

التقرير السنوي
2022




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	14
تقرير المسؤولية الاجتماعية و الاستدامة	16
تقرير الحوكمة	18
تقرير لجنة التدقيق السنوي	37
تقرير التعاملات مع أطراف ذات الصلة	41
نظرة عامة على السوق	42
جدول أعمال الجمعية العامة العادية	49
البيانات المالية	50

مجلس الإدارة



إبراهيم صالح الذريان

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 والاستحواد

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 الزبير
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 2022، الذي يلخص أداء الشركة المالي والتشغيلي خلال العام 2022.

الأداء المالي

حققت شركة عقارات الكويت أرباحاً بلغت 7.268 مليون دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، مقارنة بأرباح بلغت 6.251 مليون دينار كويتي لسنة 2021، أي ما يعادل 7.92 فلساً للسهم مقارنة بمبلغ 6.92 فلساً للسهم عام 2021.

وزادت الإيرادات التأجيرية إلى مبلغ وقدره 27.6 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 21.4 مليون دينار كويتي عام 2021، كذلك زادت المصاريف التشغيلية لتبلغ 7.6 مليون دينار كويتي عام 2022 مقارنة بمبلغ 3.4 مليون دينار كويتي في 2021 وبلغت موجودات الشركة مبلغ 360 مليون دينار كويتي، مقارنة بمبلغ 341 مليون دينار كويتي لعام 2021.

الأداء التشغيلي

عززت شركة عقارات الكويت قائمة مشاريعها داخل وخارج الكويت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، وطرحت منتجات جديدة، وأدخلت نشاطاً جديداً إلى قائمة أنشطتها. وفيما يلي استعراض لأداء الشركة التشغيلي خلال العام 2022.

دولة الكويت

بداية من الكويت، حيث وقعت الشركة مع وزارة المالية خلال الربع الأخير من العام عقد بناء وتشغيل وتحويل مشروع سكن للعمال في صباحان، لمدة استثمار 20 سنة، ويشتمل على مبان سكنية، وخدمات حكومية وعامة وترفيهية. ويهدف المشروع إلى حل مشكلة تكديس العمالة في الأحياء والمناطق السكنية التي تقطنها العائلات، والتي تؤدي إلى كثير من المشاكل خاصة لو أخذنا في الاعتبار طبيعة المجتمع الكويتي، وهو أحد الحلول التي طرحتها دولة الكويت لتنظيم سكن العمال الأجانب.

“زادت إيرادات
التأجير إلى
27.600
مليون
دينار كويتي“

” حققت
الشركة
أرباحاً بلغت
7.268
مليون
دينار كويتي “

لتعزيز قائمة مشاريع الشركة، وتحقيق عوائد مجزية لمساهميننا الكرام، وضعت الشركة استراتيجية جديدة لعام 2023 تهدف لتنويع أنشطة الشركة وإيراداتها وذلك عبر الدخول والتوسع في نشاط جديد وهو المعاهد الصحية، فافتتحت، عبر شركاتها التابعة-اكتيف القابضة، معهدين صحيين في مبنى سوق الكويت، «معهد ناو الصحي للرجال» و «معهد ناو الصحي للسيدات». وتخطط لافتتاح ثلاث معاهد وسبع استديوهات صحية في مناطق مختلفة من الكويت خلال 2023.

وأخيراً، شارفت أعمال انجاز فندقي ارابيلا البدع والرقعي على الانتهاء، ومن المتوقع افتتاحهما في النصف الثاني من عام 2023.

دولة الامارات العربية المتحدة

ارتفعت إيرادات فندق Th8 مدعومة بالزيادة الكبيرة في أعداد الزوار الدوليين لإمارة دبي خلال العام 2022، وتنامي دورها في تعزيز انتعاش حركة السياحة والسفر العالمية بما يعزز مكائنها الرائدة على خارطة السياحة العالمية، الامر الذي حفز الشركة لاطلاق منتجها الجديد على جزيرة النخلة جميرا، «مانسيو-ذا8» «Th8 at Mansio» بإدارة Accor، وهو عبارة عن مجموعة من الشقق الفندقية الراقية، مفروشة ومزودة بمجموعة من الخدمات المميزة. وتتميز الشقق بهندسة معمارية خفيفة جنباً إلى جنب مع تصميم واسع وأنيق، وتنتظر لأن تشهد مبيعات الوحدات اقبالا مرتفعاً تعزز من خلاله الشركة أرباحها من مشروع Th8، مدعومة بارتفاع السوق العقاري.

كذلك حقق مشروع دومس لسكن العمال نجاحاً ملحوظاً في أول عام كامل من العمليات، منذ افتتاحه في الربع الأخير من عام 2021، ومن ذلك الحين أصبح المشروع جزء لا يتجزأ من التزام الشركة بتوفير حلول إسكان استثمارية للعمال في المنطقة. وشرعت الشركة في انشاء برجين إضافيين، من المتوقع الانتهاء منهما في الربع الأول من عام 2024.



“ المتوقع
افتتاح
فندقي
آرابيلا و الرقعي
بالنصف
الثاني
من 2023 “

الولايات المتحدة الامريكية

أنهت الشركة تطوير أول مشروع لها في ميامي، YOTELPAD-Miami متعدد الاستخدامات، والمكون من 31 طابقا وبدأت تسليم الوحدات السكنية، والتي بيعت بمتوسط سعر بلغ 560 دولار للقدم المربع، وبلغ إجمالي عمليات البيع للوحدات السكنية أكثر من 72.6 مليون دولار امريكي. وأخيرا، استمرت اعمال انجاز مشروع “First 501 Residences”، والذي يتألف 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، وبيع 95% من إجمالي الوحدات السكنية.

فندق آرابيلا - الكويت



الخط المستقبلي

تركز خطط الشركة المستقبلية على تعزيز استثماراتها والتوسع في أنشطة جديدة لتحقيق عوائد مجزية لمساهميها، ونأمل أن تحقق الشركة نتائج جيدة للمساهمين في عام 2023، في ظل استمرار البنوك في رفع سعر الفائدة، ووسط بيئة عالمية تشوبها درجة عالية من عدم اليقين وزيادة كبيرة في المخاطر.

وفي النهاية أتقدم بالشكر لكم وللإدارة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية في الشركة وجميع الموظفين الكرام لجهودهم ودعمهم المستمر للشركة.

إبراهيم صالح الذربان
رئيس مجلس الإدارة



501

ميامي - أمريكا

منهجية الشركة

الرؤية

الحفاظ على مكانتنا الريادية محليًا وإقليميًا من خلال الابتكار المستمر، واقتناص الفرص، واستخدام الخبرات، وجذب المواهب وتطوير الفريق من أجل خدمة أصحاب المصلحة والعملاء مع زيادة عوائد الاستثمار.

المهمة

تسعى عقارات جاهدة لتقديم عوائد استثمار متفوقة معدلة للمخاطر باستمرار من خلال الجمع بين خبراتها الجماعية وعلاقاتها في القطاع مع الانضباط الاستثماري والقيم الأساسية والالتزام بالتميز.

مهمتنا هي توفير القيادة التي تؤدي إلى مشاريع عقارية ناجحة، وممتلكات تجارية ومجتمعات سكنية مزدهرة، وخلق بيئة عمل مجزية لموظفينا. نهدف إلى خلق قيمة مستدامة طويلة الأجل لمستثمرينا من خلال نمو الأصول الاستراتيجية وزيادة الربحية والاستفادة من الفرص ذو القيمة المضافة.

تعتبر مصالح وأهداف أصحاب المصلحة لدينا، والتي تشمل موظفينا ومالكينا وشركائنا التجاريين والمقيمين والبائعين والموردين والوكالات الحكومية والهيئات التنظيمية والمقرضين، حجر زاوية لنجاح شركتنا، على الصعيدين الفردي والجماعي وبالتالي، تضمن شركة عقارات أن تتماشى أهداف جميع الأطراف مع أهدافنا وأن جميع الموارد تستخدم لتحقيق هذه الأهداف وتجاوزها.

تلتزم عقارات العقارية بتطوير موظفيها وإنشاء فرق تتجاوز معايير القطاع من خلال توفير بيئة تمكن فريقنا وتكافئ الابتكار.

ما يُميزنا هو أننا انتقائيون وهدافون عند تقييم الفرص التجارية الجديدة..



فندق يوتل
نيويورك

القيم الجوهرية

تفوق: نتخذ جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة. نحن نقدم التميز فقط ونهدف إلى تجاوز التوقعات في كل ما نقوم به.

التكامل: النزاهة هي أساس هيكل القيم المؤسسية لشركة عقارات. نعتد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة. نحن نفي بالتزاماتنا ومسؤولياتنا وعودنا. نركز على التواصل الصادق وبناء علاقات طويلة الأمد تكون الثقة أساسها

التعاون: ندرك شركة عقارات وتحضن أحدث منهجيات التصميم والتكنولوجيا في كل جانب من جوانب الشركة لزيادة الإنتاجية وتقديم عوائد متزايدة لمساهميننا. نحن نسعى جاهدين لرؤية الممكن بدلاً من غير-الممكن.

الموهبة: نحن ندرك المهارات الاستثنائية لجميع أعضاء فريقنا ونعمل على تنميتها وتشجيعها. نستثمر في أعضاء الفريق، ونتأكد من أن كل فرد لديه الفرصة لتطوير الأدوات التي يحتاجون إليها للنجاح.

تعاون: نعتقد أن كل شخص يعمل معه سيكون أكثر نجاحًا في بيئة تعاونية ونسعى جاهدين لتطوير شعور حقيقي بالعمل الجماعي والشراكة في علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة لدينا.

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 المسؤولية الاجتماعية و الاستدامة

المسؤولية الاجتماعية

في إطار سعي شركة عقارات الكويت الدائم الى المشاركة المجتمعية في مختلف المجالات، وإيماننا منها بمسؤوليتها الاجتماعية تستمر الشركة في دعم مبادرة «انجاز»، وهي جمعية نفع عام غير ربحية تهدف إلى تطوير الشباب في الكويت للعمل ضمن إطار الاقتصاد العالمي، من خلال دورات تدريبية متعلقة بإدارة الأعمال وتحديداً في مجالات الريادة، والجاهزية للعمل والمعرفة المالية. كما تدعم الشركة أنشطة «جمعية القلب الكويتية»، وهي أيضاً جمعية نفع عام غير ربحية تهدف التوعية بأمراض القلب، ودعم علاج أمراض القلب والوقاية منها بين الأطفال والبالغين، وتدريب طلبة المدارس والمعلمين على إنعاش القلب الرئوي.

وأخيراً، وفي إطار سعيها الدائم للتخفيف عن أصحاب الاعمال خلال الازمات، أطلقت الشركة مبادرة لأصحاب المحلات المتضررة من الحريق الضخم الذي طال سوق المباركية التاريخي، عبر عرض بضائعهم وممارسة أعمالهم من خلال سوق الكويت والسوق الكبير. ووفرت للمتضررين محلات في كل من سوق الكويت والسوق الكبير بأسعار رمزية لمدة سنة مع فترة سماح تصل الى ستة أشهر مجانية.

تقرير الاستدامة

تفخر شركة عقارات الكويت بتقديم تقريرها الأول للاستدامة، والذي يسلط الضوء على أداء الشركة في النواحي البيئية والاجتماعية والحوكمة لعام 2022.

نطاق التقرير

- حسب التعليمات الواردة في الكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات - الفصل السادس - القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية مادة 1-6 والتي تنص علي التالي «يتعين أن يتوافر لدى مجلس الإدارة القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة وكذلك الإلمام بمخاطر الاستدامة المتمثلة بالمواضيع البيئية والاجتماعية والحكومة، للحد منها أكبر قدر مستطاع، فضلا عن تحديد الاجراء المناسب للتعامل معها».
- حسب التعليمات الواردة في الكتاب الثاني عشر - قواعد الادراج - الفصل الأول - أحكام عامة ونطاق التطبيق مادة 1-17 القواعد التنظيمية الخاصة بتقرير الاستدامة للشركات المدرجة - مادة 1-17-1 والتي تنص علي التالي «يجوز للشركة المدرجة إصدار تقرير سنوي عن الاستدامة ونشره على الموقع الالكتروني يوضح تأثير أنشطة الشركة على البيئة والمجتمع والاقتصاد وفرص ومخاطر الشركة المرتبطة بهذه المجالات، وكيفية إدارة الشركة لهذه الفرص والمخاطر».
- يتماشى هذا التقرير وأهداف الأمم المتحدة الصادرة بخصوص التنمية المستدامة ورؤية الكويت 2035.
- يغطي التقرير أداء الشركة البيئي والاجتماعي والحوكمة لعام 2022.

الاستدامة البيئية

تسعى شركة عقارات الكويت الى تثقيف العاملين نحو دمج الاستدامة في ممارساتهم وفوائد هذا الدمج على المدى الطويل، كما عززت الشركة ثقافة الالتزام بتحقيق الاستدامة في العمليات التشغيلية والمحافظة على الموارد الطبيعية عبر التقليل من استهلاك الطاقة والنفايات الورقية واستخدام المياه وضع ضوابط للرقابة على عمليات الهدر في موارد الشركة.

وتجدر الإشارة الى أن الشركة قد حصلت على شهادتي "4 v LEED - Design Environmental and Energy in Leadership" - الذهبية رفيعة المستوى والتي يمنحها المجلس الأمريكي للأبنية الخضراء - S.U. Council Building Green، عن فئة تشغيل وصيانة المباني، وذلك لعقاري سوق الكويت والسوق الكبير.

تقرير المسؤولية الاجتماعية و الاستدامة

الاستدامة المالية

صافي الربح	7.268 مليون دينار كويتي
اجمالي الأصول	360 مليون دينار كويتي
حقوق المساهمين	127.6 مليون دينار كويتي

الاستدامة المجتمعية

المسؤولية الاجتماعية: شركة عقارات الكويت هي جزء من المجتمع الكويتي، وتسعى دائماً الى المشاركة المجتمعية في المبادرات التي تخدمه. وقد سبق وان تحدثنا عن جهود المشاركة المجتمعية للشركة خلال العام 2022 المذكورة سابقاً في تقرير المسؤولية الاجتماعية.

العمالة الوطنية: تشجع شركة عقارات الكويت توظيف المواطنين المؤهلين، وتستوفي نسبة العمالة الوطنية التي حدتها الهيئة العامة للقوى العاملة بخصوص نسب العمالة الوطنية في الشركات الخاصة وفق المتطلبات الرقابية الصادرة في هذا الخصوص.

الموارد البشرية

تلتزم الشركة بتوفير مكان عمل صحي وآمن للموظفين، وتسعى جاهدة لإنشاء بيئة تمكن الموظفين من الازدهار والمساهمة في الاستدامة. كما توفر الشركة أجوراً ومزايا تنافسية، وفرص للتطوير المهني والتقدم الوظيفي، وخلق ثقافة الاحترام والتنوع، وتعزيز العدالة خلال إجراءات التوظيف.

حوكمة الشركات

تلتزم شركة عقارات الكويت بالحفاظ على أفضل ممارسات حوكمة الشركات، وتطبيق أعلى معايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية، والنزاهة والشفافية، وتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الجمعيات العامة، واحترام وحماية حقوق المساهمين. كما يقوم مجلس إدارة الشركة بحماية وتعزيز حقوق أصحاب المصالح على المدى الطويل، ويوضح الاستراتيجية العامة للشركة ويشرف على أداء الإدارة التنفيذية لضمان التزامها بأفضل معايير الحوكمة المؤسسية.

تقرير الحوكمة

بلوك أ
الرقعي - الكويت





تقرير الحوكمة

• نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة شركة عقارات الكويت من (8) أعضاء، وفيما يلي نبذة عنهم:

تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر	المؤهلات والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل)، أمين السر	الاسم
18 مايو 2021	بكالوريوس تجارة - محاسبة. 74 عاما من الخبرة في المؤسسات المصرفية والاستثمارية والعقارية والمالية.	رئيس مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	إبراهيم صالح الذربان
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة أعمال. 18 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. 11 أعوام من الخبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	مرزوق جاسم البحر
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 21 عاما من الخبرة في مجال المالية والبنوك.	عضو مستقل	أحمد فيصل القطامي
18 مايو 2021	بكالوريوس في فنون إدارة الأعمال. 31 عاما من الخبرة في المالية وقوانين التجارة.	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 63 عاما من الخبرة في المجال المالي والاستثمارات والمصارف والإدارة.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	حامد محمد العيبان
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 11 أعوام من الخبرة في الإدارة والتطوير.	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	محمد عصام البحر
18 مايو 2021	بكالوريوس إدارة الأعمال. 23 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. 26 عاما من الخبرة في أعمال السكرتارية مع الإدارة التنفيذية	أمين سر مجلس الإدارة	آمال محمد الأصبه

تقرير الحوكمة

اجتماعات مجلس الإدارة - خلال عام 2022

عقد مجلس إدارة شركة عقارات الكويت عدد (6) اجتماعات خلال عام 2022، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في المجلس:

اسم العضو	اجتماع رقم (2022/01) المنعقد في 2022/03/08	اجتماع رقم (2022/02) المنعقد في 2022/05/15	اجتماع رقم (2022/03) المنعقد في 2022/08/07	اجتماع رقم (2022/04) المنعقد في 2022/10/31	اجتماع رقم (2022/05) المنعقد في 2022/12/08	اجتماع رقم (2022/06) المنعقد في 2022/12/29	عدد الاجتماعات
ابراهيم صالح الذربان رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	-	-	-	3
طلال جاسم البحر نائب رئيس مجلس الإدارة (تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
مرزوق جاسم البحر عضو غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
حامد محمد العيبان عضو غير تنفيذي	-	✓	✓	✓	✓	✓	5
أحمد فيصل القطامي عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
مشاري عبد الله الدخيل عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
محمد عصام البحر عضو غير تنفيذي	✓	✓	✓	-	✓	✓	5
خالد علي العتال عضو غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
آمال محمد الأصبه أمين سر المجلس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

- يتم التأشير بعلامة (✓) في حال حضور عضو مجلس الإدارة للاجتماع.

• 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 معززاً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كافٍ 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.

تقرير الحوكمة

• 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. (مرفق نسخة من الإقرار).

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

سياسة عمل المجلس:

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

تتضمن مهام ومسؤوليات المجلس ما يلي:

1. يتولى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز للاختصاص 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 وتشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفاعلة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وخلق ثقافة تشجع على النقد البناء.
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. التأكد من تطبيق الأنظمة الرقابية لقياس وإدارة المخاطر، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.
5. وضع خطة لتضمين عوامل الاستدامة في الاستراتيجية الشاملة للشركة.
6. يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين، ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

تقرير الحوكمة

السياسات والجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية:

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

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

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

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

1. اعتماد التقارير السنوية الخاصة بحوكمة الشركات - المكافآت - لجنة التدقيق - المسؤولية الاجتماعية لشركة عقارات الكويت.
2. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدره للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة من مختلف الفترات.
3. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة عقارات الكويت.
4. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة.
5. اعتماد السياسات والجراءات المكملة لقواعد الحوكمة والالتزام الرقابي.
6. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي 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. القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة وكذلك الإلمام بمخاطر الاستدامة المتمثلة بالمواضيع البيئية
10. متابعة نتائج أعمال اللجان المنبثقة من المجلس، ومراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عنها ومناقشة ما جاء فيها.
11. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
12. حضور ورشات تدريبية.

تقرير الحوكمة

• نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة 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 2022	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة إدارة المخاطر
5	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				
1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.				
2. 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.				
3. ضمان توفر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ومراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع التوصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة، والتحقق من أن موظفي الإدارة لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والتأكد من استقلالية موظفي المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.				
4. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.				
5. دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والاجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.				
6. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.				
7. المراجعة والاعتماد المبدئي لأدلة السياسات والاجراءات لإدارة المخاطر.				
8. لدى لجنة المخاطر القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة وكذلك الإلمام بمخاطر الاستدامة المتمثلة بالمواضيع البيئية				
9. القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.				

تقرير الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2022	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	لجنة الترشيحات والمكافآت
1	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	إبراهيم صالح الذريان	18 مايو 2021	
	عضو مستقل	مشاري عبدالله الدخيل	ولمدة ثلاث سنوات	
	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، والمزايا، الزيادات، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.</p> <p>7. التحقق من كون المكافآت يتم منحها وفقاً 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. وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</p> <p>9. اقتراح ترشيح الأعضاء المستقلين أو إعادة ترشيحهم للانتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</p> <p>10. التأكد من ترشيح الأكثر كفاءة وخبرة وقدرة ومهارات لممارسة مهام العمل المنوطة بأي منصب شاغر وفقاً لأفضل المعايير.</p>				

تقرير الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2022	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 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.

تقرير الحوكمة

• البيان الخاص بالمكافآت:

المكافآت والمزايا لمجلس الإدارة													
المكافآت التابعة			المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			المكافآت والمزايا الثابتة			اجمالي عدد الأعضاء	
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)		
مكافأة اجان	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة اجان	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	8
0	0	0	0	0	0	0	40,000	0	0	0	0	473,620	
اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة الخمسة 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 المناصب 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)		
مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	7
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	473,620	7

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

تقرير الحوكمة

• التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

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

إقرار الرئيس التنفيذي

ورئيس الإدارة المالية

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر نحن نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ومساعد نائب رئيس الإدارة المالية بموجب هذا المستند، 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 2022
- 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 تعتبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 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 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 2022 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 الذريان	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 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 محاضرات اجتماعاتها وتعقد أيضا 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 بناءً على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة لمجلس الإدارة، على أن يكون من مراقبي الحسابات المقبدين 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. مراجعة الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات الصلة وتقديم توصيات بشأنها

يتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيةهم 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 محاضرات اجتماعاتها.

تقرير 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، وبتراثة 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 الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية.

• السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

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

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة 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 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 تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة. كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف في التوقيت الملائم عن المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة.

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

وضعت الشركة سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء يتضمن جميع المعلومات الواردة في الإفصاحات التي استلمتها بموجب الكتاب العاشر للائحة 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. ومساهمة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

تقرير 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 تغييرات 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 الحوكمة

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

وضعت الشركة نظم وآليات لتقييم أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات القياس الأداء ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، كما تم وضع مؤشرات الأداء الموضوعية لتقييم المجلس ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من 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 وللموظفها بصفة خاص، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحول 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. دعت شركة عقارات الكويت أصحاب المحلات المتضررة من الحريق الضخم الذي طال سوق المباركية التاريخي، الى عرض بضائعهم وممارسة أعمالهم من خلال سوق الكويت والسوق الكبير. قامت الشركة بتوفير محلات لأصحاب المحلات المتضررة في كل من سوق الكويت والسوق الكبير بأسعار رمزية لمدة سنة مع فترة سماح تصل إلى ستة أشهر مجانية، هذه ليست مبادرتنا الأولى في مجال خدمة المجتمع، فالشركة قامت بطرح وتنفيذ العديد من المبادرات التي ساهمت في التخفيف من تداعيات جائحة «كوفيد-91» والتي أثرت بشكل سلبي على قطاع المحلات والمطاعم بشكل خاص والاقتصاد الوطني بشكل عام.
2. قامت شركة عقارات الكويت في نطاق التطوير المجتمعي بالتبرع إلى للسادة tiawuk ZAJNI وهي جمعية غير حكومية وغير ربحية تهدف إلى تطوير الشباب للعمل بنجاح من خلال دورات متعلقة بإدارة الأعمال في مجالات الريادة، والجاهزية للعمل والمعرفة المالية.
3. بالتعاون مع جمعية القلب الكويتية، قامت الجمعية بإرسال وحدة متنقلة تواجدت بمبنى سوق الكويت تقوم بفحص مجاني لتقييم مستوى السكر والكوليسترول في الدم وقياس الوزن والطول وضغط الدم. إضافة إلى إسداء النصح والإرشاد لجميع المراجعين بواسطة طبيب الوحدة المتنقلة، وتوزيع الكتيبات والنشرات الخاصة بالتوعية بأمراض القلب.

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 2022/12/31 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 خلال عام 2023.

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» (duties incompatible of Segregation) 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.
 - (ت) الحد من تضارب المصالح.
 - (ث) تقليل مخاطر الاحتيال.

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

تقرير لجنة التدقيق السنوي

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

إنجازات اللجنة

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

أبرز إنجازات اللجنة خلال عام 2022:

- (1) إعداد تقرير لجنة التدقيق تمهيداً 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 لاعتماده.
- (4) الاجتماع بمراقب الحسابات المستقل ومناقشة التقارير والبيانات المالية، والتأكد من عدم وجود أي تدخلات أو موقوفات واجهته خلال تدقيق البيانات المالية السنوية المجمعدة 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) استعراض ومراجعة تقييم نشاط التدقيق الداخلي لفترة الثلاث المنتهية في يونيو 2022.
- (8) متابعة أعمال نشاط التدقيق الداخلي السنوية.
- (9) استعراض ومناقشة تقارير التدقيق الداخلي (من ضمنها تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة) ومتابعة معالجة الملاحظات وتنفيذ التوصيات التي وردت في هذه التقارير.

وقد قامت اللجنة بتبليغ مجلس الإدارة بما قامت به وتوصلت إليه من نتائج وما اتخذته من قرارات بشفافية. ويتابع المجلس عمل اللجنة بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها، وتتحمل اللجنة المسؤولية عن أعمالها أمام مجلس الإدارة. وقد قامت الإدارة التنفيذية في الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات التي تحتاجها اللجنة بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء اللجنة، والتي مكنتها من الاضطلاع والقيام بواجباتها ومهامها بكفاءة وفاعلية.

والتزاماً بأعلى معايير الشفافية؛ وضعت الشركة الآلية التي تُتيح في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات المجلس، خاصة عندما يرفض المجلس اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و/أو المدقق الداخلي، حيث يلتزم المجلس وفي حال وجود أي تعارض، بأن يتضمن تقرير الحوكمة الخاص به بياناً يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب وراء قرار المجلس عدم التقيد بها.

خلال عام 2022 لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

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 2022:

بيان المركز المالي المجمع	دك
المستحق من أطراف ذات صلة	12,709,129
المستحق الى أطراف ذات صلة	7,937,827
المستحق من بيع عقارات إستثمارية	30,043
قروض لأجل	1,853,631
شراء استثمارات في شركات زميلة	559,711
شراء عقارات إستثمارية	33,919,943
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	دك
إيرادات تأجير العقارات	2,620,087
خسارة من بيع عقارات استثمارية	(27,390)
مصاريف تشغيل العقارات	807,865
إيرادات أخرى	466,397
تكاليف تمويل	120,486
مصاريف عمومية وإدارية	390,768
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	140,425

ومن المتوقع أن يشهد عام 2023 أيضاً تعاملات مع أطراف ذات الصلة لما فيه مصلحة الشركة

نظرة عامة على السوق

لؤلؤة المرزوق
السالمية - الكويت





فندق أرابيلا
الكويت

نظرة عامة على السوق

الامارات العربية المتحدة

يسرنا أن نقدم نظرة عامة سنوية على أصولنا في سوق العقار والضيافة في دبي. وبالنظر الى العام الماضي، من الواضح أن سوق العقار في الامارات ظل قوياً ومرناً، على الرغم من التحديات المستمرة التي يمثلها الوباء العالمي. فقد ساعدت استجابة الحكومة الاستباقية للوباء، إلى جانب استثماراتها المستمرة في البنية التحتية والتنمية، في وضع إمارة دبي كوجهة آمنة وجذابة للزوار من جميع أنحاء العالم.

في قطاع الضيافة، شهدنا طلباً قوياً على أماكن الإقامة الفاخرة، مع التركيز بشكل خاص على العقارات التي تقدم خدمات وتجارب استثنائية. لقد خلق هذا فرصة لنا للاستفادة من خبرتنا وأصولنا في السوق لدفع النمو والربحية لمستثمرينا.

في قطاع العقار، استمر الطلب على العقارات السكنية، مدفوعاً جزئياً بمبادرات الحكومة لدعم القطاع وتعزيز الشفافية في السوق. بينما نتطلع إلى المستقبل، نبقى متفائلين بشأن مستقبل سوق دبي وملتزمون بالاستفادة من أصولنا وخبرتنا لدفع النمو والقيمة لمستثمرينا.



نظرة عامة على السوق

فيما يتعلق بفندق ذا8 بالم جميرا "Th8-Palm Jumeirah"، استمر الفندق في الأداء الجيد، مع معدلات إشغال قوية ونمو ثابت في الإيرادات. ونعزو هذا النجاح إلى الموقع المتميز للفندق على جزيرة النخلة جميرا، والمستوى العالي من الخدمة التي يقدمها موظفونا المتفانون، ووسائل الراحة الفاخرة المقدمة لضيوفنا.

بالإضافة إلى عملياتنا الفندقية، أدركنا وجود فرصة في سوق العقارات في دبي لبيع ما يصل إلى 50% من الوحدات الفندقية لمستثمرين أفراد، تتمثل إحدى الميزات الفريدة لفرصة الاستثمار في أنه يمكن للمالكين الأفراد اختيار ما إذا كانوا سيحتفظون بوحدهم في مخزون الفندق، أو تحقيق دخل (إيجار)، أو الاحتفاظ بها للاستخدام الشخصي، والاستمتاع بوسائل الراحة الفاخرة والموقع المتميز للفندق في نخلة جميرا.

أبدى المستثمرون اهتمامًا كبيرًا بهذه الفرصة، وبينما لا نزال في وقت مبكر من العملية، نتوقع أن نتحقق من تحقيق إيرادات إضافية وزيادة ربحية الاستثمار من خلال هذه المبادرة.



فندق ذا8

دبي - الإمارات العربية المتحدة

نظرة عامة على السوق

من خلال بيع الوحدات الفندقية للمستثمرين الأفراد، تمكنا من تنويع مصادر إيراداتنا وتقليل تعرضنا لتقلبات السوق والمخاطر المرتبطة بعمليات الفنادق التقليدية. وقد سمح لنا ذلك بتعظيم ربحية الفندق والاستفادة من الطلب القوي على الاستثمارات العقارية في دبي.

وواصلت الوحدات السكنية العشر المملوكة للشركة في **فيرمونت هيريتيج بليس "Fairmont Heritage Place"**، الواقعة في فيرمونت النخلة، أداءها القوي خلال العام الماضي، مما يدل على مرونة سوق الضيافة في دبي، وتمكنت الأصول من الحفاظ على معدلات إشغال عالية وتحقيق عوائد مغرية لمستثمريننا.

خارج قطاع الضيافة، حقق مشروع **دومس لسكن العمال "Domus Indigo Staff Housing"** أول عام كامل من العمليات بنجاح، حيث تم افتتاحه في الربع الأخير من عام 2021، ومنذ ذلك الحين أصبحت جزءًا لا يتجزأ من التزام شركتنا بتوفير حلول إسكان استثنائية للموظفين في المنطقة. لقد تجاوزت السنة الأولى من عمليات المشروع توقعاتنا وأدت إلى أداء مالي قوي.

نحن فخورون بالإبلاغ عن أن السنة الأولى من تشغيل مشروع سكن العمال قد حققت نجاحًا باهرًا، مع مستويات عالية من رضا الموظفين ونسبة إشغال 100% في المبنيين. تعد معدلات الإشغال المرتفعة دليلًا على جودة أماكن الإقامة التي يوفرها المشروع، فضلًا عن ملاءمة موقعه للمستأجرين وشركاء الضيافة لدينا. لقد انعكس التزامنا بتقديم خدمات ووسائل راحة استثنائية في ردود الفعل الإيجابية التي تلقيناها من مستأجرينا، الذين يقدرون التصميم الحديث والوظيفي للمشروع، فضلًا عن مجموعة الخدمات والأنشطة المتاحة لهم.

علاوة على ذلك، تم التحكم في التكاليف التشغيلية للمرفق بشكل جيد وضمن توقعات الميزانية لدينا. وكان هذا ممكنًا بسبب الإدارة الفعالة والكفاءة التشغيلية للمشروع، فضلًا عن استثمارنا في الأنظمة والمعدات الحديثة والموفرة للطاقة.

ونحن على ثقة من أن مشروع دومس سيظل مساهمًا قويًا في نجاحنا المالي مستقبلاً، فضلًا عن كونه أحد الأصول القيمة لموظفينا. سنواصل مراقبة أدائه المالي عن كثب وإجراء الاستثمارات اللازمة للحفاظ على كفاءته التشغيلية وجودته. نعتقد أن التزامنا بإسكان الموظفين ليس الأمر الصحيح الواجب القيام به فقط ولكن أيضًا محرك رئيسي لنجاحنا المالي، ونتطلع إلى البناء على نجاح دومس مع المزيد من التطورات في السنوات القادمة.

الولايات المتحدة الأمريكية

استثمرت شركة عقارات الكويت بشكل استراتيجي في العديد من العقارات في جميع أنحاء الولايات المتحدة الأمريكية، مع التركيز على جوانب أخرى أظهرت إمكانيات كبيرة للنمو وزيادة العائد على الاستثمار.

ونود الإشارة إلى أن أداء استثماراتنا في مختلف المواقع الجغرافية قد تفاوت. حيث أثبتت بعض المناطق أنها مربحة بشكل خاص، في حين واجهت استثماراتنا العديد من التحديات في مناطق أخرى. وفي الجزء التالي من التقرير نقدم لمحة عامة عن أصولنا في الولايات المتحدة، مع تسليط الضوء على نجاحاتنا ومناقشة النواحي التي واجهت فيها الشركة الصعوبات والتحديات.

فاق أداء بعض عقاراتنا في الولايات المتحدة، مثل **Yotel Miami The Flats Atlantic Station**، التوقعات، ونحن فخورون بكونهما جزء من محفظتنا العقارية. ومع ذلك، نود أن نشير إلى أن استثماراتنا لم تكن ناجحة بذات القدر، خاصة أصولنا في سان فرانسيسكو التي لم تحقق ما نأمله من ناحية الأداء.

في نيويورك، تأثر أداء **فندق Yotel New York**، كالعديد من الفنادق، بشدة الوباء خلال السنوات الماضية. وعلى الرغم من ذلك قطع الفندق خطوات واسعة نحو التعافي في عام 2022. قد لا يكون أداء الفندق قد وصل إلى مستويات ما قبل الوباء من ناحية صافي الدخل، إلا أن الوضع أخذ في التحسن. وقد تمكن الفندق من الاستفادة من إعادة الافتتاح التدريجي لمدينة نيويورك، مما أدى إلى زيادة السياحة والطلب على الإقامة الفندقية. كما قام الفندق بتنفيذ الإجراءات لتوفير التكاليف وتعديل استراتيجيات الأعمال الخاصة به لموائمة ظروف السوق الحالية. ومن خلال الاستمرار في التركيز على الابتكار وتقديم خدمة عملاء استثنائية، فإن فندق Yotel New York في وضع جيد لمواصلة التعافي وتحقيق النجاح على المدى الطويل.

نظرة عامة على السوق

في أنحاء أخرى من الولايات المتحدة، شهدت أسواق العقار والضيافة في ميامي نجاحا كبيرا خلال العام الماضي، على عكس التحديات التي واجهتها سان فرانسيسكو. حيث ساهمت البيئة الضريبية المنخفضة في المدينة، والطقس الملائم والمشهد الفني والثقافي المزدهر والتعامل الفعال مع جائحة كوفيد-19، في ارتفاع شعبيتها بين السكان المحليين والسياح، مما أدى إلى زيادة الطلب على العقارات وخدمات الضيافة.

وحقق **فندق Yotel Miami**، أحدث إضافة إلى محفظتنا العقارية، نجاحا ملحوظا في اول عام من العمليات، منذ افتتاح الفندق في يونيو الماضي. وتفخر عقارات الكويت بشراكتها مع كل من Aria Development Group والعلامة التجارية المبتكرة في تقديم تجربة فريدة للضيوف في منطقة وسط مدينة ميامي.

كما يسرنا أن نعلن عن تسليم 231 مسكناً تقع داخل مبنى الفندق خلال الربعين الثاني والثالث من العام 2022. ويسعدنا أن نرى التقييمات الإيجابية من المشترين الذين أشادوا بالمعايير العالية لتصميم الشقق.

ستبقى الشركة ملتزمة مستقبلا بتوفير تجربة فريدة ومبتكرة لضيوف فندق Yotel Miami، مع التركيز على النمو طويل الأجل وربحية الاستثمار. في اعتقادنا أن الجمع بين المكون الفندقي والسكني الناجح سيستمر في تحقيق القيمة لشركتنا ومستثمرينا. ونحن متحمسون لمستقبل فندق Yotel Miami ونتطلع إلى البناء على نجاح عامنا الأول من العمليات.

في مكان آخر من ميامي، يجري حاليا بناء **First Residence 501**، ومن المتوقع أن يكتمل المشروع نهاية عام 2025. ومثل Yotel Miami، يعد المشروع مشروعاً مشتركاً بين شركة عقارات وشركائها في التنمية في مجموعة Aria Development. ونحن متحمسون للتقدم المحرز في هذا المشروع، ونتطلع إلى تقديم تجربة معيشية متميزة للسكان في أقرب وقت ممكن. ومع استمرار البناء والمبيعات التي تجاوزت 90 ٪، فإن استثمار عقارات الكويت في هذا المشروع يسير على الطريق الصحيح لتحقيق عوائد قوية للشركة ومستثمريها.

واجهت عقارات الكويت الكثير من التحديات في سوق **سان فرانسيسكو** خلال العام الماضي، إلا أن الشركة تعمل جاهدة على استكشاف طرق للتغلب على هذه التحديات وتحقيق أفضل النتائج الممكنة. واستمر انخفاض الطلب على المساحات المكتبية بسبب سياسات العمل من المنزل، وانخفاض أعمال المؤتمرات في التأثير سلباً على المدينة فيما يتعلق بقطاعي المكاتب والضيافة. في حين أن الصعوبات في سوق سان فرانسيسكو قد قدمت تحديات كبيرة، لا تزال شركة عقارات الكويت ملتزمة بالبحث عن استراتيجيات لتحقيق النجاح.

وأخيراً، نحن ملتزمون بالاستمرار في استكشاف فرص جديدة في السوق لتنمية أعمالنا وتحسينها، ونتطلع إلى تقديم المزيد من التحديثات في المستقبل.

501

ميامي - أمريكا



جدول أعمال الجمعية العمومية العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والمصادقة عليه.
2. مناقشة تقرير مراقب الحسابات الخارجي عن البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والمصادقة عليه.
3. مناقشة البيانات المالية المجمعة المدققة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والمصادقة عليها.
4. سماع تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والمصادقة عليه.
5. استعراض أية مخالفات رصدتها الجهات الرقابية وأوقعت بشأنها جزاءات (مالية وغير مالية) على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (إن وجدت).
6. استعراض المعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، وتفويض مجلس الإدارة في إتمام معاملات مع أطراف ذات صلة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة 3% على مساهمي الشركة بواقع (3) أسهم خزينة مقابل كل (100) مائة سهم من أسهم الشركة، وتوزيع أرباح نقدية بنسبة 3% بواقع (3) فلس لكل سهم وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وذلك في نهاية يوم الاستحقاق المحدد وهو 15 يوم عمل بعد تاريخ انعقاد الجمعية العمومية العادية على أن يتم بدء توزيع الأرباح على المستحقين لها بعد 5 أيام عمل من نهاية تاريخ الاستحقاق ودون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة. وتفويض مجلس الإدارة بالتصرف في كسور الاسهم الناتجة عن ذلك التوزيع.
8. مناقشة توصية مجلس الإدارة بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ إجمالي 40,000 د.ك (أربعون ألف ديناراً كويتياً فقط لاغير) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
9. مناقشة توصية مجلس الإدارة باستقطاع 10% (عشرة بالمائة) من صافي ربح السنة القابل للتوزيع والبالغ قيمته 760,490 د.ك (فقط سبعمائة وستون الفا و اربعمائة وتسعون دينار كويتي) إلى حساب الاحتياطي الإجباري (القانوني).
10. مناقشة توصية مجلس الإدارة باستقطاع 10% (عشرة بالمائة) من صافي ربح السنة القابل للتوزيع والبالغ قيمته 760,490 د.ك (فقط سبعمائة وستون الفا و اربعمائة وتسعون دينار كويتي) إلى حساب الاحتياطي الاختياري.
11. الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بالتعامل بأسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وموافقة هيئة أسواق المال.
12. مناقشة إخلاء طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم المالية والقانونية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
13. تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وذلك من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير اللازمي، وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

البيانات المالية

مشروع بلقيس السكني
دبي - الإمارات العربية المتحدة





يوتل
ميامي - أمريكا



Grant Thornton
القطامي والعيان وشركاهم

An instinct for growth™

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات 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 2022، ونتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين (ميثاق السلوك)، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات الميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية حسب تقديراتنا المهنية هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني بما في ذلك أصول حق الانتفاع الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والدول الأخرى. إن إجمالي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.



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

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التقييم حسب سعر السوق والذي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات داخل مناطق مماثلة لبعض العقارات الاستثمارية، كذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجابية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظرًا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييمات. ونظرًا لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. تم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحين 19 و 33.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الخاصة بالمجموعة استثمارات غير مسعرة جوهرية. نظرًا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الأدوات، فإن تقييم هذه الأدوات يستند إما إلى تقييمات خارجية مستقلة أو إلى نماذج داخلية تم وضعها من قبل المنشأة. وبالتالي، يوجد عدم تأكيد جوهرية بشأن القياس الوارد في عمليات التقييم. نتيجة لذلك، كانت لتقييم هذه الأدوات أهمية كبرى في تدقيقنا. لذلك، فقد بذلنا جهود مضمينة في أعمال التدقيق من أجل تقييم مدى ملاءمة التقييمات والافتراضات التي استندت إليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن إفصاحات المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن إيضاحات 12 و 17 و 33.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها مطابقة القيمة الدفترية للأوراق المالية غير المسعرة مع التقييمات الداخلية أو الخارجية للمجموعة المعدة باستخدام تقنيات التقييم، وتقييم واختبار ملاءمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والحصول على المستندات المؤيدة والتفسيرات الداعمة لتعزيز التقييمات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.



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

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن 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 مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤاً أو تزويراً أو حذفاً مقصوداً أو عرضاً خاطئاً أو تجاوزاً لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن 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 إلى عدم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل 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 أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والاشراف على اداء أعمال تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسبًا.

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع

مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	إيضاحات
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2021	2022	
دك	دك	
		الإيرادات
21,430,882	27,620,930	إيرادات تأجير عقارات
(3,399,596)	(7,642,906)	مصاريف تشغيل عقارات
18,031,286	19,978,024	صافي إيرادات تأجير
(3,663,287)	(5,594,596)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,733,975	(19,062)	19 (خسارة) / ربح من بيع عقارات استثمارية
-	1,296,849	19.3 التغير في القيمة العادلة لعقارات قيد التطوير
-	(111,752)	18 خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
		15 التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(370,261)	(207,806)	ربح/ (خسارة) من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(9,721)	9,813	إيرادات توزيعات أرباح
247,623	420,308	حصة من نتائج شركات زميلة
289,063	2,394,021	16.2 رد مخصص ضريبية لشركة تابعة أجنبية
504,718	101,282	إيرادات أخرى
562,928	1,635,878	
17,326,324	19,902,959	
		المصاريف والالتزام الأخرى
(2,118,384)	(2,862,727)	مصاريف عمومية وإدارية
(5,443,212)	(8,232,452)	8 تكاليف تمويل
(2,314,139)	(931,145)	14 و 29 مخصص محمل ديون مشكوك في تحصيلها
(9,875,735)	(12,026,324)	
		ربح السنة قبل مخصصات ضريبة دعم العمالة الوطنية، والذكاة ومكافأة مجلس الإدارة
7,450,589	7,876,635	ومكافأة مجلس الإدارة
(162,981)	(189,323)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(116,508)	(107,705)	ذكاة
(40,000)	(40,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
7,131,100	7,539,607	
		ربح السنة الخاصة بـ:
6,251,068	7,267,875	مالكي الشركة الأم
880,032	271,732	الحصص غير المسيطرة
7,131,100	7,539,607	
		ربح السنة
		ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة إلى مالكي الشركة
6.92	7.92	10 (أم فلس)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
7,131,100	7,539,607	ربح السنة
		إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
		التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,346,559	(3,277,963)	
		بنود سيعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
		التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,194,248)	322,824	
(298,771)	479,369	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
-	69,421	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة
5,853,540	(2,406,349)	إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر
12,984,640	5,133,258	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		الخاصة بـ:
12,104,608	4,861,526	مالكي الشركة الأم
880,032	271,732	الحصص غير المسيطرة
12,984,640	5,133,258	إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

بيان المركز المالي المجمع

في 31 ديسمبر 2021 د.ك.	في 31 ديسمبر 2022 د.ك.	إيضاحات	
			الاصول
15,201,669	8,606,784	11	النقد والنقد المعادل
7,139,943	6,817,273	12	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
17,230,565	-	13	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
7,086,217	9,032,765	14	الذمم المدينة وأصول أخرى
10,231,581	12,709,129	29	مستحق من أطراف ذات صلة
8,727,651	8,151,197	15	عقارات للمتاجرة
7,977,142	11,708,391	16	استثمار في الشركات الزميلة
36,664,608	35,628,130	17	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,832,421	131,015		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,183,842	4,879,134	18	عقارات قيد التطوير
226,839,628	262,055,667	19	عقارات استثمارية
44,182	812,309		ممتلكات ومعدات
341,159,449	360,531,794		مجموع الأصول
			الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
4,470,735	3,093,100	20	مستحق إلى البنوك
18,759,498	20,360,760	21	ذمم دائنة وخصوم أخرى
26,906,229	15,643,979	22	التزامات الإيجار
146,760,672	180,264,916	23	القروض
10,617,587	7,937,827	29	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,065,150	1,192,624		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
208,579,871	228,493,206		مجموع الخصوم
			حقوق الملكية
94,736,506	94,736,506	24	رأس المال
3,425,191	3,425,191	24	علوة إصدار أسهم
(5,735,769)	(3,214,552)	25	أسهم خزينة
22,964,407	24,485,387	26	الاحتياطات الإيجابية والاختيارية
(15,855,824)	(19,147,172)	27	بنود أخرى لحقوق الملكية
28,874,724	27,389,043		أرباح مرحلة
128,409,235	127,674,403		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
4,170,343	4,364,185		الحصص غير المسيطرة
132,579,578	132,038,588		مجموع حقوق الملكية
341,159,449	360,531,794		مجموع الخصوم وحقوق الملكية


 تالال جاسم البحر
 نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بمالك الشركة الأم

الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	أرباح غير	بنود أخرى	الاحتياطيات		أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	الرصيد في 1 يناير 2022
					الاحتياطيات	الإجبارية والاختيارية				
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,984,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506		
(16,524)	(77,890)	61,366	61,366	-	-	-	-	-	-	
(15,473,709)	-	(15,473,709)	-	-	-	(15,473,709)	-	-	-	
12,536,681	-	12,536,681	-	(860,656)	-	13,397,337	-	-	-	
-	-	-	(4,313,027)	(284,562)	-	4,597,589	-	-	-	
(2,720,696)	-	(2,720,696)	(2,720,696)	-	-	-	-	-	-	
(5,674,248)	(77,890)	(5,596,358)	(6,972,357)	(1,145,218)	-	2,521,217	-	-	-	
7,539,607	271,732	7,267,875	7,267,875	-	-	-	-	-	-	
(2,406,349)	-	(2,406,349)	-	(2,406,349)	-	-	-	-	-	
5,133,258	271,732	4,861,526	7,267,875	(2,406,349)	-	-	-	-	-	
-	-	-	(291,683)	291,683	-	-	-	-	-	
-	-	-	31,464	(31,464)	-	-	-	-	-	
-	-	-	(1,520,980)	1,520,980	-	-	-	-	-	
132,038,588	4,364,185	127,674,403	27,389,043	(19,147,172)	24,485,387	(3,214,552)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 ديسمبر 2022	

إن الأيضانات المبينة من صفحة 63 إلى 119 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

الاحتياطيات

	الحصص غير المسيطره	المجموع الفرعي	ارباح مرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الإجبارية والاختيارية	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
الإجمالي	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
121,257,670	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 1 يناير 2021
(3,120)	(11,406)	8,286	8,286	-	-	-	-	-	ربح ناتج من الاستنواذ على حصة إضافية في شركة تابعة
(15,870,582)	-	(15,870,582)	-	-	-	(15,870,582)	-	-	شراء أسهم خزينة
14,210,970	-	14,210,970	-	1,940,928	-	12,270,042	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(5,900,212)	1,391,024	-	4,509,188	-	-	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 30)
(1,662,732)	(11,406)	(1,651,326)	(5,891,926)	3,331,952	-	908,648	-	-	معاملات مع الملاك
7,131,100	880,032	6,251,068	6,251,068	-	-	-	-	-	ربح السنة
5,853,540	-	5,853,540	-	5,853,540	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
12,984,640	880,032	12,104,608	6,251,068	5,853,540	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	9,672,447	(9,672,447)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة
-	-	-	(1,314,112)	-	1,314,112	-	-	-	من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	(1,314,112)	-	1,314,112	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,964,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

إن الأيضاحات المبينة من صفحة 63 إلى 119 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 دك	إيضاحات	
7,131,100	7,539,607		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات:
45,666	32,583		الاستهلاك
5,443,212	8,232,452		تكاليف تمويل
3,663,287	5,594,596	19	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(1,733,975)	19,062	19.3	خسارة / (ربح) من بيع عقارات استثمارية
-	(1,296,849)		التغير في القيمة العادلة لعقارات قيد التطوير
-	111,752	15	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(289,063)	(2,394,021)	16.2	حصة من نتائج شركات زميلة
370,261	207,806		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
9,721	(9,813)		(ربح)/ خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,314,139	931,145	14 و 29	مخصص محمل ديون مشكوك في تحصيلها
(504,718)	(101,282)		رد مخصص مطالبات ضريبية لشركة تابعة أجنبية
(247,623)	(420,308)		إيرادات توزيعات أرباح
121,446	141,505		مخصص محمل مكافأة نهاية خدمة الموظفين
16,323,453	18,588,235		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(1,950,637)	(1,664,675)		ذمم مدينة وأصول أخرى
(3,687,631)	1,207,085		مستحق من أطراف ذات صلة
(1,191,284)	-		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
6,457,058	1,190,853		ذمم دائنة وخصوم أخرى
7,130,674	(2,679,760)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(40,668)	(14,031)		مكافئة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
23,040,965	16,627,707		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	(800,710)		شراء ممتلكات ومعدات
(1,017,852)	1,701,406		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(4,007,650)	(1,366,928)		إضافات لعقارات قيد التطوير
(4,734,445)	(28,943,448)		إضافات إلى عقارات استثمارية
(1,025,307)	(133,775)	19	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
706	258,452		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(26,538,008)	(15,570,528)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
26,834,080	13,991,792		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
36,000	73,266	16.2	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(120,000)	(1,309,609)	16.2	استثمارات في شركات زميلة
5,602,035	446,665		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	459,450		المحصل من بيع عقارات للمتاجرة
(30,071)	41,369	11	أرصدة لدى البنوك محتجزة
-	406,804	11	زيادة في ودائع لأجل ذات فترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر
247,623	420,308		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(4,752,889)	(30,325,486)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التمويل
1,820,113	33,379,916	23	صافي التغير في القروض
(4,678,433)	(7,243,976)		تكاليف تمويل مدفوعة
(4,485,800)	(11,968,210)	22	التزامات إيجار مدفوعة
908,648	(2,521,217)		صافي الحركة على أسهم الخزينة
-	(2,592,803)		توزيعات أرباح مدفوعة
(6,435,472)	9,053,710		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل
11,852,604	(4,644,069)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل
212,470	(125,008)		تعديلات عملات أجنبية
(2,868,444)	9,196,630	11	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
9,196,630	4,427,553	11	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			المعاملات المادية غير النقدية:
-	(17,230,565)		النقص في مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
-	15,332,507		الزيادة في عقارات استثمارية
-	3,825,058		الزيادة في مستحق من أطراف ذات صلة
-	(2,999,593)		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	1,072,593		الزيادة في ذمم مدينة وأصول أخرى

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة 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 والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 7.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد 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 موافقة 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.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن 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 الخاصة بالمشاريع العقارية للشركة.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

يقع مقر المكتب المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مارس 2023 إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى المجمع" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخرى المجمعة".

3 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4 التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على السنة الحالية.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2022	التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2022	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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات متطلبات، 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 بالأصول المحتملة المقترنة في عملية دمج الأعمال

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني

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

ليس لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري 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.

ليس لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري 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 بالخصوم المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من الخصوم 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 الخصوم المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 التابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة تابع/ التحسينات السنوية دورة 2018-2020

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظرًا للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءًا من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات المستاجر؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُفي بتعريف 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.

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

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

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولكن تم 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 الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة	لا يوجد تاريخ محدد
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي -1 تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية	1 يناير 2024
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي -1 التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2024
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار	1 يناير 2024

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول 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 الأصول 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 الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول 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 سواءً حدثت عملية بيع أو مساهمة الأصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للأصول 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.

تابع/ 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 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.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهرًا.

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 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 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 هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - عقود الإيجار

تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الانتفاع الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الانتفاع الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقًا لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الانتفاع والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كليًا أو جزئيًا.

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

5.1 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث المهمة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

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. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركات التابعة التي يتم شراءها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحيازة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرقت الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. إن القيم الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة.

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكبدها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كصاريات عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها والإلتزامات التي تكبدها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية للشركة المشتراه قبل عملية الشراء. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المقترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحتسب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من صفقة شراء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

5.3 إيرادات التأجير

يتم إثبات إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق.

5.4 توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

5.5 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

يتم إثبات إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

5.6 مصاريف التشغيل

يتم إثبات المصاريف التشغيلية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.7 تكاليف الاقتراض

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

5.8 الضرائب

5.8.1 ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العملة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 والقانون رقم 19 لسنة 2000.

5.8.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/ 2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

تابع/ 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 البيانات المالية.

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 تقديم الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة.

5.9 الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءًا من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (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 ضمنيًا 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 الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- قررت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام وسائل عملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمدفوعات في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

القياس والاعتراف بعقود الإيجار عندما تمثل الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الانتفاع والتزامات عقود الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الانتفاع

يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصومًا منه أي حوافز مستلمة).

لاحقًا للقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الانتفاع كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع / الأصول المؤجرة

التزامات عقود الإيجار

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

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين 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 في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفًا مؤجرًا وسيطًا، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

5.10 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئيًا بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة.

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقًا باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة- إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدر للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي، عند الحاجة، سنويًا على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم استبعاد تكلفته والاستهلاك المتراكم المتعلق به من الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتج من استبعاده في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.11 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقاري الاستثماري. ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة إلغاء الإثبات.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.12 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل بنهاية كل سنة باستخدام طرق التقييم المتفق مع ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية قيد التطوير كأصول غير متداولة ما لم ينص على خلاف ذلك.

5.13 عقارات للمتاجرة

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتمثل التكاليف في تلك المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكلفة أخرى متوقعة تكبدها عند الانتهاء والبيع.

5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله إلى فئة الأصول ذات الصلة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ظهرت أي من هذه المؤشرات، وعندما تتجاوز القيم الدفترية القيم المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.15 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيرًا جوهريًا عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل مشروعًا مشتركًا. يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة مبدئيًا بالتكلفة وتحتسب لاحقًا بطريقة 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 القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة، من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة والمشاريع المشتركة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا يتعدى الفرق في تواريخ البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عندما تفقد الشركة تأثيرًا جوهريًا على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ له بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل من الاستبعاد ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.16 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بآخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

تابع/ 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 طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيًا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيًا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبيّن أدناه.

يتم عدم الاعتراف بالأصل المالي (أو جزءًا، أيما كان ذلك منطبقًا، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية ماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي"

(أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
 (ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزامًا مرتبطًا أيضًا. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها 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 المجمعة.

5.17.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي

للمجموعة اتخاذ القرار/ إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الإقرار المبدئي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قرارًا لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

تابع/ 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 (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه

بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد بالصندوق والنقد في محافظ وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة.

- ذمم المدينة وأصول أخرى

تسجل ذمم المدينة وأصول أخرى 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

يتمثل المستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقترض وهي ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات حقوق الملكية وأدوات الدين. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

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

- عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "محتفظ به للتحصيل" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

سيتم إعادة تصنيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حده) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبدئي، جزءًا من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معا ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتقًا (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئيًا بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المتراكمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات ملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيفها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج الأعمال التي لا تُمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة المستحقة عليه يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. كما أن جميع الأدوات المالية المشتقة تندرج تحت هذه الفئة، باستثناء تلك الأدوات المحددة والنافذة كأدوات تحوط، والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم تحديد القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من استثمارات في أدوات حقوق الملكية.

5.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 المبينة أدناه.

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة وأصول العقود ومدينو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج 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 البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

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 يخض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

5.17.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وذمم دائنة وخصوم أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك وذمم دائنة وخصوم أخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض لأجل والمرابحات الدائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة
 5.17 تابع/ الأدوات المالية
 5.17.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية
 • تابع/ الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

القروض

- قروض بنكية ومستحق إلى البنوك
 تقاس القروض البنكية والمستحق إلى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الخصوم وأيضاً من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلي وعملية الإطفاء.
 - مرابحات دائنة وتورق دائن
 تمثل المرابحات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحات وتورق دائن. يتم إثبات المرابحات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.
 يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

ذمم دائنة وخصوم أخرى

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

مستحق إلى أطراف ذات صلة

- يتمثل المستحق إلى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال وغير مدرجة في سوق نشط.

5.18 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

- يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.19 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

- يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

5.20 مقاصة الأدوات المالية

- تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المُدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.21 القيمة العادلة للأدوات المالية

- تحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

- بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.22 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- احتياطي أسهم الخزينة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية والأرباح والخسائر المرحلة من الفترة السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

ترد توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

5.23 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتفديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

5.24 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة 5.24 تابع/ أسهم خزينة

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل "احتياطي أسهم خزينة" في حقوق ملكية المساهمين. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاحتياطي والاحتياطي القانوني. لاحقاً لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقاً على هذا الحساب.

5.25 التقارير القطاعية

لدى المجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية لكل قطاع. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحتة.

لأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في بياناتها المالية. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

5.26 ترجمة العملات الأجنبية

5.26.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.26.2 معاملات بالعملات الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية المتعلقة بالمجموعة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة (سعر الصرف الفوري). يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة المثبتة ضمن الربح أو الخسارة. 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

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، يتم تحويل كافة أصول وخصوم ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها الرئيسية بغير الدينار الكويتي. إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كأصول وخصوم للمنشأة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة العملات الأجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المتركمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر وثبتت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

5.27 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعني و عقود الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحميل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

6.1 الأحكام المهمة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال. يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات للمتاجرة أو عقارات قيد التطوير أو عقارات استثمارية. وهذا القرار عند الشراء يحدد ما إذا كانت هذه العقارات سيتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة وإذا كانت التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات يتم إثباتها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تصنف المجموعة العقارات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير بقصد بيعها في المستقبل، يتم تصنيفها ضمن عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير، يتم تصنيفها ضمن عقارات استثمارية قيد التطوير. تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

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

6.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبنية أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة 6.2 تابع/ التقديرات غير المؤكدة

6.2.1 انخفاض قيمة شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إثبات المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديراً للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.3 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن 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.

6.2.5 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6.2.6. تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة تابع/ التقديرات غير المؤكدة

6.2.6 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

عندما تحدد المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذه العقارات الاستثمارية قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.

6.2.7 التأثير الجوهري

يوجد التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت للمنشأة بالنسبة إلى حجم وتوزيع حقوق التصويت الأخرى القدرة الفعلية للمنشأة للقيام بتوجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
				الشركات التابعة المملوكة بشكل مباشر:
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا (7.1)
العقارات	99.99%	99.99%	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك.م (7.2)
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قايضة) (7.2)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو ديت المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو اكويني المحدودة (7.1)
العقارات	100%	100%	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ل (لبنان) (7.1 و 7.3)
العقارات	99%	99%	الكويت	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (7.2)
العقارات	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.2)
العقارات	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.2)
الاستثمار	100%	-	الإمارات العربية المتحدة	ديلانو للاستثمارات - م.م.ح (7.9)
خدمات	100%	-	الإمارات العربية المتحدة	مكتب ديلانو للإدارة - م.م.ح (7.9)
العقارات	69.63%	70.27%	الكويت	الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك.ع (7.4 و 7.10)
العقارات	-	100%	جزر كايمان	عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة (7.5)
العقارات	-	100%	الكويت	شركة كريك القايضة - ش.م.ك (مقفلة) (7.1 و 7.6)
إدارة المعاهد الصحية	-	100%	الكويت	شركة ناو لإدارة المعاهد الصحية - ذ.م.م (7.1 و 7.7)

7.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.

7.2 إن الأسهم المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها باسم أطراف ذات صلة بصفتهم مرشحين نيابة عن الشركة الأم، حيث أكدوا كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الأسهم.

7.3 يقع مقر شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (IFAHR لبنان) التابعة للمجموعة في لبنان الذي يشهد حاليًا اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة. تشمل هذه الأحداث ضوابط مهمة على النظام البنكي اللبناني بما في ذلك وضع قيود على السحب النقدي للأرصدة البنكية بالعملات الأجنبية، وقيود على التحويلات البنكية الدولية وتخفيض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع لأجل المقومة بالعملات الأجنبية. أدت هذه الإجراءات إلى الحد بشكل كبير من قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى الخاصة بشركة IFAHR لبنان. علاوة على ذلك، عجزت حكومة لبنان عن الوفاء بالتزاماتها الخاصة بالدين السيادي. قامت وكالات التصنيف بخفض معدل التصنيف السيادي للبنان وكذلك بعض البنوك اللبنانية. إضافة إلى ذلك، يشهد اقتصاد لبنان في الوقت الراهن تضخم جامح.

قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه الأحداث على قدرتها على الاستمرار في ممارسة السيطرة على شركة IFAHR لبنان، وتوصلت إلى أنها لا تزال لديها القوة والقدرة على استخدام تلك القوة للتأثير على العائدات وأنها لا تزال معرضة لعوائد متغيرة للشركة التابعة. وبناء عليه، تستمر في تجميع الشركة التابعة.

كما قامت الإدارة بتقديم تقييمها بما يفيد أن الأثر المترتب عن هذه الأحداث؛ بشأن القيمة الدفترية لاستثمارها في شركة IFAHR لبنان، غير مادي على المجموعة. إضافة إلى ذلك، ترى إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في لبنان قابل للاسترداد ولا توجد حاليًا مؤشرات تدل على أنه يتطلب الاعتراف بأي خسائر مادية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2022.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة IFAHR لبنان كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:

31 ديسمبر 2022 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
82,602	41,233	النقد وأرصدة لدى البنوك
8,727,651	8,151,197	عقارات للمتاجرة
527,001	1,031,611	أصول أخرى
9,337,254	9,224,041	مجموع الأصول
1,833,660	1,853,631	القروض
2,663,006	2,288,567	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,496,666	4,142,198	مجموع الخصوم

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك	
(12,230)	(3,859)	خسارة
265,818	(177,971)	(خسارة) / ربح السنة

- 7.4 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة 0.53% في الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م مقابل مبلغ إجمالي 16,524 د.ك. قامت المجموعة بتسجيل الفرق البالغ 61,366 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصة صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية.
- 7.5 قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة" المسجلة في جزر كايمان وهي مملوكة لها بالكامل (100%).
- 7.6 خلال السنة، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "شركة كريك القابضة - ش.م.ك (مقفلة)" المسجلة في الكويت وهي مملوكة لها بالكامل (100%).
- 7.7 خلال السنة، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "شركة ناو لإدارة المعاهد الصحية - ذ.م.م" المسجلة في الكويت وهي مملوكة لها بالكامل (100%).
- 7.8 إن ملكية المجموعة في الشركات التابعة (المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل وكذلك في الشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل) التي تم دمجها في شركة إيفا للفنادق والمنتجات ش.م.ل (لبنان) مرهونة مقابل قروض تم الحصول عليها من طرف ذي صلة (إيضاح 23).
- 7.9 خلال السنة، باعت الشركة الأم ملكيتها في ديلانو للاستثمارات - م.م.ح و مكتب ديلانو للإدارة - م.م.ح إلى إحدى الشركات التابعة لها "عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة".

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

7.10 شركات تابعة ذات حصص رئيسية غير مسيطرة

تعتبر الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع ذات حصص رئيسية غير مسيطرة كما يلي:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة					
	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة	
	في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022
	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	%	%
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع	4,170,343	4,364,185	880,032	271,732	30.27%	29.73%

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة مبينة أدناه:

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
	د.ك.	د.ك.	
أصول غير متداولة	14,377,718	9,038,278	
أصول متداولة	21,881,360	21,959,826	
مجموع الأصول	36,259,078	30,998,104	
خصوم غير متداولة	11,653,844	6,490,437	
خصوم متداولة	10,822,777	9,810,948	
مجموع الخصوم	22,476,621	16,301,385	
حقوق الملكية المخصصة إلى مساهمي الشركة الأم	9,612,114	10,332,534	
حقوق الملكية المخصصة إلى الحصص غير المسيطرة	4,170,343	4,364,185	
مجموع حقوق الملكية	13,782,457	14,696,719	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابع

7.10 تابع/ شركات تابعة ذات حصص رئيسية غير مسيطرة

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
5,393,652	5,313,997	الإيرادات
2,026,929	641,986	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
880,032	271,732	ربح السنة الخاص بحصص غير المسيطرة
2,906,961	913,718	ربح السنة
2,112,138	642,481	إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
916,886	271,941	إجمالي الدخل الشامل للسنة الخاص بحصص غير المسيطرة
3,029,024	914,422	إجمالي الدخل الشامل للسنة
السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
(4,618,184)	11,076,622	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية
(45,083)	3,465,397	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ الناتج من أنشطة الاستثمار
(3,794,840)	(4,437,079)	صافي التدفق النقدي المستخدم في أنشطة التمويل
(8,458,107)	10,104,940	صافي التدفقات النقدية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8 تكاليف تمويل

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
		نتيجة الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:
226,592	197,904	مصروفات بنكية
54,033	114,232	مستحق إلى البنوك
4,207,761	7,214,356	القروض
954,826	705,960	التزامات الإيجار
5,443,212	8,232,452	

9 صافي (الخسائر)/ الأرباح من الأصول المالية

فيما يلي تحليل صافي (الخسائر)/ الأرباح من الأصول المالية حسب الفئة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
		بالتكلفة المطفأة:
119,578	49,529	إيرادات فوائد النقد والنقد المعادل
119,578	49,529	أرباح من أصول مالية بالتكلفة المطفأة
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
(370,261)	(207,806)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(9,721)	9,813	أرباح/ (خسائر) من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(379,982)	(197,993)	خسارة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
247,623	420,308	إيرادات توزيعات أرباح
247,623	420,308	الربح المحقق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة
6,152,311	(2,986,603)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,672,447	(291,683)	(خسائر)/ أرباح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,824,758	(3,278,286)	(خسائر)/ أرباح مسجلة في حقوق ملكية المساهمين
16,072,381	(2,857,978)	إجمالي (خسائر)/ أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,811,977	(3,006,442)	صافي (خسائر)/ أرباح من الأصول المالية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بملكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بملكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه توجد أي أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
6,251,068	7,267,875	ربح السنة الخاص بملكي الشركة الأم (د.ك)
903,319,582	917,789,164	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
6.92	7.92	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

11 النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
13,698,925	7,414,147	النقد وأرصدة لدى البنوك
51,042	147,739	نقد في محافظ استثمارية مداراة من الغير
1,451,702	1,044,898	ودائع لأجل
15,201,669	8,606,784	النقد والنقد المعادل
		ناقضًا:
(4,470,735)	(3,093,100)	مستحق للبنوك (إيضاح 20)
(82,602)	(41,233)	أرصدة بنكية محتجزة (11.1)
(1,451,702)	(1,044,898)	ودائع لأجل ذات فترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر
9,196,630	4,427,553	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمعة

11.1 إن الأرصدة المحتجزة لدى البنوك تمثل الأرصدة المودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي والمحتجزة لتغطية أي أصل غير مدفوع وأي فائدة تتعلق بالقروض لأجل الممنوحة للشركة التابعة في لبنان (إيضاح 23).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2020 د.ك.	31 ديسمبر 2021 د.ك.	
154,540	103,096	أوراق مالية محلية مسعرة
195,500	81,895	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,988	2,271	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,770,382	6,612,173	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,533	17,838	صناديق مدارة
7,139,943	6,817,273	

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 33.2.

13 دفعات مقدمة لشراء استثمارات

أبرمت المجموعة عقد أولي في السنة السابقة مع طرف ذي صلة للاستحواذ على عقار موجود في الامارات العربية المتحدة مقابل إجمالي مبلغ شراء 400 مليون درهم إماراتي وتم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 17,230,565 د.ك. تمت تسوية سعر الشراء عينياً بشكل جزئي عن طريق تحويل بعض العقارات والرصيد نقدًا. ولكن، تم تعديل هذه الاتفاقية لاحقاً وتم تعديل مقابل الشراء إلى 395 مليون درهم إماراتي دون أي تسوية عينية. خلال السنة، تم سداد المبلغ المتبقي من مقابل الشراء بما يعادل 33,919,943 د.ك. بالكامل، وتم تحويل سند ملكية العقار إلى المجموعة وتصنيفه كعقارات استثمارية (إيضاح 19).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		14	ذمم مدينة وأصول أخرى
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
د.ك	د.ك		
			أصول مالية
			ذمم مدينة
6,899,811	7,628,617		تأمينات قابلة للإسترداد
470,912	529,068		مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
903,397	1,975,990		أصول أخرى
2,982,050	2,396,194		
11,256,170	12,529,869		
(4,885,037)	(5,675,757)		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
6,371,133	6,854,112		
			أصول غير مالية
			دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
328,969	1,544,843		أصول أخرى
386,115	633,810		
715,084	2,178,653		
7,086,217	9,032,765		

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

كانت الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها كما يلي:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
4,419,888	4,885,037	الرصيد في بداية السنة
465,149	790,720	المحمل للسنة
4,885,037	5,675,757	الرصيد في نهاية السنة

15 عقارات للمتاجرة

		فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
10,213,820	10,213,820	الرصيد في 1 يناير
-	(606,141)	استبعاد خلال السنة
-	(5,252)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
10,213,820	9,602,427	
(1,486,169)	(1,451,230)	مخصص انخفاض القيمة
8,727,651	8,151,197	الرصيد في 31 ديسمبر

تقع جميع العقارات للمتاجرة لدى المجموعة في لبنان.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة بإجمالي مقابل بيع بقيمة 459,450 د.ك مما أدى إلى خسارة 111,752 د.ك.

يتم رهن عقارات للمتاجرة تبلغ قيمتها الدفترية 4,410,720 د.ك (2021: 4,363,200 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 23).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 استثمار في الشركات الزميلة

16.1 فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021		
	%	%		
التصنيع	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م
سلع استهلاكية	44.22	44.5	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
الاستثمار	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة (16.1.1)
الاستثمار	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة (16.1.1)
السياحة الدينية	32.5	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م
الاستثمار	27.36	43.03	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة (16.1.2)
الاستثمار	27.36	43.03	جزر كايمان	شركة كريك اكويتي المحدودة (16.1.2)
خدمات غذائية	40	40	الكويت	شركة مطعم سردا - ذ.م.م

جميع الشركات الزميلة أعلاه غير مدرجة.

16.1.1 تنازلت المجموعة عن جزء من حقتها في التصويت في هذه الشركات المستثمر فيها لطرف ثالث. وبالتالي، ليس للمجموعة سيطرة على هذه الشركات المستثمر فيها. مع ذلك، قامت المجموعة بتصنيف هذه الشركات المستثمر فيها كشركات زميلة نظرًا لقدرتها على ممارسة تأثير جوهري على عمليات الشركات الزميلة.

16.1.2 خلال السنة، استحوذت المجموعة من طرف ذي صلة على حصة إضافية في هذه الشركات الزميلة مقابل إجمالي قدره 559,711 د.ك. لم ينتج عن هذه المعاملة شهرة أو صفقة شراء.

16.2 فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة خلال السنة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
7,604,079	7,977,142	في 1 يناير
120,000	1,309,609	إضافة إلى شركات زميلة
289,063	2,394,021	حصة في النتائج
(36,000)	(73,266)	توزيعات أرباح
-	100,885	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة
7,977,142	11,708,391	في 31 ديسمبر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 تابع/ استثمار في شركات زميلة

16.3 فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة مبين أدناه:

		شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:		
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	د.ك	د.ك	
		3,875,977	6,169,207	أصول متداولة
		3,875,977	6,169,207	مجموع الأصول
		3,875,977	6,169,207	صافي الأصول
<hr/>				
				الإيرادات
السنة المنتهية	السنة المنتهية			ربح السنة
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	136,653	1,675,863	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		136,653	1,675,863	
		136,653	1,675,863	

فيما يلي مطابقة للمعلومات المالية الموجزة أعلاه للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجمعة مبين أدناه:

		حصص ملكية المجموعة (%)		
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	د.ك	د.ك	
		100%	100%	صافي أصول الشركة الزميلة
		3,875,977	6,169,207	حصص المجموعة في صافي الأصول
		3,875,977	6,169,207	القيمة الدفترية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 تابع/ استثمار في شركات زميلة

16.3 تابع/ فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة مبين أدناه:

		شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة:		
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	د.ك	د.ك	
		765,916	1,199,678	أصول متداولة
		765,916	1,199,678	مجموع الأصول
		53,297	61,234	خصوم متداولة
		53,297	61,234	مجموع الخصوم
		712,619	1,138,444	صافي الأصول
		-	300,649	الإيرادات
		(16,429)	293,292	ربح / (خسارة) السنة
		(16,429)	293,292	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة

فيما يلي مطابقة للمعلومات المالية الموجزة أعلاه للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجموع:

في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	د.ك	د.ك	
		%100	%100	حصة ملكية المجموعة (%)
		712,619	1,138,444	صافي أصول الشركة الزميلة
		712,619	1,138,444	حصة المجموعة في صافي الأصول
		712,619	1,138,444	القيمة الدفترية

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

في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	د.ك	د.ك	
		168,839	424,866	حصة المجموعة من النتائج
		-	100,885	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر
		168,839	494,287	حصة المجموعة من إجمالي الدخل الشامل
		3,388,546	4,400,740	إجمالي القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة
		36,000	73,266	توزيعات أرباح

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2021	2022	
د.ك	د.ك	
10,086,561	6,982,493	أوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	4,006,096	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	13,597,189	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	6,207,751	أدوات دين
4,276,075	4,834,601	صناديق مدارة
36,664,608	35,628,130	

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

الإجمالي	أخرى	خدمات استهلاك	العقارات	خدمات مالية	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
31 ديسمبر 2022					
6,982,493	362,670	1,489,974	3,426,564	1,703,285	أوراق مالية محلية مسعرة
4,006,096	489,467	2,626,605	66,251	823,773	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,597,189	78,164	381,183	12,901,819	236,023	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,207,751	-	-	6,207,751	-	أدوات دين
4,834,601	-	-	4,834,601	-	صناديق مدارة
35,628,130	930,301	4,497,762	27,436,986	2,763,081	
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 دين
4,276,075	-	-	4,276,075	-	صناديق مدارة
36,664,608	1,472,095	5,645,613	25,459,676	4,087,224	

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2021: 9%).

يتم رهن أوراق مالية محلية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 4,915,041 د.ك مقابل قروض (إيضاح 23).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم والإفصاح عنه في إيضاح 33.2.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18 عقارات قيد التطوير

فيما يلي الحركة على عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
		التكلفة
5,305,807	2,183,842	تكاليف الأرض
5,071,241	-	تكاليف التطوير
10,377,048	2,183,842	التكلفة في بداية السنة
4,132,676	1,366,928	تكاليف تطوير محملة على السنة
(12,200,856)	-	المحول إلى عقارات إستثمارية
-	1,296,849	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(125,026)	31,515	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
2,183,842	4,879,134	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

عقارات استثمارية			19
العقارات المملوكة	العقارات المؤجرة	الإجمالي	
دك	دك	دك	
في 31 ديسمبر 2022:			
202,375,920	24,463,708	226,839,628	في 1 يناير
44,275,955	-	44,275,955	إضافات خلال السنة (إيضاح 19.2)
(3,465,320)	-	(3,465,320)	استبعادات خلال السنة (إيضاح 19.3)
1,931,446	(7,526,042)	(5,594,596)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
245,118,001	16,937,666	262,055,667	في 31 ديسمبر
31 ديسمبر 2021:			
186,598,187	31,740,884	218,339,071	في 1 يناير
4,734,445	-	4,734,445	إضافات خلال السنة
12,200,856	-	12,200,856	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 18)
(4,771,457)	-	(4,771,457)	استبعادات خلال السنة
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

19.1			تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
دك	دك		
194,765,228	183,897,700		الكويت
30,602,372	76,669,700		الإمارات العربية المتحدة
1,472,028	1,488,267		بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
226,839,628	262,055,667		

19.2 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على عقار في دولة الإمارات العربية المتحدة من طرف ذي صلة مقابل مبلغ إجمالي 33,919,943 دك. (إيضاح 13).

19.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة الى طرف ذي صلة و طرف ثالث بإجمالي مقابل بيع بقيمة 3,446,258 دك. مما أدى إلى خسارة بمبلغ 19,062 دك.

19.4 تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 216,766,190 دك. (2021: 164,853,150 دك) مقابل قروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 20 و 23).

19.5 تمثل العقارات المؤجرة العقارات المؤجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت.

يبين الإيضاح 33.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20 مستحق إلى البنوك

يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1% (2021: 1.15%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (إيضاح 19).

21 ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2021 د.ك.	31 ديسمبر 2022 د.ك.	
		الخصوم المالية
4,588,411	5,019,734	ذمم دائنة
1,056,867	1,339,383	فوائد مستحقة
1,536,926	2,273,029	مصاريف واجازات مستحقة
2,625,097	2,805,675	مخصص ضريبة دعم العملة الوطنية
578,618	665,541	مخصص للزكاة
1,074,784	1,202,677	توزيعات أرباح مستحقة
1,691,689	2,024,410	تأمينات قابلة للإسترداد
1,793,106	898,907	خصوم أخرى
14,945,498	16,229,356	
		الخصوم الغير مالية
1,058,016	1,906,065	مقدم إيجار
2,755,984	2,225,339	خصوم أخرى
3,814,000	4,131,404	
18,759,498	20,360,760	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 التزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال السنة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
30,437,203	26,906,229	في 1 يناير
954,826	705,960	تكاليف التمويل المحملة على السنة
(4,485,800)	(11,968,210)	مسدد خلال السنة
26,906,229	15,643,979	في 31 ديسمبر

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
الإجمالي	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	
			31 ديسمبر 2022:
16,475,005	8,243,005	8,232,000	مدفوعات إيجار
(831,026)	(382,717)	(448,309)	تكاليف تمويل
15,643,979	7,860,288	7,783,691	صافي القيم الحالية
			31 ديسمبر 2021:
29,358,006	16,464,000	12,894,006	مدفوعات إيجار
(2,451,777)	(675,295)	(1,776,482)	تكاليف تمويل
26,906,229	15,788,705	11,117,524	صافي القيم الحالية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		23	القروض
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
د.ك	د.ك		
136,295,020	147,224,568		مرايبات دائنة (1)
6,901,741	-		تورق دائن (2)
3,563,911	33,040,348		قروض لأجل (3)
146,760,672	180,264,916		الإجمالي
142,204,672	147,224,568		القروض بالدينار الكويتي
4,556,000	33,040,348		قروض بعملات أخرى
146,760,672	180,264,916		الإجمالي

		تستحق القروض السداد كما يلي:
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
5,026,191	5,064,136	خلال سنة واحدة
141,734,481	175,200,780	أكثر من سنة
146,760,672	180,264,916	

(1) تمثل المرايبات الدائنة عمليات تمويل إسلامي تم الحصول عليها بالدينار الكويتي ("د.ك") من بنوك إسلامية محلية. خلال السنة، تمت إعادة جدولة جزء من المرايبات الدائنة القائمة بمبلغ 93,625,735 د.ك. إضافة إلى ذلك، تمت زيادة التسهيلات الائتمانية لإحدى المرايبات الدائنة القائمة. تحمل المرايبات الدائنة معدل ربح سنوي بواقع 1% (2021): 1% - 1.25% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 إبريل 2030.

(2) تمت تسوية التورق الدائن الذي تم الحصول عليه من تمويل إسلامي بالكامل خلال السنة.

(3) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:

- قرض لأجل قائم بمبلغ 11,457,735 د.ك تم الحصول عليه بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 3% - 3.5% (31 ديسمبر 2021): 3.5% فوق معدل الإيبور، ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 15 نوفمبر 2030.

- قرض لأجل قائم تم الحصول عليه بالدولار الأمريكي من طرف ذي صلة بما يعادل 1,853,631 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 6.5% (31 ديسمبر 2021): 6.5% ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية تنتهي في 30 يونيو 2024.

- خلال السنة، حصلت المجموعة من بنك أجنبي على قرض لأجل بالدرهم الإماراتي بما يعادل مبلغ 20,354,277 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 2.75% (31 ديسمبر 2021): لا شيء) فوق معدل الإيبور ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 30 يونيو 2030.

إن القروض مضمونة برهن استثمار المجموعة في بعض الشركات التابعة والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاحات 7.8 و 15 و 17 و 19).

24 رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2022، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم (كما في 31 ديسمبر 2021: 947,365,059 سهمًا). وجميع الأسهم نقدية.

إن علوّة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		أسهام خزينة	25
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
2021	2022		
د.ك.	د.ك.		
35,704,587	28,011,397		عدد أسهم الخزينة
3.77%	2.96%		نسبة الملكية (%)
6,319,712	2,997,219		القيمة السوقية (د.ك.)
5,735,769	3,214,552		التكلفة (د.ك.)

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

26 الاحتياطات الإجبارية والاختيارية

الاحتياطي الإجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري 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

وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتطلب إجراء أي تحويل للاحتياطات في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند تكبد خسائر متراكمة.

إن حركة الإحتياطات الإجباري والاختياري كما يلي:

الإجمالي	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الإجباري	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	
22,964,407	5,404,126	17,560,281	الأرصدة في 1 يناير 2022
1,520,980	760,490	760,490	المحول من الأرباح المرحلة خلال السنة
24,485,387	6,164,616	18,320,771	الأرصدة في 1 ديسمبر 2022
21,650,295	4,747,070	16,903,225	الرصيد في 1 يناير 2021
1,314,112	657,056	657,056	المحول من الأرباح المرحلة خلال السنة
22,964,407	5,404,126	17,560,281	الرصيد في 1 ديسمبر 2021

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27 بنود أخرى لحقوق الملكية

فيما يلي الحركة على بنود أخرى لحقوق الملكية كما يلي:

الإجمالي دك	احتياطي القيمة العادلة دك	احتياطي ترجمة عملة أجنبية دك	احتياطي أسهم خزينة دك	
(15,855,824)	(22,584,300)	(509,017)	7,237,493	الرصيد في 1 يناير 2022
(284,562)	-	-	(284,562)	توزيع أسهم منحة (إيضاح 30)
(860,656)	-	-	(860,656)	خسارة بيع أسهم خزينة
291,683	291,683	-	-	خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				<i>الدخل الشامل الآخر:</i>
(2,955,139)	(2,955,139)	-	-	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
69,421	69,421	-	-	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة
(31,464)	(31,464)	-	-	حصة من ربح بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
479,369	-	479,369	-	لشركة زميلة
(19,147,172)	(25,209,799)	(29,648)	6,092,275	فروقات ترجمة عملات أجنبية الأرصدة في 31 ديسمبر 2022
(15,368,869)	(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	الرصيد في 1 يناير 2021
1,391,024	-	-	1,391,024	توزيع أسهم منحة (إيضاح 30)
1,940,928	-	-	1,940,928	أرباح من بيع أسهم خزينة
(9,672,447)	(9,672,447)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				<i>خسائر شاملة أخرى:</i>
6,152,311	6,152,311	-	-	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(298,771)	-	(298,771)	-	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(15,855,824)	(22,584,300)	(509,017)	7,237,493	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل

إن التغييرات في الالتزامات المجمعة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي:

الإجمالي 2021 د.ك	مستحق إلى البنك د.ك	التزامات الإيجار د.ك	قروض د.ك	
178,137,636	4,470,735	26,906,229	146,760,672	الرصيد في 1 يناير
(131,693,669)	(66,321,942)	(11,968,210)	(53,403,517)	تدفقات نقدية:
151,727,740	64,944,307	-	86,783,433	• مدفوعات مقدما
				• المحصل
705,960	-	705,960	-	المعاملات غير النقدية:
124,328	-	-	124,328	• المحمل خلال السنة
				• العملات الأجنبية
199,001,995	3,093,100	15,643,979	180,264,916	31 ديسمبر
179,826,696	4,448,934	30,437,203	144,940,559	الرصيد في 1 يناير
(68,979,683)	(56,414,794)	(4,485,800)	(8,079,089)	التدفقات النقدية:
66,335,798	56,436,595	-	9,899,203	• مدفوعات مقدما
				• المحصل
954,826	-	954,826	-	المعاملات غير النقدية:
				• المحمل خلال السنة
178,137,637	4,470,735	26,906,229	146,760,673	31 ديسمبر

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
 البيانات المالية المجمعة
 31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29 معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

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 جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك.	31 ديسمبر 2022 د.ك.	
10,231,581	12,709,129	المبالغ المدرجة في المركز المالي المجموع:
10,617,587	7,937,827	مستحق من أطراف ذات صلة
-	30,043	مستحق إلى أطراف ذات صلة
17,230,565	-	مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية (إيضاح 14)
-	559,711	دفعات مقدماً لشراء استثمارات
-	33,919,943	شراء استثمار في شركة زميلة (إيضاح 16.1.2)
1,833,660	1,853,631	شراء عقارات استثمارية (إيضاح 19.2)
		قروض (إيضاح 23)

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,062,899 د.ك. (2021: 1,434,499 د.ك.) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 76,512 د.ك. (31 ديسمبر 2021: 126,864 د.ك.).

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 د.ك.	
2,683,733	2,620,087	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
760,252	807,865	إيرادات تأجير عقارات
-	466,397	مصاريف تشغيل عقارات
443,968	390,768	إيرادات أخرى
601,986	(27,390)	مصاريف عمومية وإدارية
119,188	120,486	(خسارة)/ربح من بيع عقارات استثمارية
1,848,990	140,425	تكاليف تمويل
		مخصص محمل ديون مشكوك في تحصيلها (أنظر أدناه)
285,640	285,640	مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:
5,500	5,500	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
40,000	40,000	مكافأة نهاية الخدمة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

في تاريخ البيانات المالية، ووفقاً لتقييم إدارة المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة، سجلت المجموعة مخصصاً للديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 140,425 د.ك. (2021: 1,848,990 د.ك.) مقابل المبلغ المستحق من طرف ذي صلة حيث ترى الإدارة أنه لا يوجد توقع معقول باسترداد المبلغ المتبقي المستحق من طرف ذي صلة.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية إلى أطراف ذات صلة بمبلغ إجمالي قدره 1,927,000 د.ك. لم ينتج عن عملية البيع ربح أو خسارة. تم الاعتراف بمقابل البيع كمستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 19.3).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

لاحقًا لتاريخ بيان المركز المالي المجموع، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس لكل سهم، وأسهم منحة بواقع 3% من أسهم الخزينة على مساهمي الشركة الأم بدون أي زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. كما اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ومقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس (لا شيء) للسهم وتوزيع أسهم منحة بواقع 3% (2020: 5%) على مساهمي الشركة الأم من خلال توزيع 3 أسهم خزينة لكل 100 سهم مملوكة دون إحداث زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك. للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2020: لا شيء).

31 تحليل القطاعات

تزاول المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات والأرباح/ (الخسائر) للأنشطة كما يلي:

العقارات د.ك.	الاستثمار د.ك.	غير موزعة د.ك.	الاجمالي د.ك.	
				31 ديسمبر 2022:
15,680,277	2,700,470	1,522,212	19,902,959	الإيرادات
7,447,825	2,485,522	(2,393,740)	7,539,607	ربح/ (خسارة) السنة
				31 ديسمبر 2021:
14,367,999	1,890,679	1,067,646	17,326,324	الإيرادات
8,924,787	1,890,679	(3,684,366)	7,131,100	ربح/ (خسارة) السنة
				31 ديسمبر 2021:
239,583,543	69,012,258	32,563,648	341,159,449	مجموع الأصول
178,137,638	24,285,096	6,157,137	208,579,871	مجموع الخصوم
61,445,905	44,727,162	26,406,511	132,579,578	صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريفها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية. فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

32.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

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

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهرا) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد.

كان لدى المجموعة التعرضات المهمة التالية بالعملات الأجنبية، محولة إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
35,821,596	31,621,137	الدولار الأمريكي
805,567	805,567	اليورو
7,247,558	7,042,251	جنيه استرليني
26,728,131	67,831,336	الدرهم الإماراتي

يوضح الجدول التالي بشكل مفصل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2021: 2%) بالدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. يتضمن تحليل الحساسية فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة والمقومة بالعملة الأجنبية، ويقوم بتعديل ترجمتها بنهاية السنة مقابل تغير بنسبة 2% في أسعار صرف العملات الأجنبية. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة الربح وحقوق الملكية ويشير الرقم السالب إلى انخفاض الربح وحقوق الملكية. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
915,353	1,578,279	نتائج السنة
496,704	567,726	حقوق الملكية

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.1 تابع/ مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدل الفائدة

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

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%) (2021: +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. خلال السنة، لم يكن هناك تغير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد اختبارات الحساسية.

31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022		نتائج السنة
1 - %	1 + %	1 - %	1 + %	
دك	دك	دك	دك	
1,512,314	(1,512,314)	1,833,580	(1,833,580)	

(ج) مخاطر الأسعار

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

وإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، تقوم المجموعة بتنوع محافظها الاستثمارية. يتم تنوع المحفظة وفق الحدود الموضوعية من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. خلال السنة، لم يكن هناك تغير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد اختبارات الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة وحقوق الملكية 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 2021	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
دك	دك	دك	دك		
-	-	356,997	340,864		
1,833,230	1,781,407	-	-		
1,833,230	1,781,407	356,997	340,864		

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2021: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.2 مخاطر الائتمان

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

ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما هو ملخص أدناه:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
5,727,637	5,897,500	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
126,864	94,350	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
10,231,581	12,709,129	مستحق من أطراف ذات صلة
6,371,133	6,854,112	ذمم مدينة وأصول أخرى
15,201,669	8,606,784	النقد والنقد المعادل
37,658,884	34,161,875	

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك ضئيلة للغاية حيث أن الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية، باستثناء الأرصدة المحتجزة لدى البنك بمبلغ 41,233 د.ك (31 ديسمبر 2021: 82,602 د.ك)، ويقع مقرها في لبنان. قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان ومصرف الشركة التابعة بشكل ملحوظ بسبب عواقب الأحداث الاقتصادية والسياسية في لبنان.

إن المعلومات المتعلقة بالمواقع الرئيسية لتركز مخاطر الائتمان مبينة ضمن إيضاح 32.4.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، فقد قامت إدارة المجموعة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

الإجمالي دك	أكثر من 1 سنة دك	3 إلى 12 شهرًا دك	1 إلى 3 أشهر دك	31 ديسمبر 2022 الخصوم
180,264,916	175,200,780	2,764,136	2,300,000	القروض
15,643,979	7,860,288	7,783,691	-	التزامات الإيجار
1,192,624	1,192,624	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,937,827	-	7,937,827	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
20,360,760	-	20,360,760	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,093,100	-	-	3,093,100	مستحق إلى البنوك
228,493,206	184,253,692	38,846,414	5,393,100	

الإجمالي دك	أكثر من 1 سنة دك	3 إلى 12 شهرًا دك	1 إلى 3 أشهر دك	31 ديسمبر 2020 الخصوم
146,760,672	141,734,481	5,026,191	-	القروض
26,966,229	15,788,705	11,177,524	-	التزامات الإيجار
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 إلى البنوك
208,639,871	158,588,336	45,580,800	4,470,735	

يلخص الجدول التالي تواريخ استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية، تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ البيانات المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية استنادًا إلى تواريخ الخروج المقدر من قبل الإدارة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.3 تابع / مخاطر السيولة

فيما يلي قائمة استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2022:

الإجمالي دك	أكثر من 1 سنة دك	3 إلى 12 شهرًا دك	1 إلى 3 شهرًا دك	
				الأصول
812,309	812,309	-	-	ممتلكات ومعدات
262,055,667	262,055,667	-	-	عقارات استثمارية
131,015	-	131,015	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
4,879,134	-	4,879,134	-	عقارات قيد التطوير
35,628,130	35,628,130	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,708,391	11,708,391	-	-	استثمار في الشركات الزميلة
8,151,197	-	8,151,197	-	عقارات للمتاجرة
12,709,129	-	12,709,129	-	مستحق من أطراف ذات صلة
9,032,765	-	9,032,765	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
6,817,273	-	6,817,273	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
8,606,784	-	-	8,606,784	النقد والت نقد المعادل (انظر أدناه)
360,531,794	310,204,497	41,720,513	8,606,784	
				الخصوم
180,264,916	175,200,780	2,764,136	2,300,000	القروض
15,643,979	7,860,288	7,783,691	-	التزامات الإيجار
1,192,624	1,192,624	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,937,827	-	7,937,827	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
20,360,760	-	20,360,760	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,093,100	-	-	3,093,100	مستحق إلى البنوك
228,493,206	184,253,692	38,846,414	5,393,100	
132,038,588	125,950,805	2,874,099	3,213,684	صافي فجوة السيولة

كما في 31 ديسمبر 2022، توجد بعض القيود على السيولة النقدية والنقد المعادل بمبلغ 41,233 دك (31 ديسمبر 2021: 82,602 دك) (إيضاح 11).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.3 تابع / مخاطر السيولة

تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2021:

المجموع دك	أكثر من 1 سنة دك	3 الى 12 شهرًا دك	1 الى 3 شهرًا 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 الشركات الزميلة
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 مقدّمًا لشراء استثمارات
7,139,943	-	7,139,943	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
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	القروض
26,906,229	15,788,705	11,117,524	-	التزامات الإيجار
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 إلى البنوك
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

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

32.4 التركيز الجغرافي

فيما يلي توزيع الأصول المالية حسب موقعها الجغرافي للسنتين 2021 و 2022:

الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا	بلدان أخرى في الشرق الأوسط		الكويت د.ك	
	دول أخرى د.ك	الإجمالي د.ك		
				في 31 ديسمبر 2022 :
35,628,130	28,386,316	-	7,241,814	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,709,129	-	-	12,709,129	مستحق من أطراف ذات صلة
9,032,765	734,360	-	8,298,405	ذمم مدينة وأصول أخرى
6,817,273	6,615,261	-	202,012	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,606,784	471,790	247,942	7,887,052	النقد والنقد المعادل
72,794,081	36,207,727	247,942	36,338,412	
				كما في 31 ديسمبر 2021
36,664,608	25,017,907	-	11,646,701	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
10,231,581	-	-	10,231,581	مستحق من أطراف ذات صلة
7,086,217	236,115	-	6,850,102	ذمم مدينة وأصول أخرى
7,139,943	6,770,377	-	369,566	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,201,669	1,481,641	498,536	13,221,492	النقد والنقد المعادل
76,324,018	33,506,040	498,536	42,319,442	

33 قياس القيمة العادلة

33.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير ملحوظة).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجموع:

31 ديسمبر 2021 د.ك.	31 ديسمبر 2022 د.ك.	
		أصول مالية :
		بالتكلفة المطفأة:
10,231,581	12,709,129	مستحق من أطراف ذات صلة
6,371,133	6,854,112	ذمم مدينة وأصول أخرى
15,201,669	8,606,784	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
7,139,943	6,817,273	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
36,664,608	35,628,130	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
75,608,934	70,615,428	
		الخصوم المالية:
		خصوم مالية بالتكلفة المطفأة
146,760,672	180,264,916	القروض
26,906,229	15,643,979	التزامات الإيجار
1,065,150	1,192,624	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,617,587	7,937,827	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	20,360,760	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	3,093,100	مستحق إلى البنوك
208,579,871	228,493,206	

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها 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 2022

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

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

31 ديسمبر 2022			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دك	دك	دك	دك
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:			
103,096	-	-	103,096
-	-	81,895	81,895
2,271	-	-	2,271
-	-	6,612,173	6,612,173
-	17,838	-	17,838
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
6,982,493	-	-	6,982,493
-	-	4,006,096	4,006,096
-	-	13,597,189	13,597,189
-	-	6,207,751	6,207,751
-	4,834,601	-	4,834,601
7,087,860	4,852,439	30,505,104	42,445,403

31 ديسمبر 2021			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دك	دك	دك	دك
الأصول المالية			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:			
154,540	-	-	154,540
-	-	195,500	195,500
1,988	-	-	1,988
-	-	6,770,382	6,770,382
-	17,533	-	17,533
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
10,086,561	-	-	10,086,561
-	-	4,931,079	4,931,079
-	-	11,610,444	11,610,444
-	-	5,760,449	5,760,449
-	4,276,075	-	4,276,075
10,243,089	4,293,608	29,267,854	43,804,551

فيما يلي طرق 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 تابع / قياس الأدوات المالية 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 وأدوات الدين 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، وعلووة مخاطر سوق الأسهم، ومعاملة بيتا وعلووة 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 الاستثمارات 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 المجموع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة:

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
34,291,106	29,267,854	الرصيد الافتتاحي
3,483,845	1,716,041	إضافات
(6,266,581)	(248,639)	استيعادات
(2,240,516)	(230,152)	التغير في القيمة العادلة
29,267,854	30,505,104	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.

33.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				31 ديسمبر 2021
				عقارات استثمارية
183,897,700	183,897,700	-	-	- في الكويت
76,669,700	76,669,700	-	-	- في الإمارات العربية المتحدة
1,488,267	1,488,267	-	-	- في بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
				عقارات قيد التطوير
4,879,134	4,879,134	-	-	- في الإمارات العربية المتحدة
266,934,801	266,934,801	-	-	
				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 الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
226,839,628	226,839,628	-	-	

تم تحديد القيم العادلة لجميع العقارات الاستثمارية استنادًا إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين معتمدين لكل عقار استثماري، حيث أنه متخصص في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات المهمة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري محلي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.3 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

العقارات

تم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات التي تم تحديدها استنادًا إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسمة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

تم تحديد القيم العادلة للأراضي على أساس القيم العادلة المقدمة من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج السوق الذي يعكس الأسعار المرصودة لأحدث معاملات السوق للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات على العوامل الخاصة بالأرض المعنية، بما في ذلك مساحة الأرض والموقع والأعباء والاستخدام الحالي.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

علاقة المدخلات غير الملحوظة

الوصف	تقنية التقييم	المدخلات غير الملحوظة الهامة	نطاق المدخلات غير الملحوظة	بالقيمة العادلة
مباني				
الكويت	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	333 د.ك. إلى 9,000 د.ك. (2021): 333 د.ك. إلى 3,925 د.ك.)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية للاقتصادية، والعكس صحيح.
الإمارات العربية المتحدة	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	119 د.ك. إلى 207 د.ك. (2021): 60 د.ك. إلى 158 د.ك.)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية للاقتصادية، والعكس صحيح.
اراضي				
الكويت	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 د.ك. إلى 252 د.ك. (2021): 2 د.ك. إلى 218 د.ك.)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
الإمارات العربية المتحدة	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 د.ك. إلى 27 د.ك. (2021): 2 د.ك. إلى 2 د.ك.)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	13 د.ك. إلى 13 د.ك. (2021): 13 د.ك. إلى 13 د.ك.)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 تابع/ قياس القيمة العادلة

33.3 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
218,339,071	226,839,628	الرصيد الافتتاحي
4,734,445	45,642,883	إضافات
12,200,856	2,183,842	المحول من عقارات قيد التطوير
(4,771,457)	(3,465,320)	استبعادات خلال السنة
(3,663,287)	(4,297,747)	التغير في القيمة العادلة
-	31,515	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
226,839,628	266,934,801	الرصيد الختامي

34 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس مال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافي للمساهمين من خلال تحسين هيكل رأس المال إلى أقصى حد.

تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتغيرات أخرى تتضمن المخاطر المتعلقة بأصول المجموعة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس مال المجموعة مما يلي:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
د.ك	د.ك	
146,760,672	180,264,916	قروض (إيضاح 23)
4,470,735	3,093,100	مستحق للبنوك (إيضاح 20)
26,906,229	15,643,979	التزامات عقود إيجار (إيضاح 22)
		ناقصاً:
(15,201,669)	(8,606,784)	النقد والت نقد المعادل (إيضاح 11)
162,935,967	190,395,211	صافي الدين
132,579,578	132,038,588	حقوق الملكية
123%	144%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35 التزامات وارتباطات طارئة

إن الالتزامات الطارئة تمثل خطابات الضمان، بينما تتمثل الارتباطات الرأس مالية كما في تاريخ المركز المالي المجموع فيما يلي:

31 ديسمبر 2021 د.ك	31 ديسمبر 2022 د.ك	
10,773,828	10,964,278	خطابات ضمان مُصدرة
1,748,508	6,130,046	ارتباطات رأس مالية
12,522,336	17,094,324	

تنتج ارتباطات الإيجار عن الاتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة بغرض صيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة للحكومة. ومع ذلك، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 اعتبارًا من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالارتباطات المترتبة على تلك العقود في بيان المركز المالي المجموع (إيضاح 22).

36 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لمدة سنة. إن 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.

37 الإدراج في سوق دبي المالي

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

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

خلال السنة، تلقت الشركة الأم كتابًا من سوق دبي المالي يشير إلى أن سوق دبي المالي لم يوافق على إدراج أسهم الشركة الأم.

38 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية أو صافي نتائج أعمال السنة أو صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل المفصّل عنها سابقًا.



AQARAT
عقارات