مصرفية. 25 عاما من الخبرة في أعمال السكرتارية مع الإدارة التنفيذية	أمين سر مجلس الإدارة	آمال محمد الأصبه

تقرير عام عن الحوكمة

• اجتماعات مجلس الإدارة - خلال عام 2021

تم عقد عدد (6) اجتماعات لمجلس الإدارة في عام 2021 كما هو موضح:

نسبة الحضور	عدد الاجتماعات	اجتماع رقم 6 المنعقد في 2021/12/29	اجتماع رقم 5 المنعقد في 2021/11/07	اجتماع رقم 4 المنعقد في 2021/08/11	اجتماع رقم 3 المنعقد في 2021/05/18	اجتماع رقم 2 المنعقد في 2021/05/02	اجتماع رقم 1 المنعقد في 2021/03/24	الإسم
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ابراهيم صالح الذريان رئيس مجلس الإدارة
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال جاسم البحر نائب رئيس مجلس الإدارة (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)
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد عصام البحر (عضو غير تنفيذي)
%100	2	X	X	X	استبدال	✓	✓	مشاري أحمد العجيل (عضو غير تنفيذي)
%100	4	✓	✓	✓	✓	X	X	خالد علي العتال (عضو غير تنفيذي)
%100	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	آمال محمد الأصبه أمين السر المجلس

- تم استبدال العضو مشاري أحمد العجيل ممثل شركة منارة الأفق العقارية ليصبح السيد خالد علي العتال ممثلاً عن شركة منارة الأفق العقارية بتاريخ 18 مايو 2021.
- تم إعادة تشكيل مجلس الإدارة بتاريخ 18 مايو 2021 للثلاث سنوات القادمة (2021 - 2024).
- تم إعادة تعيين آمال محمد الأصبه - أمين سر المجلس لنفس المدة بتاريخ 18 مايو 2021.
- تم إعادة تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة بنفس مدة مجلس الإدارة.

تقرير عام عن 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.

• إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية

قام الأعضاء المستقلين بتوقيع الإقرار الخاص بأنه يتوافر لديهم شروط الاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها، وأنه تتوافر لديهم الخبرات والمؤهلات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

• 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 حسيب 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 عام عن الحوكمة

السياسات والاجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية:

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والاجراءات 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 المقدرة 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 والاجراءات المكملة لقواعد الحوكمة والالتزام الرقابي.
6. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي السادة جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم.
7. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية وعقد اجتماعات دورية معها.
8. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت. والاشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية.
9. متابعة نتائج أعمال اللجان المنبثقة من المجلس، ومراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عنها ومناقشة ما جاء فيها.
10. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
11. حضور ورشات تدريبية.

تقرير عام عن 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 2021	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة إدارة المخاطر
4	رئيس اللجنة - مستقل	أحمد فيصل القطامي	18 مايو 2021	
	عضو غير تنفيذي	مرزوق جاسم البحر	ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصبه		
مهام وانجازات لجنة المخاطر				
<ol style="list-style-type: none"> إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة. مراجعة مدى كفاية وفعالية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والإجراءات المتعلقة بالممارسات السليمة لإدارة ومراقبة المخاطر المختلفة، والتحقق من تنفيذ تلك السياسات والاستراتيجيات. 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. 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. 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. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والاجراءات لإدارة المخاطر. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة. 				

تقرير عام عن الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2021	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة الترشيحات والمكافآت
1	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	إبراهيم صالح الذريان	18 مايو 2021	
	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل		
	عضو غير تنفيذي	محمد عصام البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصبه		
مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافأة				
<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، المزايا، 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 لأفضل المعايير.</p>				

تقرير عام عن الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2021	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة التدقيق
4	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	خالد علي العتال	18 مايو 2021 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو مستقل	أحمد فيصل القطامي		
	عضو غير تنفيذي	مرزوق جاسم البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصهب		
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 وحيادته، 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 أتعابه والتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال. 13. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه. 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 بناءً على طلب اللجنة. 				

تقرير عام عن 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 إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 18 مايو 2021 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل ورئيس اللجنة عضو غير تنفيذي ومدتها ثلاث سنوات. كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة مرة على الأقل تأقل كل سنة وكذلك عند الحاجة.

- تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

قامت شركة عقارات الكويت بوضع سياسة واضحة بخصوص منح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة، وإعداد تقرير مفصل عن المبالغ أو المنافع أو المزايا الممنوحة لهم، تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت. وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف وحجم الأرباح.

- البيان الخاص بالمكافآت:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							اجمالي عدد الأعضاء
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	
0	0	0	0	0	40,000	0	8

اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لحمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامها إن لم يكونا من ضمنهم												
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				اجمالي عدد المتاسب التنفيذية				
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)
3,500	0	144,000	66,540	0	0	0	15,756	7,115	410,760	7		
مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية
بحل تعليم أبناء	بحل مواصلات	بحل سكن	تذاكر سنوية صحي	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	بحل تعليم الابناء	بحل مواصلات	بحل سكن	تذاكر سنوية صحي	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)			

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

• 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، حسيما 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 2021
- 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 2021 وعن أداءها المالي المجموع وتدفقاتها 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 عام عن 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 2021 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 الزبران	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	
خالد علي العتال	عضو مجلس الإدارة	

تقرير عام عن الحوكمة

• نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 18 مايو 2021 تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل 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 وتدور محاضر اجتماعاتها وتعقد ايضا اجتماعات دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة، يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة، ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، بالإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الالتزام وضمأن عدالة وشفافية التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة، حيث تلتزم اللجنة وبشكل دوري برفع أي ملاحظات أو توصيات تخص عملها إلى مجلس الإدارة، وخلال العام الماضي لم يرد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والقرارات الصادرة عن مجلس إدارة الشركة.

• 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 رقابة داخلية فعالة للتأكد 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 تبعيتهم المباشرة 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 إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 18 مايو 2021 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، وتدور محاضر اجتماعاتها.

تقرير عام عن الحوكمة

• 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، وبرتئاسة 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 تعاقبت 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.

• 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

وضع مجلس إدارة 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 أركانه 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 الأخرين 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 والإدارة 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.

تقرير عام عن الحوكمة

• 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 تليها أيضا 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 والمدراء

وضعت الشركة سجلا خاصا بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي استلمتها بموجب الكتاب العاشر لللائحة 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.

• 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 بحيث 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.

تقرير عام عن الحوكمة

- **موجز عن انشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.**

يتوفر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيد فيه اسماء 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.

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.

تقرير عام عن الحوكمة

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

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 لجانته 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 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 الموازنة 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 أحوال المعيشة للعمالة وأسرههم 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. أطلقت شركة عقارات الكويت بالتعاون مع شركة «أرزان» و «سند لحلول الأعمال» مبادرة لدعم الشباب أصحاب المشاريع المتوسطة والصغيرة لمساعدتهم على مواجهة الآثار السلبية التي أثرت على مشاريعهم نتيجة القيود التي فرضها الوباء، وتوقف الأعمال التجارية منذ أكثر من عام، من خلال تقديم الحلول الاقتصادية التي تساهم في دعم وحداتهم التجارية، والتي تحظى باهتمام كبير من المستثمرين.
2. - تحت شعار «نحن نهتم» وانطلاقاً من المسؤولية الاجتماعية لشركة عقارات الكويت وبرعاية وتنظيم وزارة الصحة وخطتها لتوفير لقاح ضد فيروس كورونا لجميع العاملين في المجمعات التجارية بالدولة تم إطلاق حملة تطعيم لجميع العاملين والموظفين في سوق الكويت - السوق الكبير وسوق الصفاة، بالإضافة إلى موظفي شركة عقارات الكويت والشركات التابعة لها والمنتسبين إليها.

تقرير لجنة التدقيق السنوي

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 2021/12/31 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،،،

خالد علي العتال

رئيس اللجنة



تقرير لجنة التدقيق السنوي

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 2022. 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 وتوفر 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

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.

انجازات 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 انجازات اللجنة خلال عام 2021:

- 1) إعداد تقرير لجنة التدقيق تمهيدا لتلاوته في الجمعية العامة.
 - 2) 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.
 - 3) مراجعة المعلومات المالية المرحلية والسنوية والتوصية لمجلس الإدارة لاعتمادها.
 - 4) 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.
 - 5) متابعة أداء مراقب الحسابات المستقل وتقييم استقلاليته، ورفع توصية لمجلس الإدارة لإعادة تعيينه.
 - 6) استعراض ومناقشة تقرير تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية (ICR) المطبقة في الشركة والذي صدر من مكتب تدقيق مُستقل، ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في التقارير السابقة.
 - 7) اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية.
 - 8) 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 2021 لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

خالد علي العتال

رئيس لجنة التدقيق

تقرير التعاملات مع أطراف ذات الصلة

السادة المساهمين.

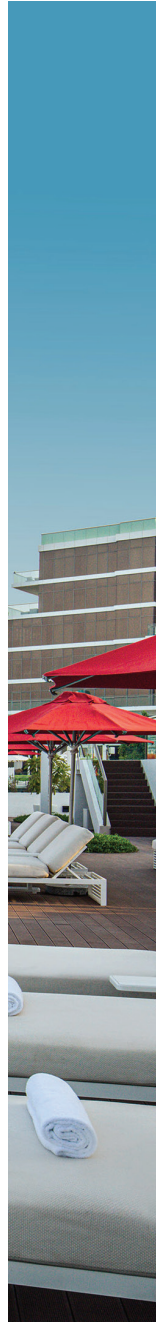
تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها.

يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

وفيما يلي أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة خلال عام 2021:

بيان المركز المالي المجموع	د.ك
المستحق من أطراف ذات صلة	10,231,581
المستحق الى أطراف ذات صلة	10,617,587
دفعات مقدمة لشراء إستثمارات	17,230,565
قروض لأجل	1,833,660
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	د.ك
إيرادات تأجير العقارات	2,683,733
ربح من بيع عقارات استثمارية	601,986
مصاريف تشغيل العقارات	760,252
تكاليف تمويل	119,188
مصاريف عمومية وإدارية	443,968
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	1,848,990

ومن المتوقع أن يشهد عام 2022 أيضاً تعاملات مع أطراف ذات الصلة لما فيه مصلحة الشركة.



مشروع دومس السكني
دبي - الإمارات العربية المتحدة

فندق ذا8
دبي - الإمارات العربية المتحدة



إنجازات ومشاريع الشركة



يوتل
سان فرانسيسكو - أمريكا



First Residences 501

ميامي - أمريكا

دوموس

أنجزت شركة عقارات الكويت في أغسطس المرحلة الأولى من مشروع دوموس السكني، الخاص بتسكين موظفي قطاع الضيافة في دبي، الامارات العربية المتحدة.

دوموس هو مشروع سكني على مستوى عالمي، وأحدث طراز، يخدم الموظفين العاملين في قطاع الضيافة المتنامي في دبي، ويهدف إلى تزويد كل من السكان وغيرهم من أصحاب العلاقة بإحساس الانتماء للمجتمع نادراً ما يظهر في المشاريع من هذا النوع في المنطقة.



مع التركيز على رفع مستوى المعيشة لموظفي قطاع الضيافة، يسعى مشروع دوموس لتوفير بيئة مريحة وأمنة للاسترخاء فيها، والعديد من الأنشطة لتشجيع بناء الفريق والموظف العام الرفاهية والرضا للمستأجرين.

تبلغ مساحة المبنى 400 ألف قدم مربع، وهو مؤجر بالكامل. ويضم أكثر من ألفي مستأجر، بحد أقصى شخصين لكل غرفة. لم يكن الالتزام بالمعايير الدولية الخاصة بسكن موظفي الضيافة فقط محل اهتمام الشركة، بل تجاوزها. وقد أتى هذا بثماره متمثلاً في الاقبال الكبير من مديري الموارد البشرية في القطاع، الامر الذي انعكس في واقعا عبر تأجير المبنى بالكامل قبل الافتتاح، كذلك المبنى قيد الانشاء حالياً، والذي من المقرر أن يكتمل في الربع القادم، ومن المتوقع ان يحقق ذات النجاح.

سيتمتع المستأجرين بمجموعة واسعة من الخيارات الترفيهية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر: حمام سباحة وملعب كرة سلة وممرات للكريكت وملعب كرة طائرة وغيرها. وسيتم غرس الإحساس بالمجتمع في نسيج المشروع لضمان ليس فقط رضا كل من الموظفين والإدارة عن أماكن الإقامة فحسب، بل تشجيعهم للإقامة مدة أطول في المشروع.

فندق ذا8

في دبي، أنهت الشركة تطوير فندق ذا8، الواقع على جزيرة النخلة جميرا، والمكون من 162 غرفة، وفتح الفندق ابوابه لاستقبال الضيوف في نوفمبر. يقع الفندق فئة الخمس نجوم والواجهة الزجاجية على شاطئ البحر في أكثر العقارات المرغوبة في دبي، ويوفر معيشة مستوحاة من ميامي. تحتوي كل غرفة من غرفه البالغ عددها 161 على سرير بحجم كينغ ومنطقة معيشة مع سرير أريكة، وعدد كبير من الغرف، وتحتوي الأجنحة على مطابخ كاملة وشرفة توفر للضيوف إطلالات على أفق المدينة أو الخليج العربي المجاور. التصميمات الداخلية اللينة مستوحاة من أسلوب حياة الطائرات ومشهد فن الآرت ديكو في ميامي بيتش.



الغرف مؤثثة بمجموعة خاصة من تصميم ميزون كينزو، وأرضيات أحادية اللون مذهلة في المطعم، وأسود وذهبي في منطقة اللوبي، للترحيب الدرامي بكل ضيف.

يقدم الفندق لضيوفه العديد من التجارب الأصلية، بما في ذلك الموسيقى المختارة بعناية خصيصًا لإقامتهم وتجارب تناول الطعام للذواقة في Envy مطعم الفندق طوال اليوم، حيث يمكن للضيوف الاستمتاع بيوفيه الإفطار والغداء والعشاء في بيئة مستوحاة من البحر الأبيض المتوسط، ويتمحور حول شجرة ليمون كبيرة الحجم مع إطلالات على حوض السباحة. في Fluid نادي الشاطئ بالفندق يمكن للضيوف الاسترخاء والتمتع بأشعة الشمس، على مسبح لا متناه يطل على 500 متر من الشريط الساحلي الخاص. هناك أيضًا كبائن لكبار الشخصيات، وشاحنة طعام على طراز Airstream، وكشك دي جي الذي سيستضيف مجموعة متنوعة من الموسيقيين. يمكن للضيوف الذين يرغبون في التنقل الاستمتاع بجناح اللياقة البدنية على مدار 24 ساعة، وهناك أيضًا الرياضات المائية، بما في ذلك رياضة التجديف.

يوتل ميامي

شارفت الشركة على الانتهاء من تطوير مشروعها المتعدد الاستخدامات والمكون من 31 طابقاً ويحمل علامة يوتل.

يقع المشروع في NE 2nd St 227 وسط مدينة ميامي، ويضم 231 وحدة بين الأدوار الخامس عشر والثلاثين، و222 غرفة فندقية بين الأدوار الأول والرابع عشر. وقد بيع 231 وحدة سكنية بمتوسط سعر 650 دولاراً للقدم المربع. ومن المقرر افتتاح الجزء الفندقي من المشروع في يونيو.

يتميز YOTELPAD Miami بتقديم حلول معيشية مصممة بشكل مثالي، من خلال استغلال المساحة والتكنولوجيا، ويوفر وحدات سكنية بنظام الاستوديو بمساحة 417 قدماً مربعاً، وأخرى بغرفتي نوم بمساحة 708 قدماً مربعاً، ومساحات متكاملة مخصصة للمعيشة، وتناول الطعام، ومطبخ. وسيتمتع ملاك الوحدات السكنية برفاهية استخدام المناطق المشتركة بالفندق، بالإضافة إلى صالة SKY الخاصة على مستوى البنتهاوس، والمخصصة للمقيمين. تتميز صالة Sky بغرفة معيشة فاخرة، ومدفأة، وطاه خاص لاستضافة 12 شخصاً، ومنطقة ألعاب. بالإضافة إلى ذلك، سيتمكن السكان من الوصول إلى ثلاثة خدم آليين من Techii يمكنهم تقديم المشروبات والطعام والهدايا والوثائق، بالإضافة إلى كونسيرج، ومكان لتخزين الدراجات ومركز للياقة البدنية وحمام السباحة.

يلبي YOTELPAD Miami رغبات المستثمرين والمهنيين من الشباب الباحثين عن أسلوب حياة مثير في قلب مدينة ميامي بأسعار مناسبة، وربط الأفراد ذوي الفكر المماثل.



“First Residences 501”

في نوفمبر أعلنت شركة عقارات الكويت ومجموعة آريا للتطوير عن استثمارهما المشترك في مشروع “First 501” في ميامي، فلوريدا-الولايات المتحدة الأمريكية، في ثاني تعاون بين عقارات الكويت وAria Development، بعد النجاح غير المسبوق الذي حققته الشركتين في مشروع “Yotel Miami”، أحد أسرع المشاريع مبيعا في المنطقة على مدار العشر سنوات الماضية، حيث تم بيع كامل وحداته البالغة 233 وحدة خلال سنة واحدة، ومن المقرر اكتماله في أوائل عام 2022.

يتألف مشروع “First Residences 501” السكني من 40 طابقا، يضم 448 وحدة سكنية تتراوح ما بين وحدات الاستوديو بمساحة 400 قدم مربع، والوحدات المكونة من غرفتي نوم بمساحة 830 قدم مربع. وحتى الان تم حجز أكثر من 400 وحدة بمتوسط أسعار أعلى بنسبة 20% للقدم المربع عما تم تحقيقه في المشروع السابق. وتتوقع المجموعة تحقيق عوائد ممتازة من هذا المشروع.

بدأت الاحياء الواقعة غرب بيسكاين بوليفارد في جذب المزيد من التطوير السكني، بسبب موقعها المتميز بالقرب من شارع بريكيل، والأماكن الثقافية وسط المدينة، ومبنى الخطوط الجوية الأمريكية سابقا FTX. وقد أدت الاستثمارات من قبل المطورين وسلطة تطوير وسط ميامي، بما في ذلك Brightline و Miami Worldcenter الى انشاء مشاريع جديدة مثل مشروع Paramount والذي تم افتتاحه مؤخرا، ومشروع Legacy Residences، ومشروع E11EVEN Hotel & Residences.

إلى الجنوب مباشرة، تتم إعادة تشكيل المنطقة التجارية التاريخية بالمدينة أيضًا، مع مخطط جديد للشوارع على طول شارع Flagler، وتحويل مبنى Walgreens التاريخي، ومركز Time Century Jewelry المعروف سابقًا باسم Metro Mall Miami.

ومن المقرر أن تبدأ أعمال البناء في المشروع خلال الربع الثاني من عام 2022، والانتهاء منه في الربع الأخير من عام 2024



جدول أعمال الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

1. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والمصادقة عليه.
2. تلاوة كل من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
3. مناقشة تقرير السيد / مراقب الحسابات الخارجي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والمصادقة عليه.
4. مناقشة البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والمصادقة عليها.
5. استعراض أية مخالفات التي رصدتها الجهات الرقابية أو وقعت بشأنها جزاءات (مالية وغير مالية) على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (إن وجدت) .
6. استعراض التعاملات التي تمت أو ستتم مع أطراف ذات صلة .
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة 3% على مساهمي الشركة بواقع (3) ثلاثة أسهم خزينة مقابل كل (100) مائة سهم من أسهم الشركة وتوزيع 3% نقدا (3) فلس لكل سهم وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 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 دك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
9. مناقشة استقطاع 10% (عشرة بالمائة) من ربح السنة القابل للتوزيع إلى حساب الإحتياطي القانوني والبالغ قيمته 657,056 دك (ستمائة وسبعة وخمسون ألفا وستة وخمسون دينار كويتي).
10. مناقشة استقطاع 10% (عشرة بالمائة) من ربح السنة القابل للتوزيع إلى حساب الإحتياطي الإختياري والبالغ قيمته 657,056 دك (ستمائة وسبعة وخمسون ألفا وستة وخمسون دينار كويتي).
11. تفويض مجلس الإدارة بالتعامل بأسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
12. مناقشة إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم المالية والقانونية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
13. تعيين / إعادة 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 2022 وتفويض مجلس الإدارة لتحديد أتعابه.



البيانات المالية



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 2021، 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 2021، 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 بالالتزام 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 بما في ذلك أصول حق الإنتفاع الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والدول الأخرى. ان إجمالي القيمة المدرجة 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.

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الإستثمارية وطريقة رسملة الايرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تابع / تقييم العقارات الاستثمارية

كما ان الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في إفصاحات 12 و 34.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجيين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلووة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تتضمن الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر استثمارات غير مسعرة جوهرية. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الأصول، فان تقييم تلك الأدوات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا ، مما قد يؤدي الى وجود شك جوهرى حول القياسات الواردة في تلك التقييمات. 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 إفصاحات المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن إفصاحات رقم 14 و 19 و 34.2 حول البيانات المالية المجمعة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت مطابقة القيمة المدرجة للأوراق المالية الغير مسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم وتقدير مدى ملاءمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة ضمن تقرير المجموعة السنوي، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع 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 مراقب الحسابات، 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 الى السادة مساهمي 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 المحاسبية، 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 مجمعمة، 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 تتجاوب 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 الى السادة مساهمي 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 لابداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه 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 والأمر الجوهري الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهري 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 والأمر 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 لتأثير 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 2021، 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.

نبين أيضا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثير ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع

مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"
جرائت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 دك	إيضاحات
		الإيرادات
18,466,440	21,430,882	إيرادات تأجير العقارات
(2,952,279)	(3,399,596)	مصاريف تشغيل العقارات
15,514,161	18,031,286	صافي إيرادات التأجير
(6,782,268)	(3,663,287)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
-	1,733,975	12.4 ربح من بيع عقارات استثمارية
62,111	289,063	15 حصة في نتائج شركات زميلة
(729,286)	(370,261)	التغيير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (خسارة) / ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
207,855	(9,721)	إيرادات توزيعات أرباح
413,836	247,623	ربح من استبعاد شركة تابعة
346,401	-	إعفاءات الإيجار
3,430,000	-	8 عكس مخصص ضريبة لشركة تابعة أجنبية
-	504,718	إيرادات أخرى
780,828	562,928	
13,243,638	17,326,324	
		المصاريف والالتزامات الأخرى
(1,993,695)	(2,118,384)	مصاريف عمومية وإدارية
(6,167,514)	(5,443,212)	9 تكاليف تمويل
(1,020,000)	(2,314,139)	17 و 30 مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(9,181,209)	(9,875,735)	
		ربح السنة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة
4,062,429	7,450,589	أعضاء مجلس الإدارة
(93,464)	(162,981)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(60,824)	(116,508)	الزكاة
-	(40,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,908,141	7,131,100	
		ربح السنة
		الخاص بـ:
3,567,703	6,251,068	مالكي الشركة الأم
340,438	880,032	الحصص غير المسيطرة
3,908,141	7,131,100	
		ربح السنة
4.10	6.92	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 2021

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
3,908,141	7,131,100	ربح السنة
		الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى :
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقا الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
(10,140,561)	6,152,311	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتج خلال السنة
		بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقا الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
(152,160)	-	المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من البيع الجزئي لشركة تابعة
(290,159)	(298,771)	فروق صرف ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
(10,582,880)	5,853,540	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى
(6,674,739)	12,984,640	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص ب:
(7,005,081)	12,104,608	مالكي الشركة الأم
330,342	880,032	الحصص غير المسيطرة
(6,674,739)	12,984,640	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

بيان المركز المالي المجموع

في 31 ديسمبر 2020 دك	في 31 ديسمبر 2021 دك	إيضاحات	
			الاصول
			أصول غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
89,848	44,182		عقارات إستثمارية
218,339,071	226,839,628	12	عقارات قيد التطوير
10,377,048	2,183,842	13	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
814,569	1,832,421		اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
33,890,990	36,664,608	14	استثمار في شركات زميلة
7,604,079	7,977,142	15	مستحق من أطراف ذات صلة
359,469	359,469	30	
271,475,074	275,901,292		
			أصول متداولة
			عقارات للمتاجرة
8,727,651	8,727,651	16	مستحق من أطراف ذات صلة
8,033,471	9,872,112	30	ذمم مدينة وأصول أخرى
4,697,332	7,086,217	17	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
16,039,281	17,230,565	18	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,495,324	7,139,943	19	النقد والت نقد المعادل
3,084,723	15,201,669	20	
47,077,782	65,258,157		
318,552,856	341,159,449		
			مجموع الاصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
			رأس المال
94,736,506	94,736,506	21	علوة إصدار أسهم
3,425,191	3,425,191	21	أسهم خزينة
(6,644,417)	(5,735,769)	22	احتياطي قانوني واحتياطي اختياري
21,650,295	22,964,407	23	بنود أخرى لحقوق الملكية
(15,368,869)	(15,855,824)	24	أرباح مرحلة
20,157,247	28,874,724		
117,955,953	128,409,235		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3,301,717	4,170,343		الحصص غير المسيطرة
121,257,670	132,579,578		
			مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
			قروض
141,594,328	141,734,481	25	التزامات الإيجار
22,921,249	15,788,705	26	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
984,372	1,065,150		
165,499,949	158,588,336		
			خصوم متداولة
			مستحق إلى أطراف ذات صلة
3,486,913	10,617,587	30	قروض
3,346,231	5,026,191	25	التزامات الإيجار
7,515,954	11,117,524	26	ذمم دائنة وخصوم أخرى
12,997,205	18,759,498	27	مستحق إلى بنك
4,448,934	4,470,735	28	
31,795,237	49,991,535		
197,295,186	208,579,871		مجموع الخصوم
318,552,856	341,159,449		مجموع حقوق الملكية والخصوم

طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 59 - 116 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

		حقوق الملكية الخاصة بمالك الشركة الأم									
		احتياطي قانوني		احتياطي اختياري		أرباح أخرى في حقوق الملكية		مجموع فرعي		حصص غير مسيطرة	
		دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك
الرصيد في 1 يناير 2021	94,736,506	3,425,191	6,644,417	21,650,295	(15,368,869)	20,157,247	8,286	117,955,953	3,301,717	(11,406)	3,301,717
ربح من الإستحواذ على حصه اضافيه في شركة تابعه (إيضاح 7.4)	-	-	-	-	-	8,286	8,286	8,286	(11,406)	(11,406)	(3,120)
شراء أسهم خزينة	-	-	(15,870,582)	-	-	-	-	(15,870,582)	-	(15,870,582)	(15,870,582)
بيع أسهم خزينة	-	-	12,270,042	-	1,940,928	-	-	14,210,970	-	-	14,210,970
توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)	-	-	4,509,188	-	1,391,024	(5,900,212)	(5,900,212)	-	-	-	-
المعاملات مع المالكين	-	-	908,648	-	3,331,952	(5,891,926)	(5,891,926)	(1,651,326)	(11,406)	(11,406)	(1,662,732)
ربح السنة	-	-	-	-	-	6,251,068	6,251,068	6,251,068	880,032	880,032	7,131,100
إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	5,853,540	-	-	5,853,540	-	-	5,853,540
مجموع الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	5,853,540	6,251,068	6,251,068	12,104,608	880,032	880,032	12,984,640
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-	(9,672,447)	9,672,447	9,672,447	-	-	-	-
المحول الى الاحتياطيات	-	-	-	1,314,112	-	(1,314,112)	(1,314,112)	-	-	-	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2021	94,736,506	3,425,191	(5,735,769)	22,964,407	(15,855,824)	28,874,724	9,672,447	128,409,235	4,170,343	(11,406)	132,579,578

ان البيانات المبينة على الصفحات 59 - 116 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

	حصص غير	مجموع	ارباح	بنود أخرى في	احتياطي	أسهم	علاوة	رأس	
	دك	دك	دك	حقوق الملكية	قانوني	خزينه	إصدار	المال	
				دك	دك	دك	دك	دك	
المجموع	3,073,895	127,934,907	20,476,781	(5,338,891)	20,897,897	(6,262,577)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2020
	(102,520)	81,162	81,162	-	-	-	-	-	ربح من استحوذوا على حصة إضافية في
	-	(6,415,828)	-	-	-	(6,415,828)	-	-	شركة تابعة (إيضاح 7.4)
	-	3,360,793	-	663,235	-	2,697,558	-	-	شراء أسهم خزينة
	-	-	(3,467,915)	131,485	-	3,336,430	-	-	بيع أسهم خزينة
	(102,520)	(2,973,873)	(3,386,753)	794,720	-	(381,840)	-	-	توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)
	340,438	3,567,703	3,567,703	-	-	-	-	-	المعاملات مع المالكين
	(10,096)	(10,572,784)	-	(10,572,784)	-	-	-	-	ربح السنة
	330,342	(7,005,081)	3,567,703	(10,572,784)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
	-	-	251,914	(251,914)	-	-	-	-	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة
	-	-	(752,398)	-	752,398	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة
	-	-	-	-	-	-	-	-	من خلال الدخل الشامل للدخ
	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول الى الاحتياطيات
	3,301,717	117,955,953	20,157,247	(15,368,869)	21,650,295	(6,644,417)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

ان الأيضاحات المبينة على الصفحات 59 - 116 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية	السنة المنتهية	إيضاحات	
في 31 ديسمبر 2020	في 31 ديسمبر 2021		
دك	دك		
3,908,141	7,131,100		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
134,987	45,666		الإستهلاك
6,167,514	5,443,212		تكاليف التمويل
6,782,268	3,663,287	12	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(1,733,975)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(346,401)	-		ربح من استبعاد شركة تابعة
(62,111)	(289,063)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
			التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
729,286	370,261		الأرباح أو الخسائر
(207,855)	9,721		ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,020,000	2,314,139	17 و 30	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(504,718)	8	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(413,836)	(247,623)	10	إيرادات توزيعات أرباح
(3,430,000)	-		إعفاءات الإيجار
94,247	121,446		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
14,376,240	16,323,453		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(1,439,473)	(3,687,631)		مستحق من أطراف ذات صلة
(1,745,256)	(1,950,637)		ذمم مدينة وأصول أخرى
(3,991,619)	(1,191,284)		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
214,022	6,457,058		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(2,116,761)	7,130,674		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(81,926)	(40,668)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
5,215,227	23,040,965		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة الإستثمار
(17,449)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(1,092,143)	(1,017,852)		إضافات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(2,926,349)	(4,007,650)	13	إضافات على عقارات قيد التطوير
(418,413)	(4,734,445)	12	إضافات على عقارات إستثمارية
(174,289)	(1,025,307)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,318,553	706		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,970,528)	(26,538,008)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,568,856	26,834,080		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
165,546	36,000	15	توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(416,741)	(120,000)	15	استثمارات في شركات زميلة
-	5,602,035		المحصل من بيع عقارات استثمارية
29,388	-		المحصل من بيع شركات زميلة
236,133	(30,071)	20	ارصدة بنكية محتجزة
(8,647)	-		زيادة في الودائع لأجل
413,836	247,623		إيرادات توزيعات ارباح مستلمة
2,550,000	-		المحصل من استبعاد شركة تابعة
(742,247)	(4,752,889)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
			أنشطة التمويل
5,810,720	1,820,113	25	صافي التغير في القروض
(4,909,315)	(4,678,433)		تكاليف تمويل مدفوعة
(5,065,534)	(4,485,800)	26	التزامات ايجار مدفوعة
(381,840)	908,648		صافي الحركة على أسهم خزينة
(4,545,969)	(6,435,472)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(72,989)	11,852,604		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
(18,255)	212,470		تعديلات عملة أجنبية
(2,777,200)	(2,868,444)	20	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(2,868,444)	9,196,630	20	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			معاملات جوهرية غير نقدية:
14,599,870	-		اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(3,461,329)	-		استثمار في شركات زميلة
(11,138,541)	-		اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

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 المزايدات 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).

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 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 8 مارس 2022. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أساس الإعداد

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

3. بيان الإلتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً 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

لم تسري أي تعديلات جديدة أو معايير على فترة البيانات المالية الحالية باستثناء التمديد الخاص بتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على النحو الموضح أدناه.

التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بفيروس كورونا كوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021
تم إجراء تمديد حتى 30 يونيو 2022 بالنسبة للتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). تُمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يُمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسري بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة	لا يوجد تاريخ محدد
التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي	1 يناير 2022
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد	1 يناير 2022
التحسينات السنوية دورة 2018-2020	1 يناير 2022

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والبيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 للاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الموجودات التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الموجودات عملاً تجاريًا، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

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

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيرًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات متطلباتًا، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضًا بيانًا صريحًا بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المقنتاة في عملية دمج الأعمال

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظرًا لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 استثناء من الإعفاء من الاعتراف المبدئي الوارد في معيار المحاسبة الدولي 12.15 (ب) ومعيار المحاسبة الدولي 12.24. وفقًا لذلك، لا ينطبق الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخضم والخاصة للضريبة عند الاعتراف المبدئي. وهذا موضحًا أيضًا في الفقرة المدرجة حديثًا ضمن معيار المحاسبة الدولي 12.22A.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - العائدات قبل الاستخدام المقصود

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تُحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا. توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود. يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستأجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُعرف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الهامة

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

5.1 أساس التجميع

تسيطر المجموعة على أي شركة تابعة عندما تتعرض لـ، أو يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي 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 اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والايرادات 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 التزجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص 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 للحصص 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.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.2 تابع/ دمج الاعمال

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة 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 المشتراة.

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 للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا 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 بإيرادات الإيجارات على اساس الاستحقاق.

5.4 توزيعات الأرباح

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

5.5 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والإيرادات 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 الإقراض

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

5.8 الضرائب

5.8.1 ضريبة دعم العملة الوطنية

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

5.8.2 الزكاة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.8 تابع / الضرائب

5.8.3 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 الإيرادات الضريبية الأخرى 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 دائمًا تكوين مخصص الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة.

5.9 أصول مؤجرة

المجموعة كمستأجر

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

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 الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها 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 إثباتات 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 المجموع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.9 تابع/ أصول مؤجرة

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 يتأكد ممارستها بشكل معقول.

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 تنقل 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 مؤجراً 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 للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

5.10 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى 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 الإنتاجي 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 الإنتاجي اللازم، سنوياً 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 المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

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 أو 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 التغير 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 التغير 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.

5.13 عقارات للمتاجرة

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

5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج 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.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

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 الإستثمارات في 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 الشركات الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والائرادات 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 إليها 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 البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى)، 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 بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير 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 في الوحدة المولدة للنقد كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول للتحقق من أي مؤشر يدل على أن خسائر الإنخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض عندما تتجاوز القيمة الإستردادية للوحدة المولدة للنقد قيمتها الدفترية.

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 وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبيّن أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وإنما 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 القبض والدفع فإنها تقيم إذا وإلى أي مدى تكون قد احتفظت بالمخاطر وعوائد الملكية. عندما لم تقم 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 المحتفظة 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 الأصول المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول 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 الانتخبات / 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 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

5.17.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

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

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول 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 لتخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

- ذمم 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).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

5.17.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس كل أداة على حدة) 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 الاعمال.

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 ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الاجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

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 المتراكمة 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 المجمع.

يتم إثبات توزيعات الارباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الارباح أو الخسائر المجمع.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

علوة 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. تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الارباح أو الخسائر المجمع. 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 الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او 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 الأصول المالية الموضحة أدناه.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

5.17.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الأصول 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 تصبير) والتعرض عند التصبير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التصبير، 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 الأصول 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.

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 لخسائر الائتمان المتوقعة التي ستنج 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

5.17.5 التصنيف والقياس اللائق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، المستحق لأطراف ذات صلة ومستحق إلى 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 إلى البنوك، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، مستحق إلى أطراف ذات صلة، قروض لأجل ومرابحة دائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

قروض

- قروض بنكية ومستحق إلى البنوك
تقاس القروض البنكية والمستحق إلى 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 ، 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 إصدار فواتيرها بها أم لا.

- مستحق إلى أطراف ذات صلة

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

5.18 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً 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 الاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.20 مقاصة الادوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المُدرج في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات 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.

5.22 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. 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
- التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- احتياطي أسهم الخزينة - يشتمل على الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.

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 مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتفديرات 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 المجموع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

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 أسهم 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، إذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى 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 الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البينية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.26 ترجمة العملات الأجنبية

5.26.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضا 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 الأجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام أسعار 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 الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح أو الخسائر، بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.26.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الأجنبية وتم تحويلها إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير.

فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.27 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً 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 الإيرادات 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 تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الادارة 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 الأصول المالية بعد اجراء اختبار نموذج. 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 بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة او القيمة المحققة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة، واذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 تأجيرها او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب أحكاماً هامة.

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

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

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والائرابات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا 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 للدركة 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 للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للاعمار الانتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما إن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

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.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

6.2.5 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار 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 إعادة 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 الإستثمارية 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 وتشنت أصحاب الأصوات الآخريين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021		
				شركات تابعة مباشرة:
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا (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 ميكرو ديت 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 و 7.3)
عقاري	99%	99%	الكويت	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (7.2)
عقاري	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.1 و 7.2)
عقاري	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.1 و 7.2)
الاستثمار	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	ديلانو للاستثمارات - م.م.ح (7.1)
خدمات	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	مكتب ديلانو للإدارة - م.م.ح (7.1)
عقاري	69.63%	69.73%	الكويت	الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك.ع (7.4 و 7.6)
				شركات تابعة غير مباشرة :
دعاية	100%	100%	الكويت	شركة العقدين المتحدة للدعاية - ذ.م.م
عقاري	100%	100%	لبنان	شركة البحار السبعة للمنتجعات - ش.م.ل
عقاري	100%	100%	لبنان	المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل (7.5)
عقاري	100%	100%	لبنان	الشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل (7.5)
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	الكويت	شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م

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 يقع مقر شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل ("IFAHR") التابعة للمجموعة في لبنان الذي يشهد حالياً اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة. تشمل هذه الأحداث ضوابط كبيرة على النظام المصرفي اللبناني بما في ذلك وضع قيود على السحب النقدي من الأرصدة المصرفية بالعملات الأجنبية، وحدود على التحويلات المصرفية الدولية وخفض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع لأجل بالعملات الأجنبية. أدت هذه الإجراءات إلى الحد بشكل كبير من قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى الخاصة بشركة IFAHR. علاوة على ذلك، تخلفت الحكومة اللبنانية عن الوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالديون السيادية. وخفضت وكالات التصنيف التصنيف السيادي للبنان وبعض البنوك اللبنانية. علاوة على ذلك، يعاني الاقتصاد اللبناني حالياً من تضخمًا مفرطًا.

قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه الأحداث على قدرتها على الاستمرار في ممارسة السيطرة على IFAHR وخلصت إلى أنه لا يزال لديها القوة والقدرة على استخدام هذه القوة للتأثير على العائدات وأنها لا تزال معرضة لعائدات متغيرة من الشركة التابعة. وفقاً لذلك، تستمر المجموعة في تجميع الشركة التابعة.

قامت الإدارة أيضاً بتقييم أن تأثير هذه الأحداث على القيمة الدفترية لاستثماراتها في IFAHR ليس جوهرياً بالنسبة للمجموعة.

علاوة على ذلك، تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في لبنان قابلة للاسترداد ولا توجد حالياً مؤشرات على أن أي خسارة انخفاض جوهري مطلوبة في 31 ديسمبر 2021.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

إن ملخص المعلومات المالية لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - لبنان كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 قبل الحذوفات داخل المجموعة مبينة أدناه:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
52,531	82,602	نقد وأرصدة لدى البنوك
8,727,651	8,727,651	عقارات للمتاجرة
585,343	527,001	أصول أخرى
9,365,525	9,337,254	إجمالي الأصول
1,833,660	1,833,660	القروض
2,935,996	2,663,006	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,769,656	4,496,666	إجمالي الخصوم
(1,746)	(12,230)	خسائر
(270,700)	265,818	ربح/ (خسارة) السنة

7.4 خلال السنة، استحوذت المجموعة على نسبة 0.10% إضافية من حقوق الملكية في الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م مقابل إجمالي قدره 3,120 د.ك. اعترفت المجموعة بالفرق البالغ 8,286 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصص صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية.

7.5 ملكية المجموعة في المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل والشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل مرهونة مقابل قروض تم الحصول عليها من طرف ذي صلة (إيضاح 25).

7.6 الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة
 الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع حصص غير مسيطرة هامة كالتالي :

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	%	%	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع	30.27%	30.37%	880,032	340,306	4,170,343	3,301,717

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابع

ملخص ادناه المعلومات المالية لشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع قبل الأستيعادات بين شركات المجموعة:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
19,337,387	14,377,718	الأصول غير المتداولة
7,551,250	21,881,360	الاصول المتداولة
26,888,637	36,259,078	مجموع الاصول
9,530,162	11,653,844	الخصوم غير المتداولة
6,487,381	10,822,777	الخصوم المتداولة
16,017,543	22,476,621	مجموع الخصوم
7,569,377	9,612,114	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
3,301,717	4,170,343	حقوق الملكية الخاصة بالحصص غير المسيطرة
10,871,094	13,782,457	إجمالي حقوق الملكية
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
3,939,140	5,393,652	الايادات
780,229	2,026,929	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الام
340,306	880,032	ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة
1,120,535	2,906,961	ربح السنة
773,341	2,112,138	مجموع الدخل الشامل للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
337,303	916,886	مجموع الدخل الشامل للسنة الخاص بالحصص غير المسيطرة
1,110,644	3,029,024	مجموع الدخل الشامل للسنة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
458,390	11,076,622	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية
(55,279)	3,465,397	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
-	(4,437,079)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
403,111	10,104,940	صافي التدفقات النقدية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. عكس مخصص مطالبات ضريبية لشركة تابعة أجنبية

في عام 2019، كان هناك عدد من المطالبات الضريبية المعقدة من قبل وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية ضد شركة تابعة للمجموعة، حيث قدمت إدارة الشركة التابعة اعتراضاً على هذه المطالبات الضريبية، إلا أنها قامت بتسجيل مخصص بمبلغ 606,000 د.ك بما يعادل 2 مليون دولار أمريكي مقابل الالتزامات التي قد تنشأ من هذه المطالبات المتنازع عليها. تلقت الشركة التابعة كتاباً من وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية تلزمها بضريبة وغرامات بإجمالي قدره 4.8 مليار ليرة لبنانية تعادل 101,282 د.ك. نتيجة لذلك، قامت المجموعة خلال السنة بعكس مخصص بمبلغ 504,718 د.ك في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

9. تكاليف تمويل

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
		نتيجة عن الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة:
		المستحق إلى البنوك
136,428	54,033	قروض
4,835,866	4,434,353	التزامات الايجار
1,195,220	954,826	
6,167,514	5,443,212	

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. صافي ربح/ (خسارة) من الأصول المالية

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

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
		بالتكلفة المطفأة :
31,649	119,578	إيرادات فوائد النقد والنقد المعادل
31,649	119,578	ربح من أصول مالية بالتكلفة المطفأة
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(729,286)	(370,261)	الخسائر
207,855	(9,721)	(خسارة) / ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر
(521,431)	(379,982)	خسارة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
413,836	247,623	إيرادات توزيعات أرباح
413,836	247,623	ربح معترف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(10,140,561)	6,152,311	الشامل الآخر
251,914	9,672,447	ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(9,888,647)	15,824,758	ربح/ (خسارة) معترف بها في حقوق الملكية
		مجموع الربح/ (خسارة) من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(9,474,811)	16,072,381	الشامل الآخر
(9,964,593)	15,811,977	صافي الربح/ (الخسارة) من الأصول المالية

11. ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

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

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
3,567,703	6,251,068	ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
870,298,057	903,319,582	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
4.10	6.92	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. عقارات استثمارية

العقارات المملوكة	العقارات المؤجرة	المجموع	
د.ك	د.ك	د.ك	
			في 31 ديسمبر 2021:
186,598,187	31,740,884	218,339,071	في 1 يناير
4,734,445	-	4,734,445	الإضافات خلال السنة
12,200,856	-	12,200,856	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح 13)
(4,771,457)	-	(4,771,457)	استبعادات خلال السنة (إيضاح 12.4)
3,613,889	(7,277,176)	(3,663,287)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
202,375,920	24,463,708	226,839,628	في 31 ديسمبر
			في 31 ديسمبر 2020:
185,128,561	38,777,665	223,906,226	في 1 يناير
418,413	-	418,413	الإضافات خلال السنة
796,700	-	796,700	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
254,513	(7,036,781)	(6,782,268)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
186,598,187	31,740,884	218,339,071	في 31 ديسمبر

12.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي :

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
196,863,692	194,765,228	الكويت
20,001,569	30,602,372	الإمارات العربية المتحدة
1,473,810	1,472,028	دول أخرى بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
218,339,071	226,839,628	

12.2 ان عقارات استثمارية بقيمة عادلة تبلغ 171,263,900 د.ك (2020 : 164,853,150 د.ك) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (إيضاحات 25 و 28).

12.3 تمثل العقارات المستأجرة العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة، الكويت.4

12.4 تمتلك المجموعة بشكل مشترك حق إنتفاع في عقار في الكويت. يشمل مالكو حق الإنتفاع أطراف ذات صلة ويتم إدارة العقار من قبل إحدى الشركات التابعة (مدير الممتلكات) للمجموعة. إن إجمالي حصة المجموعة في حق الانتفاع هي 35.71% بقيمة 4,561,595 د.ك. خلال السنة ، قام مدير العقار بتقسيم العقار إلى عدد من قطع الأراضي لغرض البيع و بناء منتج. حتى تاريخ التقرير، قام مدير العقار ببيع عدد من القطع من الأرض حتى تاريخ التقرير متضمنا 6 قطع إلى أطراف ذات صلة في المجموعة. بلغ إجمالي مقابل البيع مبلغ 13,050,000 د.ك (متضمنا مبلغ 3,000,000 د.ك لأطراف ذات الصلة) مما نتج عنها إجمالي ربح 5,385,800 د.ك. بلغت حصة المجموعة مقابل البيع والربح بمبلغ 4,660,155 د.ك و مبلغ 1,923,269 د.ك على التوالي. كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، إجراءات نقل القطع المباعة باسم المشتريين قيد التنفيذ. علاوة على ذلك، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة بإجمالي بيع بقيمة 2,262,580 د.ك نتج عنها خسارة بمبلغ 189,294 د.ك.

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 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
5,305,807	5,305,807	التكلفة
2,144,892	5,071,241	تكلفة الأراضي
7,450,699	10,377,048	تكاليف التطوير
2,838,647	4,132,676	التكلفة في بداية السنة
-	(12,200,856)	تكاليف التطوير المحملة خلال السنة
87,702	(125,026)	المحولة إلى عقارات استثمارية
10,377,048	2,183,842	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
		صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها لغرض تطوير مباني سكن للعمال. خلال السنة، تم الانتهاء من بعض العقارات قيد التطوير بالكامل وتحويلها إلى عقارات استثمارية.

14. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 دك	
5,900,864	10,086,561	أوراق مالية محلية مسعرة
11,194,975	4,931,079	أوراق مالية محلية غير مسعرة
9,950,421	11,610,444	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,844,730	5,760,449	أدوات دين
-	4,276,075	صناديق المدارة
33,890,990	36,664,608	

تم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات 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 أداؤها المتوقع على المدى الطويل.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

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 مالية دك	
31 ديسمبر 2021					
10,086,561	723,057	2,861,182	4,318,603	2,183,719	أوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	671,716	2,403,248	188,633	1,667,482	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	77,322	381,183	10,915,916	236,023	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	-	-	5,760,449	-	أدوات الدين
4,276,075	-	-	4,276,075	-	صناديق إدارة
36,664,608	1,472,095	5,645,613	25,459,676	4,087,224	
31 ديسمبر 2020					
5,900,864	236,488	1,025,707	3,956,290	682,379	أوراق مالية محلية مسعرة
11,194,975	369,230	2,484,619	6,399,492	1,941,634	أوراق مالية محلية غير مسعرة
9,950,421	77,322	149,099	9,482,108	241,892	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,844,730	-	-	6,844,730	-	أدوات الدين
33,890,990	683,040	3,659,425	26,682,620	2,865,905	

تتمثل أدوات الدين بسندات أجنبية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 9% (31 ديسمبر 2020 : 9%).
إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 34.2.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. استثمار في شركات زميلة

15.1 الشركات الزميلة هي كما يلي :

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020		
	%	%		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م.
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك.م.
تجارة عامة ومقاولات	50	50	الكويت	شركة اي 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	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م.
استثمارات	%27.36	%27.36	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدوده
استثمارات	%27.36	%27.36	جزر كايمان	شركة كريك اكويتي المحدوده
تقديم الطعام	-	%40	الكويت	شركة مطعم سرده ذ.م.م.

ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

(*) قامت المجموعة بالتنازل عن جزء في حقتها بالتصويت في هذه الشركات المستثمر فيها لطرف ثالث. وفقا لذلك، لا تسيطر المجموعة على هذه الشركات المستثمر بها. ومع ذلك، قامت المجموعة بتصنيف هذه الشركات المستثمر بها كشركات زميلة وذلك لانها قادرة على ممارسة تأثير جوهري على أنشطة الشركات الزميلة.

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

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2020	في 31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
7,967,807	7,604,079	في 1 يناير
579,562	-	الناتج من فقد السيطرة على شركات تابعة
14,599,871	-	الناتج من اعادة تصنيف
416,741	120,000	اضافات على شركات زميلة
(15,856,467)	-	استيعادات
62,111	289,063	حصة في النتائج
(165,546)	(36,000)	توزيعات الارباح
7,604,079	7,977,142	في 31 ديسمبر

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع/ إستثمار في شركات زميلة

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

		شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:		
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2020	د.ك	د.ك	
		3,875,977	3,740,512	أصول غير متداولة
		3,875,977	3,740,512	مجموع الاصول
		3,875,977	3,740,512	صافي الأصول
السنة المنتهية	السنة المنتهية			
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2020			
		136,653	136,653	ايرادات
		136,653	136,653	ربح السنة
		136,653	136,653	مجموع الايرادات الشاملة للسنة

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

		شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:		
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2020	د.ك	د.ك	
		%100	%100	حصة ملكية المجموعة (%)
		3,875,977	3,740,512	صافي أصول الشركة الزميلة
		3,875,977	3,740,512	حصة المجموعة من صافي الأصول
		3,875,977	3,740,512	القيمة الدفترية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع / استثمار في شركات زميلة

(ب) شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة:

في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
765,916	764,728	أصول غير متداولة
765,916	764,728	إجمالي الاصول
53,297	36,867	خصوم غير متداولة
53,297	36,867	إجمالي الخصوم
712,619	727,861	صافي الأصول

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
(16,429)	(8,848)	خسارة السنة
(16,429)	(8,848)	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 2021	في 31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
712,619	727,861	حصة ملكية المجموعة (%)
712,619	727,861	صافي أصول الشركة الزميلة
712,619	727,861	حصة المجموعة من صافي الأصول
712,619	727,861	القيمة الدفترية

15.4 بما أن الشركات الزميلة تعتبر بشكل فردي غير جوهرية بالنسبة للمجموعة ، فإن ما يلي هو المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
168,839	(65,694)	حصة المجموعة في النتائج
168,839	(65,694)	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة
3,388,546	3,135,706	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
36,000	165,545	توزيعات أرباح مستلمة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. عقارات للمتاجرة

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

في 31 ديسمبر 2020 دك	في 31 ديسمبر 2021 دك	
9,968,891	8,727,651	الرصيد في 1 يناير
(1,486,169)	-	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
244,929	-	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
8,727,651	8,727,651	الرصيد في 31 ديسمبر

إن عقارات للمتاجرة موجودة في لبنان.

إن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية 4,363,200 دك (4,363,200 دك: 2020: 4,363,200 دك) مرهونة مقابل قروض (ايضاح 25).

17. ذمم مدينة وأصول أخرى

في 31 ديسمبر 2020 دك	في 31 ديسمبر 2021 دك	
6,614,278	8,001,862	أصول مالية
119,185	119,185	ذمم مدينة
1,133,590	2,599,259	تأمينات مستردة
7,867,053	10,720,306	أصول أخرى
(3,374,179)	(3,839,328)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
4,492,874	6,880,978	
204,458	205,239	أصول غير مالية
4,697,332	7,086,217	أصول أخرى

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

إن الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي :

في 31 ديسمبر 2020 دك	في 31 ديسمبر 2021 دك	
2,354,179	3,374,179	الرصيد في بداية السنة
1,020,000	465,149	المحمل على السنة
3,374,179	3,839,328	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة بمبالغ دفعت كما يلي:

- 18.1 خلال عام 2018، أبرمت المجموعة اتفاقية مبدئية مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الامارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم اماراتي. ليتم سداد جزء من سعر الشراء بشكل عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. مع ذلك، 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. إن مبلغ 17,230,565 د.ك (31 ديسمبر 2020: 16,029,281 د.ك) والمدفوع حتى تاريخ التقرير، متضمنا مبلغ 1,201,284 د.ك مدفوع خلال السنة، تم تسجيله كدفعة مقدمة.
- 18.2 خلال عام 2019، أبرمت المجموعة اتفاقية مبدئية مع طرف ثالث للاستحواذ على ثلاثة عقارات محلية مقابل إجمالي قدره 4,170,000 د.ك. وفقاً للاتفاقية، يتعين على المجموعة سداد دفعة مقدمة قدرها 10,000 د.ك في تاريخ توقيع الاتفاقية، ويتم دفع الرصيد المتبقي وقدره 4,160,000 د.ك لاحقا لتاريخ توقيع الاتفاقية. مع ذلك، تم تعديل الاتفاقية المبدئية وتغيير عدد العقارات المراد حيازتها إلى عقارين وتم تعديل إجمالي المقابل إلى 2,500,000 د.ك دون أي تعديل جوهري آخر على البنود والشروط المتبقية. خلال السنة، تم دفع المبلغ المتبقي من بدل الشراء البالغ 2,490,000 د.ك بالكامل وتم تحويل صك ملكية العقارات إلى المجموعة وتصنيفها كعقارات استثمارية.

19. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
73,139	154,540	أوراق مالية محلية مسعرة
342,184	195,500	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,853	1,988	أوراق مالية أجنبية مسعرة
5,958,796	6,770,382	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
119,352	17,533	صناديق مدارة
6,495,324	7,139,943	

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

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2020 د.ك.	31 ديسمبر 2021 د.ك.	
1,516,963	13,698,925	نقد وأرصدة لدى البنوك
116,058	51,042	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
1,451,702	1,451,702	ودائع لأجل
3,084,723	15,201,669	النقد والنقد المعادل
		يخصم:
(4,448,934)	(4,470,735)	مستحق الى البنك (إيضاح 28)
(52,531)	(82,602)	أرصدة بنكية محتجزة (إيضاح 20.1)
(1,451,702)	(1,451,702)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(2,868,444)	9,196,630	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

20.1 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 الى إمكانية الوصول الى هذه الأرصدة البنكية في الوقت المحدد وبالكامل.

21. رأس المال وعلو الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2021، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2020 : 947,365,059 سهم). جميع الأسهم نقدية.

إن علو الإصدار غير قابلة للتوزيع

22. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2020 د.ك.	31 ديسمبر 2021 د.ك.	
71,847,890	35,704,587	عدد أسهم الخزينة
%7.58	%3.77	نسبة الملكية (%)
7,615,876	6,319,712	القيمة السوقية (د.ك.)
6,644,417	5,735,769	التكلفة (د.ك.)

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. الاحتياطي القانوني و الاحتياطي الاختياري

الاحتياطي القانوني

وفقاً 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 القانوني مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

الاحتياطي الاختياري

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 يتم التحويل إلى الاحتياطيات في السنة التي تحقق فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. بنود أخرى لحقوق الملكية

التغيرات المتراكمة في احتياطي القيمة العادل	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملة أجنبية	المجموع دك	
(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	(15,368,869)	الرصيد في 1 يناير 2021
-	-	1,391,024	1,391,024	توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)
-	-	1,940,928	1,940,928	ربح من بيع أسهم خزينة
(9,672,447)	-	-	(9,672,447)	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
6,152,311	-	-	6,152,311	الخسائر الشاملة الأخرى:
(298,771)	(298,771)	-	(298,771)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(15,855,824)	(509,017)	7,237,493	(15,855,824)	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(22,584,300)	(509,017)	7,237,493	(15,855,824)	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
(8,681,785)	232,073	3,110,821	(5,338,891)	الرصيد في 1 يناير 2020
-	-	131,485	131,485	توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)
-	-	663,235	663,235	ربح من بيع أسهم خزينة
(251,914)	-	-	(251,914)	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(10,130,465)	-	-	(10,130,465)	الخسائر الشاملة الأخرى:
(152,160)	(152,160)	-	(152,160)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(290,159)	(290,159)	-	(290,159)	المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من استبعاد لشركات تابعة
(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	(15,368,869)	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	(15,368,869)	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. قروض

31 ديسمبر 2020 د.ك.	31 ديسمبر 2021 د.ك.	
139,155,323	136,295,020	دائنو مرابحة (أ)
1,005,075	6,901,741	تورق دائن (ب)
4,780,161	3,563,911	قروض لأجل (ج)
144,940,559	146,760,672	المجموع
140,160,398	142,204,672	قروض بالدينار الكويتي
4,780,161	4,556,000	قروض بالدولار والدرهم الإماراتي
144,940,559	146,760,672	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 ديسمبر 2020 د.ك.	31 ديسمبر 2021 د.ك.	
3,346,231	5,026,191	خلال السنة
141,594,328	141,734,481	أكثر من سنة
144,940,559	146,760,672	

(أ) تمثل دائنو مرابحة التمويلات الاسلامية ممنوحة بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية والتي تحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1% - 1.25% (2020: 1% - 1.25%) 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 والتي تحمل معدل ربح سنوي 1.25% (31 ديسمبر 2020: 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعتين نصف سنوية متساوية تنتهي في 9 يناير 2031.

(ج) تتمثل القروض لأجل بما يلي:
- قرض لأجل قائم بمبلغ 2,386,250 د.ك تم الحصول عليه بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إيور ويستحق السداد على دفعات مختلفة نصف سنوية تنتهي في 31 ديسمبر 2025.
- قرض لأجل قائم تم الحصول عليه بالدولار الأمريكي من طرف ذي صلة بما يعادل 1,833,660 د.ك يحمل معدل فائدة سنوي 6.5% (31 ديسمبر 2020: 7.5%) ويسدد على أقساط نصف سنوية تنتهي في 30 يونيو 2025.

ان القروض مضمونة مقابل رهن استثمار المجموعة في بعض الشركات التابعة وعقارات استثمارية وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات للمتاجرة (إيضاحات 7.5 و 12 و 14 و 16).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

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، الكويت.

فيما يلي الحركة على التزامات الإيجار خلال السنة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2020	في 31 ديسمبر 2021	
د.ك.	د.ك.	
37,737,517	30,437,203	في 1 يناير
1,195,220	954,826	تكاليف تمويل محملة خلال السنة
(5,065,534)	(4,485,800)	المسدد خلال السنة
(3,430,000)	-	إعفاءات إيجارات
30,437,203	26,906,229	في 31 ديسمبر

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة		
المجموع	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة
د.ك.	د.ك.	د.ك.
		31 ديسمبر 2021:
29,358,006	16,464,000	12,894,006
(2,451,777)	(675,295)	(1,776,482)
26,906,229	15,788,705	11,117,524
		31 ديسمبر 2020:
33,400,858	24,696,000	8,704,858
(2,963,655)	(1,774,751)	(1,188,904)
30,437,203	22,921,249	7,515,954

خلال السنة، تواصلت المجموعة كتابيًا مع وزارة المالية طالبة إعفاء من جزء من التزام الإيجار وتأجيل مدفوعات الإيجار المستحقة في عام 2021 لمدة عام واحد على أن تُدفع على دفعات ربع سنوية في عام 2022 نتيجة للظروف المرتبطة بالآثار المترتبة على جائحة فيروس كورونا. وافقت وزارة المالية على طلب المجموعة وأجلت مدفوعات الإيجار الغير مسددة ليتم سدادها على 5 أقساط متساوية تبدأ في 24 نوفمبر 2021 وتنتهي في 1 سبتمبر 2022. اعتبارًا من تاريخ التقرير ، بلغت رصيد مدفوعات الإيجار المعاد جدولتها 3,736,200 دينارًا كويتيًا.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		27. ذمم دائنة وخصوم أخرى	
31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك		
		خصوم مالية	
		ذمم دائنة	
		فوائد مستحقة	
		مصاريف وإجازات مستحقة	
		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية	
		مخصص زكاة	
		توزيعات أرباح دائنة	
		خصوم أخرى	
5,457,907	10,184,682		
1,011,162	821,115		
992,624	1,173,857		
2,453,372	2,616,352		
489,339	554,531		
1,082,100	1,070,505		
445,099	1,331,123		
11,931,603	17,752,165		
		خصوم غير مالية	
		إيجارات مقبوضة مقدماً	
1,065,602	1,007,333		
12,997,205	18,759,498		

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% (2020: 1.15%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (إيضاح 12).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

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

المجموع	مستحق لبنك	التزامات الإيجار	قروض	
31 ديسمبر 2021	دك	دك	دك	دك
179,826,696	4,448,934	30,437,203	144,940,559	الرصيد في 1 يناير
				تدفقات نقدية :
(68,979,683)	(56,414,794)	(4,485,800)	(8,079,089)	• المسدد
66,335,798	56,436,595	-	9,899,203	• التحصيلات
				بنود غير نقدية :
954,826	-	954,826	-	• المحمل خلال السنة
178,137,637	4,470,735	26,906,229	146,760,673	31 ديسمبر
181,211,149	4,343,793	37,737,517	139,129,839	الرصيد في 1 يناير
				تدفقات نقدية :
(6,304,814)	-	(5,065,534)	(1,239,280)	• المسدد
7,155,141	105,141	-	7,050,000	• التحصيلات
				بنود غير نقدية :
1,195,220	-	1,195,220	-	• المحمل خلال السنة
(3,430,000)	-	(3,430,000)	-	• إعفاءات الإيجار
179,826,696	4,448,934	30,437,203	144,940,559	31 ديسمبر

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل 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 أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة الشركة الأم.

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
8,392,940	10,231,581	مبالغ متضمنة في بيان المركز المالي المجموع
3,486,913	10,617,587	المستحق من أطراف ذات صلة
16,029,281	17,230,565	المستحق الى أطراف ذات صلة
1,833,660	1,833,660	دفعات مقدمة لشراء استثمارات (ايضاح 18.1)
		قروض لأجل (ايضاح 25)

ان الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,434,499 د.ك (2020: 515,583 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 126,864 د.ك (31 ديسمبر 2020: 80,244 د.ك) مداراة من قبل طرف ذات صلة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
2,563,919	2,683,733	معاملات متضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
588,843	760,252	إيرادات تأجير العقارات
513,182	443,968	مصاريف تشغيل العقارات
-	601,986	مصاريف عمومية وإدارية
159,063	-	ربح من بيع عقارات إستثمارية (ايضاح 12.4)
271,687	-	ربح محقق من بيع أصول ماليه بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
91,266	119,188	ربح من بيع شركات تابعه
-	1,848,990	تكاليف تمويل
		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر ادناه)
285,640	285,640	مكافأة الادارة العليا :
5,500	5,500	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
-	40,000	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

في تاريخ التقرير ووفقاً لتقييم إدارة المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة ، سجلت المجموعة مخصصاً للديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 1,848,990 د.ك مقابل المبلغ المستحق من طرف ذي صلة حيث ترى الإدارة أنه لا يوجد توقع معقول باسترداد للمبلغ المتبقي المستحق من طرف ذي صلة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجمع ، اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع 3% أسهم منحة من أسهم الخزينة و 3% توزيعات أرباح نقدية لمساهمي الشركة الأم دون زيادة في رأس المال أو زيادة عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. كما اقترح أعضاء مجلس الإدارة مكافأة لمجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دينار كويتي. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية والهيئات الرقابية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 18 مايو 2021 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعلى اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع 5% أسهم منحة لمساهمي الشركة الأم عن طريق توزيع 5 أسهم خزينة لكل 100 سهم محتفظ بها دون زيادة في رأس المال.

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	
31 ديسمبر 2021:				
14,367,999	1,890,679	1,067,646	17,326,324	إيرادات
8,924,787	1,890,679	(3,684,366)	7,131,100	ربح / (خسارة) السنة
239,583,543	69,012,258	32,563,648	341,159,449	إجمالي الأصول
178,137,638	24,285,096	6,157,137	208,579,871	إجمالي الخصوم
61,445,905	44,727,162	26,406,511	132,579,578	صافي الأصول
31 ديسمبر 2020:				
12,508,294	(45,484)	780,828	13,243,638	إيرادات/ (خسائر)
6,346,500	(45,484)	(2,392,875)	3,908,141	ربح / (خسارة) السنة
238,258,339	64,029,673	16,264,844	318,552,856	إجمالي الأصول
178,576,945	14,246,957	4,471,284	197,295,186	إجمالي الخصوم
59,681,394	49,782,716	11,793,560	121,257,670	صافي الأصول

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن سياسات مجلس الإدارة للتقليل من كل المخاطر تم مناقشتها 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 دول الشرق الأوسط وأوروبا والولايات المتحدة الامريكية، 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، وفقاً لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهراً) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

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

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
29,213,432	35,821,596	دولار أمريكي
789,050	805,567	يورو
5,334,009	7,247,558	جنيه استرليني
22,291,362	26,728,131	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2020 : 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.

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
793,813	915,353	نتائج السنة
358,744	496,704	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.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.1 تابع / مخاطر السوق

(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. ان المجموعة معرضة لمخاطر اسعار 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) : 2020 : تتراوح بين +100 نقطة أساسية (%1) و - 100 نقطة أساسية (%1) اعتبارا 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 اعداد تحليل الحساسية .

31 ديسمبر 2020		31 ديسمبر 2021		نتائج السنة
1 - %	1 + %	1 - %	1 + %	
دك	دك	دك	دك	
1,463,048	(1,463,048)	(1,360,297)	1,360,297	

(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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين تقوم المجموعة بتوزيع محافظها الاستثمارية. 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% (2020 : 5%) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021		
دك	دك	دك	دك		
-	-	324,766	356,997		
1,752,090	1,833,230	-	-		
1,752,090	1,833,230	324,766	356,997		

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلا ومعاكسا لما تم الافصاح عنه اعلاه.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

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 مسبباً 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 تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والمملوكة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
7,360,313	5,727,637	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
126,005	126,864	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,392,940	10,231,581	مستحق من أطراف ذات صلة
4,492,874	6,880,978	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,084,723	15,201,669	النقد والنقد المعادل
23,456,855	38,168,729	

تعتبر إدارة 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 82,602 د.ك (31 ديسمبر 2020 : 52,531 د.ك) موجودة في لبنان قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان بشكل ملحوظ بسبب عواقب الاحداث الإقتصادية والسياسية الحالية في لبنان. إن المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة في ايضاح 33.4.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

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. ولحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنويع 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	أكثر من سنة	من 3 إلى 12 أشهر	من 1 إلى 3 أشهر	31 ديسمبر 2021
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	المطلوبات
146,760,672	141,734,481	5,026,191	-	قروض
26,966,229	15,788,705	11,177,524	-	التزامات الايجار
1,065,150	1,065,150	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,617,587	-	10,617,587	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	-	18,759,498	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	-	-	4,470,735	مستحق إلى البنك
208,639,871	158,588,336	45,580,800	4,470,735	

المجموع	أكثر من سنة	من 3 إلى 12 أشهر	من 1 إلى 3 أشهر	31 ديسمبر 2020
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	المطلوبات
177,784,318	169,817,632	3,466,589	4,500,097	قروض
30,437,203	22,921,249	7,515,954	-	التزامات الايجار
984,372	984,372	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,486,913	-	3,486,913	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,997,205	-	12,997,205	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	-	4,448,934	-	مستحق إلى البنك
230,138,945	193,723,253	31,915,595	4,500,097	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة، باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية، 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 والعقارات الاستثمارية على أساس خطة الإدارة لتواريخ الخروج.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2021:

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 الى 12 أشهر دك	من 1 الى 3 أشهر دك	
				الأصول
44,182	44,182	-	-	ممتلكات ومعدات
226,839,628	226,839,628	-	-	عقارات استثمارية
1,832,421	-	1,832,421	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,183,842	-	2,183,842	-	عقارات قيد التطوير
36,664,608	36,664,608	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,977,142	7,977,142	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,727,651	-	8,727,651	-	عقارات للمتاجرة
10,231,581	-	10,231,581	-	مستحق من أطراف ذات صلة
7,086,217	-	7,086,217	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
17,230,565	-	17,230,565	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
7,139,943	-	7,139,943	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,201,669	-	-	15,201,669	النقد والنقد المعادل (انظر أدناه)
341,159,449	271,525,560	54,432,220	15,201,669	
				الخصوم
146,760,672	141,734,481	4,908,853	117,338	قروض
26,906,229	15,788,705	11,117,524	-	التزامات الايجار
1,065,150	1,065,150	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,617,587	-	10,617,587	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	-	18,759,498	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	-	-	4,470,735	مستحق الى البنك
208,579,871	158,588,336	45,403,462	4,588,073	
132,579,578	112,937,224	9,028,758	10,613,596	صافي فجوة السيولة

يوجد كما في 31 ديسمبر 2021 قيود محددة على سيولة النقد والنقد المعادل بمبلغ 82,602 دك (31 ديسمبر 2020: 52,531 دك) (إيضاح 20).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2020:

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 أشهر دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
				الأصول
89,848	89,848	-	-	ممتلكات ومعدات
218,339,071	218,339,071	-	-	عقارات استثمارية
814,569	-	814,569	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
10,377,048	-	10,377,048	-	عقارات قيد التطوير
33,890,990	33,890,990	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,604,079	7,604,079	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,727,651	-	8,727,651	-	عقارات للمتاجرة
8,392,940	-	8,392,940	-	مستحق من أطراف ذات صلة
4,697,332	-	4,697,332	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
16,039,281	-	16,039,281	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
6,495,324	-	6,495,324	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,084,723	-	-	3,084,723	النقد والنقد المعادل
318,552,856	259,923,988	55,544,145	3,084,723	
				الخصوم
144,940,559	141,594,328	3,346,231	-	قروض
30,437,203	22,921,249	7,515,954	-	التزامات الإيجار
984,372	984,372	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,486,913	-	3,486,913	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,997,205	-	12,997,205	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	-	-	4,448,934	مستحق إلى البنك
197,295,186	165,499,949	27,346,303	4,448,934	
121,257,670	94,424,039	28,197,842	(1,364,211)	صافي فجوة السيولة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2021 و 2020 كما يلي :

المجموع د.ك	الولايات المتحدة وأوروبا		بلدان الشرق الأوسط الأخرى		الكويت د.ك	
	دول أخرى د.ك	د.ك	د.ك	د.ك		
						في 31 ديسمبر 2021 :
36,664,608	25,017,907	-	11,646,701	-	11,646,701	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
10,231,581	-	-	10,231,581	-	10,231,581	مستحق من أطراف ذات صلة
7,086,217	236,115	-	6,850,102	-	6,850,102	ذمم مدينة وأصول أخرى
7,139,943	6,770,377	-	369,566	-	369,566	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,201,669	1,481,641	498,536	13,221,492	498,536	13,221,492	النقد والتفقد المعادل
76,324,018	33,506,040	498,536	42,319,442	498,536	42,319,442	
						في 31 ديسمبر 2020
33,890,990	16,782,174	-	17,108,816	-	17,108,816	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,392,940	-	-	8,392,940	-	8,392,940	مستحق من أطراف ذات صلة
4,697,332	211,674	-	4,485,658	-	4,485,658	ذمم مدينة وأصول أخرى
6,495,324	5,904,325	-	590,999	-	590,999	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,084,723	235,189	15,037	2,834,497	15,037	2,834,497	النقد والتفقد المعادل
56,561,309	23,133,362	15,037	33,412,910	15,037	33,412,910	

34. قياس القيمة العادلة

34.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1: اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2: معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) .
- مستوى 3: معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
		أصول مالية :
		بالتكلفة المطفأة:
8,392,940	10,231,581	مستحق من اطراف ذات صلة
4,492,874	6,880,978	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,084,723	15,201,669	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة :
6,495,324	7,139,943	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,890,990	36,664,608	أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
56,356,851	76,118,779	
		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالتكلفة المطفأة :
144,940,559	146,760,672	قروض
30,437,203	26,906,229	التزامات الإيجار
984,372	1,065,150	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,486,913	10,617,587	مستحق الى اطراف ذات صلة
12,997,205	18,759,498	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	4,470,735	مستحق الى البنك
197,295,186	208,579,871	

تري الإدارة، إن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المذكورة بالقيمة المطفأة المالية 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 2021

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 مصنفة إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2021	مستوى 1 دك	مستوى 2 دك	مستوى 3 دك	المجموع دك
أصول مالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	154,540	-	-	154,540
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	195,500	195,500
أوراق مالية أجنبية مسعرة	1,988	-	-	1,988
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	6,770,382	6,770,382
صناديق مدارة	-	17,533	-	17,533
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	10,086,561	-	-	10,086,561
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	4,931,079	4,931,079
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	11,610,444	11,610,444
أدوات دين	-	-	5,760,449	5,760,449
صناديق المدارة	-	4,276,075	-	4,276,075
	10,243,089	4,293,608	29,267,854	43,804,551

31 ديسمبر 2020	مستوى 1 دك	مستوى 2 دك	مستوى 3 دك	المجموع دك
أصول مالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :				
اوراق مالية محلية مسعرة	73,139	-	-	73,139
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	342,184	342,184
أوراق مالية أجنبية مسعرة	1,853	-	-	1,853
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	5,958,796	5,958,796
صناديق مدارة	-	119,352	-	119,352
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	5,900,864	-	-	5,900,864
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	11,194,975	11,194,975
اوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	9,950,421	9,950,421
أدوات دين	-	-	6,844,730	6,844,730
	5,975,856	119,352	34,291,106	40,386,314

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 2021

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 الإستثمارات في الصناديق 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 2021

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 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
46,028,632	34,291,106	الرصيد الافتتاحي
1,650,523	3,483,845	إضافات
(3,086,033)	(6,266,581)	استيعادات
1,602,638	-	صافي إعادة التصنيف
(2,734,904)	-	المتعلق باستيعاد شركات تابعة
(9,169,750)	(2,240,516)	التغير في القيمة العادلة
34,291,106	29,267,854	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 للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس الإستحقاق كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020:

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	
				31 ديسمبر 2021
				عقارات استثمارية
194,765,228	194,765,228	-	-	- في الكويت
30,602,372	30,602,372	-	-	- في الإمارات العربية المتحدة
1,472,028	1,472,028	-	-	- في بلدان أخرى تابعة للشرق الأوسط وشمال أفريقيا
226,839,628	226,839,628	-	-	
				31 ديسمبر 2020
				عقارات استثمارية
196,863,692	196,863,692	-	-	- في الكويت
20,001,569	20,001,569	-	-	- في الإمارات العربية المتحدة
1,473,810	1,473,810	-	-	- في بلدان أخرى تابعة للشرق الأوسط وشمال أفريقيا
218,339,071	218,339,071	-	-	

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الانواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الادارة. كما في 31 ديسمبر 2021 و 2020 ، وللغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناءاً على القيمة العادلة، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسملة ايراد الايجار الشهري المتوقع، بعد طرف تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من عوائد السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لاييراد الايجار عن القيمة المتوقعة، يتم عمل تعديلات لاييراد الايجار المتوقع. عند استخدام طريقة الايجار المتوقع، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال، شروط عقد الايجار الحالي، توقعات الايجار من عقود الايجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناءاً 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 للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع، والاستخدام الحالي.

معلومات اضافية 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
مباني	طريقة العائد من الايجار المتوقع	معدل الايجار الإقتصادي الشهري	425 دك - 3,925 دك (2020): 426 دك - 2,091 دك	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للمربع)	16 دك - 218 دك (2020): 14 دك - 275 دك	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 2020	31 ديسمبر 2021	
دك	دك	
223,906,226	218,339,071	الرصيد الافتتاحي
418,413	16,598,295	اضافات
796,700	-	تحويلات
-	(4,434,451)	استيعادات خلال السنة
(6,782,268)	(3,663,287)	التغيرات في القيمة العادلة
218,339,071	226,839,628	الرصيد النهائي

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35. إدارة مخاطر رأس المال

إن 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 أوتعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:
144,940,559	146,760,672	قروض (إيضاح 25)
4,448,934	4,470,735	مستحق إلي البنك (إيضاح 28)
30,437,203	26,906,229	إلتزامات الإيجار (إيضاح 26)
		ناقصا:
(3,084,723)	(15,201,669)	النقد والتقد المعادل (إيضاح 20)
176,741,973	162,935,967	صافي المديونية
121,257,670	132,579,578	حقوق الملكية
%146	%123	نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية

36. الإلتزامات والارتباطات الطارئة

تتمثل الإلتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي:

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
10,773,828	10,773,828	خطابات ضمان مصدرة
13,949,364	1,748,508	ارتباطات رأسمالية
24,723,192	12,522,336	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (إيضاح 13).

إن الإلتزامات الإيجار 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 بالإلتزامات من هذه العقود في بيان المركز المالي المجموع (إيضاح 26).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

37. عقود الإيجار التشغيلي

ان عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات العقد الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من سنة إلى 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. جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفًا كبير. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلاً عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي. ومع ذلك، تقوم إدارة المجموعة بالمراقبة الجادة لأي تأثير يظهر لفيروس كورونا (كوفيد-19) على عملياتها التجارية وعلى الأداء المالي لها. قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات الموضحة أدناه نظراً لاستمرار حالة عدم اليقين بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تُجري المجموعة فيها عملياتها.

انخفاض قيمة الأصول المالية وخسائر الائتمان المتوقعة

تم وضع التوقعات الاقتصادية السلبية وصعوبات التدفق النقدي التي أثرت على العملاء نتيجة جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) ضمن توقعات المجموعة للظروف المستقبلية والتي ربما أدت إلى زيادة في مخصصاتها للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى.

ليعكس ما يلي:

- (أ) احتمالية أكبر لتعثر العديد من العملاء، حتى أولئك الذين لا يتعرضون في الوقت الراهن لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان غير أنهم قد يتعرضون لتلك المخاطر في المستقبل، و
- (ب) زيادة حجم معدل الخسارة الناتجة عن التعثر بشكل كبير، بسبب الانخفاض المحتمل في قيمة الضمانات والأصول الأخرى.

بالنسبة للموجودات المالية غير المسعرة، قامت المجموعة بمراعاة، من بين عوامل أخرى، تأثيرات التقلبات في الأسواق والقطاعات المتضررة ضمن تقييمها لأي مؤشرات تدل على انخفاض القيمة والتي تمثل أفضل تقدير للإدارة بناءً على المعلومات الملحوظة المتوفرة كما في تاريخ البيانات المالية.

بالنظر إلى تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)، تراقب المجموعة بشكل وثيق ما إذا كانت القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في الوقت الحالي.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

قامت المجموعة بإجراء تقييم لاستثماراتها التي تمت المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية وذلك باستخدام عوامل مختلفة بما في ذلك النظر في تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) على المنشآت العاملة في القطاع المماثل ومطابقة النتائج الفعلية للفترة بالميزانيات المعتمدة والمعايير المنطبقة على هذا المجال لتحديد أي مؤشرات تدل على انخفاض القيمة. لم ينتج عن هذا التقييم أي تأثير مادي.

بالنسبة للعقارات الاستثمارية، ترى المجموعة احتمالية وجود زيادة في درجة عدم الموضوعية الواردة في قياسات القيمة العادلة، لا سيما تلك التي تعتمد على المدخلات غير القابلة للرصد. على الرغم من أن بعض المدخلات قد تتضمن أحكاماً غير موضوعية، إلا أن الإدارة ترى أن التقييم الإجمالي لن يتأثر مادياً بالافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

38. تابع/ جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

تابع/ انخفاض قيمة الأصول غير المالية

قامت المجموعة أيضًا بالنظر في أي مؤشرات تدل على انخفاض في القيمة تنشأ بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) والنظر في أي حالة عدم تأكد جوهري حول الأصول غير المالية الأخرى بما في ذلك الممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة وأصول حق الاستخدام، لا سيما تلك الناتجة عن أي تغيير في شروط عقود الإيجار، وتوصلت إلى عدم وجود تأثير مادي ناتج عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19).

كما في تاريخ البيانات المالية، لم تحدد المجموعة تأثيرًا جوهريًا على القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2021 بسبب حالة عدم التأكد الذي ينطوي عليها تحديد التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الأصول غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتمادًا على الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الأصول في 31 ديسمبر 2020. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الأصول قد تأثرت سلبيًا، ومع استمرار تطور هذا الوضع، تقوم المجموعة بمراقبة توقعات السوق بشكل مستمر وتستخدم الافتراضات ذات الصلة بما يُظهر قيم هذه الأصول غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

الاستمرارية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتقييم قدرة المنشأة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة والنظر في جميع المعلومات المستقبلية المتاحة والتي تكون لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، من تاريخ التقرير السنوي. تضمن تقييم الإدارة لمبدأ الاستمرارية مجموعة واسعة من العوامل مثل: الربحية الحالية والمتوقعة، وجداول سداد الديون والمصادر المحتملة للتمويل البديل والقدرة على الاستمرار في تقديم الخدمات مع مراعاة حالات عدم التأكد الاقتصادية الناتجة عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). على الرغم من استمرار تطور تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) بشكل شامل، إلا أن نتائج التوقعات والافتراضات الحالية تُظهر أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة عملياتها في سياق الأعمال العادية. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل مناسب على أساس مبدأ الاستمرارية.

القروض

قامت الإدارة بتقييم امتثالها لتعهدات القروض ولاحظت أنه نتيجة للظروف الاقتصادية الصعبة، فإن بعض التعهدات لم تكن متوافقة مع اتفاقيات القروض. أبلغت الإدارة المقرضين بعدم الامتثال للتعهدات حيث لم يتم تقديم أي اعتراض.

ارتباطات والتزامات طارئة

إن تقييم المجموعة للخسائر المتوقعة بسبب انخفاض الطلب أو الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو اختلال سلسلة التوريد أو الخسائر الناتجة عن الانخفاض العام في الناتج الاقتصادي بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) لم ينتج عنه ضرورة للإفصاح عن أي أمور في البيانات المالية المجمعة.

39. الإدراج في سوق دبي المالي

في 18 مايو 2021، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم على اقتراح مجلس الإدارة على إدراج أسهم الشركة الأم في سوق دبي المالي.

في 11 يوليو 2021، وافقت هيئة أسواق المال على طلب الشركة الأم لإدراج أسهمها في سوق دبي المالي.

حاليًا، الشركة الأم بصدد استكمال الموافقات اللازمة من الجهات الرقابية وكذلك إجراءات إدراج الأسهم في دبي، الإمارات العربية المتحدة.