



AQRAT

عقارات

التقرير السنوي

2024



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

تأسست عام 1972
رأس المال 100,420,696.200 د.ك

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



سمو الشيخ مشعل أحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
ولي عهد دولة الكويت

المحتويات

من نحن	05
أبرز المؤشرات 2024	06
تواجهنا وحقاتق	07
مجلس الإدارة	08
الإدارة التنفيذية	09
كلمة رئيس مجلس الإدارة ونائب الرئيس	10
الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية	15
مشاريع رئيسية	16
تقرير الحوكمة	18
البيانات المالية	40



الطي هيلز
الشارقة

من نحن

شركة عقارات الكويت (عقارات) هي شركة رائدة في مجال التطوير العقاري المتكامل والمُدار والمستثمر. تتكون محفظة (عقارات) العقارية من مشاريع بارزة في القطاعات السكنية المتميزة، والإسكان المتكامل للشركات، والقطاعات التجارية والضيافة

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

باعتبارنا رواداً في تطوير الأصول متعددة الاستخدامات والمجتمعات المتكاملة وأصول الضيافة الفاخرة، فإننا نواصل النمو مع ترك إرث دائم من التميز في كل مشروع نقوم ببنائه

دومس
دبي

أبرز المؤشرات 2024

(مليون دك)

+
17%

33.4

FY'23 28.7

الإيرادات

(مليون دك)

+
19%

13.4

FY'23 11.3

صافي الأرباح

(فلس)

+
19.5%

13.84

FY'23 11.58

ربحية السهم

(مليون دك)

+
17%

460.9

FY'23 393.4

إجمالي الأصول

(مليون دك)

+
22%

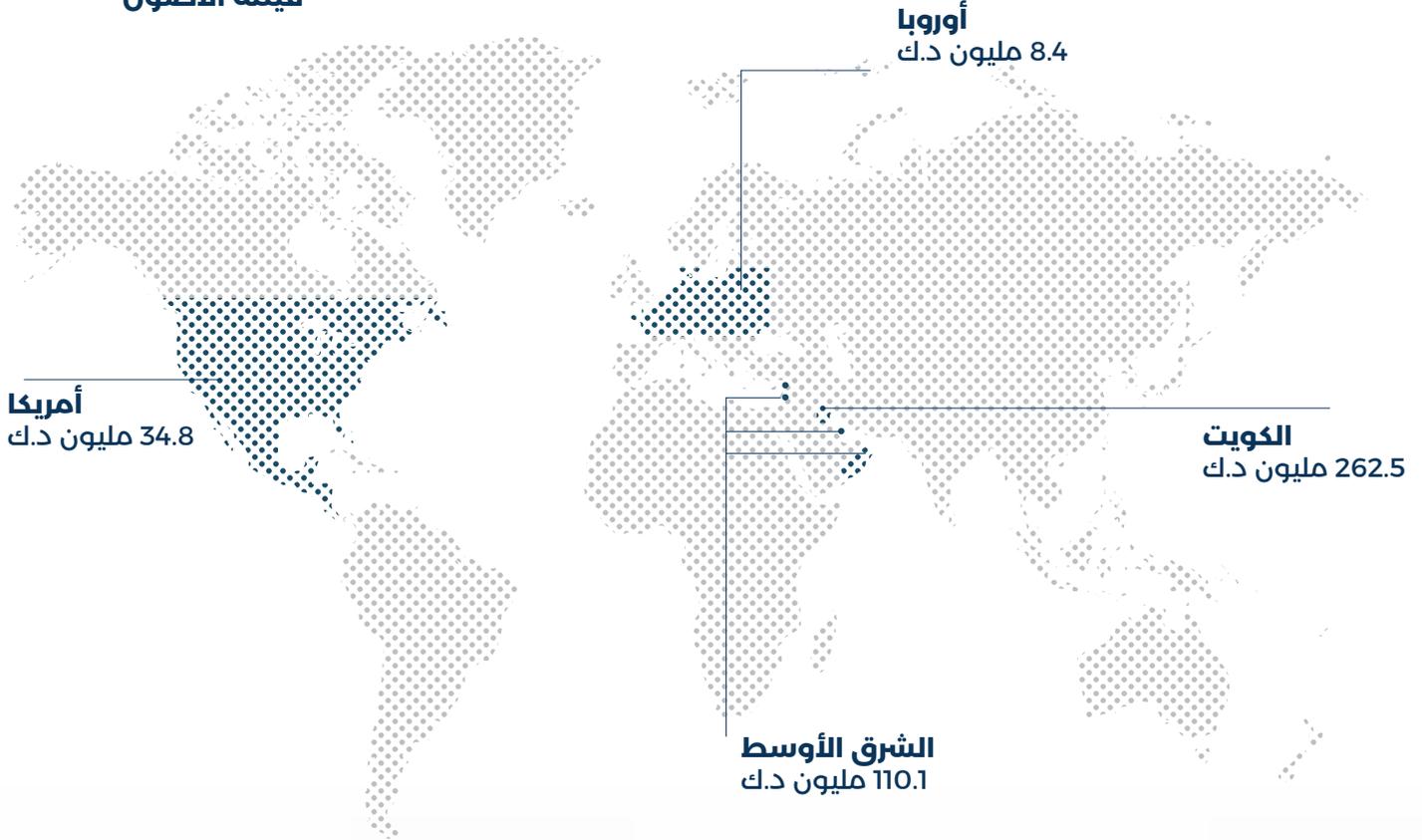
179

FY'23 146.1

إجمالي حقوق
المساهمين

تواجدنا وحقائق

قيمة الأصول



مجلس الإدارة



طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



إبراهيم صالح الذريبان
رئيس مجلس الإدارة



أحمد فيصل القطامي
عضو مجلس الإدارة



مرزوق جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة



ناصر عبد اللطيف المانع
عضو مجلس الإدارة



مشاري عبدالله الدخيل
عضو مجلس الإدارة



خالد سعيد اسبيته
عضو مجلس الإدارة



محمد عصام البحر
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية



سعد ناصر المنيفي
نائب الرئيس
إدارة الأصول وعلاقات المستثمرين



فهد حسام الشملان
نائب الرئيس
إدارة الاستثمار والاستحواذ



طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



بدر جاسم الهاجري
نائب الرئيس
الإدارة العقارية



ماهر سمير خلف
نائب الرئيس
الإدارة المالية



ناصر محمد البدر
نائب الرئيس
إدارة المنشآت



محمد نوري الحمد
نائب الرئيس
إدارة الموارد البشرية
والشؤون الإدارية



ناجي سليمان ابو مالك
نائب الرئيس
قسم التكنولوجيا والمعلومات



عبدالعزيز عبدالرزاق المعجل
نائب الرئيس
إدارة التطوير العقاري

كلمة رئيس مجلس الإدارة ونائب الرئيس



الطي هيليز
الشارقة

السادة المساهمين الكرام،

بكل فخر وامتنان، نقدم لكم التقرير السنوي لعام 2024، الذي يعكس الإنجازات التي حققناها، والتحديات التي واجهناها، والفرص التي اغتنامناها خلال العام الماضي. يمثل هذا التقرير أكثر من مجرد نتائج مالية؛ فهو يجسد التفاني والمرونة والابتكار التي تميز الشركة وفرق عملها.

لقد كان عام 2024 فترة تحولية بالنسبة لشركة عقارات الكويت (عقارات الكويت). وعلى الرغم من التحديات الجيوسياسية، وتقلبات الأسواق وعدم اليقين العالمي، بقينا ملتزمين برسالتنا المتمثلة في تقديم قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمستثمرينا من خلال النمو الاستراتيجي للأصول، وتعظيم الربحية، والسعي وراء الفرص عالية التأثير والمدفوعة بالقيمة. ومن خلال التمسك بقيمتنا الأساسية واعتماد الابتكار وتعزيز التعاون، لم نتمكن فقط من تحقيق نتائج قوية، بل وضعنا أنفسنا أيضًا في موقع يمكننا من تحقيق نمو مستدام في السنوات القادمة.

يرز أداؤنا المالي مثل نمو إيرادات الشركة، والربحية، وتحسين الكفاءة التشغيلية، مما يعكس قدرتنا على التكيف والازدهار في بيئة ديناميكية. وإلى جانب الأرقام، أحرصنا تقدمًا ملحوظًا في تعزيز المبادرات المستدامة، والتحول الرقمي، والمساهمة المجتمعية، مما يضمن خلق قيمة لجميع أصحاب المصلحة مع الإسهام الإيجابي في المجتمع.



الأداء المالي

استمر الزخم الإيجابي الذي بنته عقارات الكويت في السنوات الأخيرة. وأحرزت الشركة تقدماً كبيراً نحو إكمال مشاريعها محلياً ودولياً مع تنمية قاعدة أصولنا عامًا بعد عام

حققت الشركة أرباحاً صافية بلغت 13.4 مليون دينار كويتي، بربحية سهم بلغت 13.84 فلساً للسهم، مقارنةً بـ 11.3 مليون دينار كويتي (11.58 فلساً للسهم) في عام 2023، بنسبة ارتفاع 18.85%.

وارتفعت الإيرادات التأجيرية إلى 33.4 مليون دينار كويتي في عام 2024، مقارنةً بـ 28.6 مليون دينار كويتي في عام 2023. ونمت موجودات الشركة لتبلغ 460.9 مليون دينار كويتي، مقارنةً بـ 393.4 مليون دينار كويتي في العام السابق

الأداء التشغيلي

في عام 2024، بدأنا مشاريع جديدة وطموحة على نطاق أوسع، تمثل خطوة كبيرة إلى الأمام في مسيرة نمونا. ومن خلال تنفيذ خطتنا التجارية الواضحة، نحن نتقدم بثقة في الاتجاه الصحيح، مما يضمن نجاحاً مستداماً وخلق قيمة مضافة

يعكس هذا التوسع التزامنا بالابتكار والتميز والرؤية الاستراتيجية. وبينما نستثمر هذه الفرص المثيرة، نبقى مركزين على تحقيق نتائج استثنائية وتعزيز مكانتنا في السوق

الكويت

فندق شاطئ أرابيلا - Vignette Collection

في عام 2024، أعادت عقارات الكويت افتتاح مجمع «أرابيلا»، وهو وجهة متعددة الاستخدامات في منطقة البدع. ويضم المجمع فندق «أرابيلا شاطئ أرابيلا» الفاخر ذو الخمس نجوم، التابع لمجموعة «Vignette» والمُدار من قبل «Hospitality United». يضم الفندق 195 غرفة، بالإضافة إلى مسبح على السطح، وشاطئ خاص، وإطلالات بانورامية على الخليج، مما جعله وجهة فاخرة متميزة

مشروع سكن العمال

شهد مشروع سكن العمال في صباحان تقدماً ملحوظاً، حيث يتم تنفيذه بموجب اتفاقية BOT لمدة 20 عامًا مع وزارة المالية. يمتد المشروع على مساحة 40,000 متراً مربعاً، وسيوفر سكنًا عصريًا متكاملًا للعمال في المناطق الصناعية، مع استكماله المستهدف في الربع الأول من عام 2026.

شركة أكتيف القابضة (قطاع الصحة واللياقة البدنية)

في قطاع اللياقة، وسعت الشركة التابعة لعقارات الكويت، «أكتيف القابضة»، علامتها التجارية «NOW» بافتتاح مجمع رياضي جديد في منطقة الرقعي بمساحة 3,000 متر مربع، يشمل مرافق منفصلة للرجال والنساء وأول فرع «NOW جونيور» للأطفال. كما تم افتتاح فرعين جديدين في مجمع «أرابيلا»، مما يعزز وجود المجموعة في قطاع الصحة.

الطي هيليز
الشارقة

” يعد المشروع من أكثر مشاريع عقارات الكويت طموحًا في الإمارات، حيث يعيد تعريف مفهوم العيش المستدام. تبلغ قيمة المشروع 3.5 مليار درهم ومساحته تتجاوز 6 ملايين قدم مربع“



الامارات العربية المتحدة

الطي هيليز

يعد مشروع «الطي هيليز» في الشارقة أكثر مشاريع عقارات الكويت طموحًا في الإمارات، حيث يعيد تعريف مفهوم العيش المستدام. تبلغ قيمة المشروع 3.5 مليار درهم ومساحته تتجاوز 6 ملايين قدم مربع، يضم مخطط المشروع 1,100 فيلا وتاون هاوس، ونهرًا أخضر بطول 2.5 كم، وحدائق، ومسارات، ومناطق تجارية. من المقرر أن تبدأ عمليات التسليم على مراحل بدءًا من الربع الأول من عام 2028، مدمجًا بين الحياة العصرية والتراث الإماراتي.

دوموس وصندوق ايم السكني

استمر أداء محفظة دوموس السكنية التابعة لعقارات الكويت في دبي قويًا خلال عام 2024، حيث حافظت وحدات «دوموس (1)» إلى «دوموس (4)» على إشغال كامل، بينما من المقرر الانتهاء من «دوموس (5)» في الربع الرابع من عام 2025. ولتعزيز هذا النجاح، استثمرت الشركة 8.3 مليون دينار كويتي في صندوق ايم السكني، مما يعزز ريادتها في توفير سكن عالي الجودة لعمال قطاع الضيافة في دبي.

الولايات المتحدة الامريكية

501 First Residences

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

يوتل نيويورك

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

يوتل ميامي

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

منصة الاستثمار

حققت Beacon Ride Capital Management (BRCM) تقدمًا كبيرًا في عام 2024، حيث وسعت قاعدة مستثمريها عبر دول مجلس التعاون الخليجي وأمريكا اللاتينية وأوروبا وآسيا. كما عززت الشركة سيولتها عبر إعادة التمويل وبيع بعض الأصول غير الأساسية، مما ساعد صناديقها على تجاوز مؤشرات القطاع.

في عام 2025، ستركز «BRCM» على النمو في جنوب شرق الولايات المتحدة، مدعومةً بالاتجاهات الاقتصادية الإيجابية. ومن خلال اتباع استراتيجية استثمارية محكمة، وتطوير خططها الاستثمارية، وتعزيز شبكتها العالمية، فإن BRCM في وضع مثالي لتحقيق قيمة مستدامة وعوائد مجزية على المدى الطويل.

ونحن نمضي قدمًا، نظل متمسكين بهدفنا الأساسي: تقديم قيمة طويلة الأجل لكم، مساهمينًا الأعضاء وأصحاب المصالح، مع الاستمرار في الابتكار والقيادة والإلهام. كما أننا ملتزمون بالحفاظ على أعلى معايير الحوكمة والممارسات الأخلاقية والمسؤولية المؤسسية، لضمان بقاء عقارات الكويت كشركة موثوقة ومرنة.

نشكر لكم ثقتكم ودعمكم المستمر. ومعًا، نتطلع إلى المستقبل بتفاؤل وعزيمة لتحقيق المزيد من النجاحات. مع خالص التحية،

طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إبراهيم صالح الذريان

رئيس مجلس الإدارة

الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية

لؤلؤة المرزوق
الكويت



« لقد طورنا
ممارسات
مستدامة
في محفظتنا
العقارية،
مع إعطاء
الأولوية
لتصاميم
المباني
الموفرة
للطاقة »

بينما نستعرض أدائنا لعام 2024، نفخر بما حققته عقارات الكويت من تقدم في تعزيز التزامها بمبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية (ESG) في جميع جوانب أعمالها. فقد طورنا ممارسات مستدامة في محفظتنا العقارية، مع إعطاء الأولوية لتصاميم المباني الموفرة للطاقة وتنفيذ أنظمة ذكية لإدارة المياه والنفائيات في مشاريعنا الرئيسية. كما توسعت مبادراتنا الاجتماعية هذا العام بشكل ملحوظ، مع تركيز قوي على الإسكان الميسر، والتخطيط الحضري الشامل، ورفاهية الموظفين من خلال التدريب والمشاركة

وكخطوة أولى نحو تعزيز الاستدامة، قامت عقارات الكويت بتشكيل لجنة خاصة بالاستدامة تتبع مباشرة لمجلس الإدارة، من أبرز مهامها مراجعة الاستراتيجيات، والأداء، والأنشطة، والسياسات الرئيسية للشركة المتعلقة بالاستدامة، وتقديم توصياتها إلى مجلس الإدارة، وتقديم المشورة للمجلس والإدارة التنفيذية حول الاستراتيجيات التي تسهم في تعزيز دور الشركة وسمعتها بين أصحاب المصلحة، وأخيراً متابعة التحديثات والمتطلبات الخاصة بالاستدامة وتقييم تأثيرها على الشركة

كما اتخذنا خطوات فعّالة لإعادة العطاء إلى المجتمع. فقد قدمت عقارات الكويت تبرعات خيرية لمستشفى بيت عبدالله للأطفال و «إنجاز الكويت» - المنظمة التي تركز على إعداد الشباب لتحقيق النجاح المستقبلي من خلال التعليم في ريادة الأعمال والثقافة المالية. وخلال شهر رمضان المبارك، جمعنا فريقنا في احتفال جماعي وشاركنا في حملة إفطار لدعم الصائمين. وبالتعاون مع مستشفى السلام وجمعية القلب الكويتية، نظمنا فحوصات طبية مجانية في سوق الكويت لتعزيز الوعي بالصحة والعافية. كما انضم موظفونا إلى حملة تنظيف الشاطئ في شويخ بالشراكة مع الهيئة العامة للبيئة، مما يعزز التزامنا بالحفاظ على البيئة

على صعيد الحوكمة، عززنا الشفافية من خلال تحسين تقارير ESG واعتمدنا إجراءات إلتزام داخلية أكثر صرامة. تعكس هذه الجهود الجماعية إيماننا الراسخ بأن النمو المستدام يجب أن يكون متجذراً في الحوكمة الأخلاقية، وتنمية المجتمع، والمسؤولية البيئية - وهي القيم التي تواصل توجيه عقارات الكويت كرائدة مسؤولة في سوق العقارات الإقليمي

مشاريع رئيسية



501 ريزيدنس
ميامي - أمريكا



فندق شاطئ آرابيلا
الكويت



سكن دوموس للموظفين
دبي



الطي هيلز
الشارقة



فندق ذا8
دبي



فندق يوتل
نيويورك - أمريكا

مشاريع رئيسية



اتلانك ستيشن فلاتس
جورجيا - أمريكا



لؤلؤة المرزوق
الكويت



فندق يوتل
ميامي - أمريكا



مجمع الدرر
الكويت



سوق الكويت
الكويت



كورت يارد - ماريوت
هامبورغ - ألمانيا

تقرير الحوكمة

فندق يوتل
ميامي - أمريكا



تقرير الحوكمة

نقدم لكم تقرير حوكمة الشركات السنوي الخاص بشركة **عقارات الكويت** ويتضمن التقرير تبني الشركة لقواعد الحوكمة الصادرة من قبل هيئة أسواق المال - دولة الكويت

يسعى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت ("الشركة") من خلال قراراته وأعماله الدائمة إلى المحافظة على مصالح المساهمين والعملاء وجميع أصحاب المصالح. كما يحرص المجلس على إرساء أعلى المعايير وأفضل الممارسات في مجال الحوكمة السليمة، ويشرف على تطبيق أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة وفقاً لأفضل الممارسات

يسعى المجلس أيضاً لتعزيز مبدأ الثقة في إدارة الشركة لمواردها المختلفة من خلال المحافظة على هذه الموارد وتنميتها وإدارتها بشكل حصيف. ويعمل المجلس على حماية الأطراف ذوي الصلة، والالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات الشركة المعتمدة بهذا الخصوص، وبيادر مهامه بالإشراف على تلك العمليات، ويتأكد من تمام عملية الإفصاح عنها للمساهمين بكل شفافية ووضوح

الحوكمة هي النظام الذي من خلاله يتم توجيه وإدارة أعمال الشركة ومراقبتها على أعلى مستوى، وتعزيز قدرتها على تحقيق الأهداف الاستراتيجية طويلة الأجل، وذلك من خلال الالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات عمل الشركة والامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية

يؤمن المجلس بأن وجود نظام حوكمة ملائم للشركة أمر بالغ الأهمية، ويعزز من سلامة أعمال الشركة وثقة المستثمرين فيها، وبناءً عليه يسعى المجلس بانتظام لتحسين فاعلية وأداء نظام الحوكمة من خلال مراقبة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة. على مدار السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024؛ قامت الشركة بالعمل على اتباع اللوائح والنظم الخاصة بحوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال- دولة الكويت، تتمثل فلسفة الشركة في تحقيق أعلى مستويات المسؤولية والشفافية والنزاهة في تسيير وأداء أعمالها مع التركيز على الالتزام بكل ما يصدر من أنظمة وقوانين في مجالها. هذا وقد اعتمدت الشركة مجموعة من السياسات وأفضل الممارسات لتعزيز الشفافية والإفصاح عن المعلومات بالدقة وبالوقت المناسبين، وذلك فيما يتعلق ببياناتها المالية وأدائها التشغيلي وإدارتها ونظام الحوكمة المعتمد لديها.

تقرير الحوكمة

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

• نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة

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

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/ مستقل). أمين السر	المؤهلات والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين
إبراهيم صالح الذربان	رئيس مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس تجارة - محاسبة خبرة في المؤسسات المصرفية والاستثمارية والعقارية والمالية.	1 يونيو 2024
طلال جاسم البحر	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (عضو تنفيذي)	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري.	1 يونيو 2024
مرزوق جاسم البحر	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس في إدارة الأعمال خبرة في التسويق والتطوير وإدارة الأعمال.	1 يونيو 2024
أحمد فيصل القطامي	عضو مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة في المجال المالي والبنوك.	1 يونيو 2024
مشاري عبدالله الدخيل	عضو مستقل	بكالوريوس إدارة أعمال - تخصص تمويل خبرة في المجال المالي والاستثمارات وإدارة الأعمال.	1 يونيو 2024
ناصر عبد اللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس تمويل والمنشآت المالية خبرة في المجال المالي والاستثمارات وإدارة الأعمال.	1 يونيو 2024
محمد عصام البحر	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس إدارة الأعمال خبرة في الإدارة والتطوير.	1 يونيو 2024
خالد سعيد اسبيته	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	شهادة عليا في الهندسة المعمارية وبكالوريوس في الهندسة المعمارية خبرة في المجال العقاري.	1 يونيو 2024
آمال محمد الأصبه	أمين سر مجلس الإدارة	بكالوريوس علوم إدارية - تخصص مالية وعلوم مصرفية خبرة في الأعمال الإدارية مع الإدارة التنفيذية.	1 يونيو 2024

تقرير الحوكمة

• اجتماعات مجلس الإدارة - خلال عام 2024

عقد مجلس إدارة شركة عقارات الكويت عدد (6) اجتماعات خلال عام 2024، وفيما يلي تفاصيل تلك الاجتماعات وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو من أعضاء المجلس:

اسم العضو	اجتماع رقم (1/2024) المنعقد في 30/03/2024	اجتماع رقم (2/2024) المنعقد في 15/5/2024	اجتماع رقم (3/2024) المنعقد في 02/6/2024	اجتماع رقم (4/2024) المنعقد في 14/8/2024	اجتماع رقم (5/2024) المنعقد في 5/11/2024	اجتماع رقم (6/2024) المنعقد في 30/12/2024
ابراهيم صالح الذريان	✓	✓	✓	✓	✓	✓
طلال جاسم البحر	✓	✓	✓	✓	✓	✓
مرزوق جاسم البحر	✓	✓	✓	✓	✓	✓
أحمد فيصل القطامي	✓	✓	✓	✓	✓	✓
مشاري عبدالله الدخيل	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد عصام البحر	✓	✓	✓	✓	✓	✓
خالد سعيد اسبيته	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ناصر عبداللطيف المانع			✓	✓	✓	✓
آمال محمد الأصهب	✓	✓	✓	✓	✓	✓

• آلية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

- يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص يتضمن محاضر 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 حسب التسلسل خلال العام. كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداولات.

- يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززا بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بالاطلاع ودراسة كافة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محضرها من قبل الأعضاء

- يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين وبما يتوافق مع الجهات الرقابية

تقرير الحوكمة

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

آلية 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:

مجلس الإدارة 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 الشركة يتم إدارتها بشكل حصيف وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة

تتضمن مهام ومسؤوليات المجلس:

1. اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة، ومن ذلك ما يلي، كحد أدنى:
 - الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها (نقدية / عينية)، وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
 - أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
5. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
6. إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية.
7. وضع نظام حوكمة خاص بالشركة - بما لا يتعارض مع أحكام هذه القواعد - والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
8. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.
9. إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة مع بيان القواعد التي تم الالتزام بها والقواعد التي لم يتم التقيد بها مع مبررات عدم الالتزام.
10. تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم. هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.

تقرير الحوكمة

11. التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفي هذا المجال يجب على المجلس أن يقوم بما يلي:
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
12. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها. وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
13. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم، حيث يتعين على مجلس الإدارة القيام بما يلي:
 - التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل وكذلك استعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
14. تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر على المدى الطويل، وشريحة المكافآت في شكل أسهم.
15. تعيين أو عزل أيًا من أعضاء الإدارة التنفيذية، ومن ذلك رئيس الجهاز التنفيذي أو من في حكمه.
16. وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
17. وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك للحد من تعارض المصالح.
18. أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها، ومن ذلك:
 - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد نطاق المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة
19. وضع خطة/سياسة لتضمين عوامل الاستدامة في الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وعملية قياس وإدارة المخاطر إن تطلب الأمر.

• السياسات والاجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية داخل الشركة

لدى الشركة سياسات وإجراءات تنظم عمل جميع الإدارات داخل الشركة، وتحتوي على جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة بشكل تفصيلي بالتوافق مع الأهداف الاستراتيجية التي يضعها المجلس واللوائح الداخلية للشركة. كذلك توضح تلك السياسات جميع الواجبات اللازمة على الإدارة التنفيذية في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

وتسعى الإدارة التنفيذية إلى تنفيذ الاستراتيجيات والخطط والسياسات المعتمدة من قبل المجلس.

تقرير الحوكمة

• 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 الخاصة بالإدارة التنفيذية - المسؤولية الاجتماعية لشركة عقارات الكويت، بالإضافة إلى التقارير الواردة من اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.
2. مراجعة واعتماد الموازنة التقديرية للنتائج المالية للشركة.
3. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة.
4. اعتماد السياسات والإجراءات المكملة لقواعد الحوكمة والالتزام الرقابي.
5. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي السادة جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم مع مراعاة المدد القانونية اللازمة.
6. متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية وعقد اجتماعات دورية معها لمتابعة أداء الشركة.
7. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت. والاشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية.
8. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي الإدارات الرقابية الداخلية، ومتابعة نتائج أعمالهم، ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية.
9. حضور الورشة التدريبية الخاصة بتدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

تقرير الحوكمة

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

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

قام مجلس إدارة شركة عقارات الكويت بتشكيل العدد المطلوب من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يدعم مجلس الإدارة في أداء مهامه ثلاث لجان متخصصة. وفيما يلي بيان بتلك اللجان:

عدد الاجتماعات خلال عام 2024	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	1. لجنة إدارة المخاطر
4	رئيس اللجنة	أحمد فيصل القطامي	02 يونيو 2024 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو اللجنة	مشاري عبدالله الدخيل		
	عضو اللجنة	محمد عصام البحر		
	أمين سر اللجنة	آمال محمد الأصبه		

مهام وانجازات لجنة إدارة المخاطر

- إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تناسبها مع حجم أنشطة الشركة.
- 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.
- 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 إدارة المخاطر عن الأنشطة التشغيلية.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
- دراسة ومراجعة تقارير تقييم المخاطر الخاصة بالشركة والاجراءات المتخذة للحد من هذه المخاطر أو مواجهتها في نطاق نسب المخاطر المقبولة والمعتمدة لدى الشركة مقابل المنافع المتوقعة.
- مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتفق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- مراجعة الصفقات والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها لمجلس الإدارة .

تقرير الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2024	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	2. لجنة الترشيحات والمكافآت
1	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	إبراهيم صالح الذربان	02 يونيو 2024 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو اللجنة	أحمد فيصل القطامي		
	عضو اللجنة	مرزوق جاسم البحر		
	أمين السر	آمال محمد الأصهب		
مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت				
<p>(1) الإشراف على عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.</p> <p>(2) اعتماد معايير توزيع المكافآت السنوية لموظفي الشركة، والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة.</p> <p>(3) اعتماد نتائج التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس، وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر</p> <p>(4) إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع القوانين المتبعة ورفع التوصيات إلى المجلس بالمكافآت المقترحة والخاضعة لموافقة الجمعية العادية.</p> <p>(5) تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء وشريحة المكافآت بشكل أسهم وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.</p> <p>(6) الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والترقيات، المزايا، الزيادات، الحوافز والرواتب للإدارة التنفيذية والموظفين.</p> <p>(7) التحقق من كون المكافآت يتم منحها وفقا لسياسة الشركة، وكذلك مراجعة تلك السياسات بصورة دورية وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة والتمثلة 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 وفقا لأفضل المعايير.</p>				

تقرير الحوكمة

عدد الاجتماعات خلال عام 2024	أعضاء اللجنة		تاريخ التشكيل	3. لجنة التدقيق
5	رئيس اللجنة - غير تنفيذي	خالد سعيد اسبيته	02 يونيو 2024 ولمدة ثلاث سنوات	
	عضو اللجنة	أحمد فيصل القطامي		
	عضو اللجنة	ناصر عبداللطيف المانع		
	أمين السر	آمال محمد الأصهب		
مهام وانجازات لجنة التدقيق				
<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم بشأنها.</p> <p>(4) الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة إقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها، مراجعة واعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.</p> <p>(5) مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بإدارات الشركة، ومناقشة الملاحظات الواردة بشأنها واتخاذ القرارات التصويبية لها وتحديد الأشخاص القائمين على تنفيذها والمدة الزمنية المتوقعة للتنفيذ.</p> <p>(6) مراجعة مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية لدى الشركة.</p> <p>(7) متابعة تنفيذ الاجراءات التصويبية المتفق عليها وفقاً لبرنامج زمني محدد.</p> <p>(8) مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الاجراءات اللازمة بشأنها.</p> <p>(9) التأكد من التزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>(10) ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أتعابه والتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال.</p> <p>(11) التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه.</p> <p>(12) عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع مراقب الحسابات الخارجي، وأربع مرات على الأقل مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناء على طلب اللجنة.</p>				

تقرير الحوكمة

أهم خصائص لجنة التدقيق:

يشكل مجلس الإدارة لجنة للتدقيق لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة على أن يكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، على ألا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين

• آلية 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.

القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

آلية تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 02 يونيو 2024 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 كل سنة وكذلك عند الحاجة

• تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، ملخص سياسة المكافآت.

وضعت شركة عقارات الكويت سياسة واضحة بخصوص منح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمديرين، مع مراجعة دورية للاحتياجات اللازمة، وإعداد تقرير مفصل عن المبالغ والمزايا 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 والأعضاء مجلس الإدارة														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم						
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	الرواتب الشهرية (الجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء		
-	-	-	-	-	-	-	-	60,000	-	-	-	8		
<p>إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامها إن لم يكونا من ضمنهم</p>														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة						المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم						إجمالي عدد المناصب التنفيذية		
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							
مكافأة سنوية	بدل تعليم أبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الجمالية خلال العام)	7
-	-	-	-	3,810	415	144,000	254,130	-	-	-	18,517	6,800	429,000	

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

تقرير الحوكمة

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

- التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة



يسعى مجلس إدارة شركة عقارات الكويت إلى ضمان نزاهة التقارير المالية، حيث قامت الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية تم عرضها بصورة سليمة وعادلة وإنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة.

كما أن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية أيضاً، وذلك تعزيزاً لعملية المساءلة سواءً مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مساءلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.

- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تعمل شركة عقارات الكويت على الالتزام بتعليمات هيئة أسواق المال، من خلال تشكيل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس الإدارة لتتولى مسؤولية مساعدة مجلس الإدارة في أداء التزاماته فيما يتعلق بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية وإطار عمل إدارة المخاطر والتقارير المالية والإطار العام للحوكمة الخاص بالشركة، بالإضافة إلى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين.

تم تحديد دور ومسؤولية اللجنة وكافة الشروط المتعلقة بتشكيلها في لائحة لجنة التدقيق المعتمدة من مجلس الإدارة.

تقرير الحوكمة

• آلية تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 02 يونيو 2024، تتكون من ثلاث أعضاء من بينهم عضو مستقل، تتمتع اللجنة بالاستقلالية التامة ويتوافر بها أعضاء من ذوي الخبرات المتخصصة في المجال المحاسبي والمالي، كما تقوم اللجنة بالاجتماع بصورة منتظمة أربع مرات على الأقل في السنة وبشكل ربع سنوي وتدون محاضر اجتماعاتها وتعقد ايضاً اجتماعات دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين أربع 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، الإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقبي حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الالتزام وضمن 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**

• استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

يتم ترشيح مراقب الحسابات بناء على توصية من لجنة التدقيق المرفوعة لمجلس الإدارة، على ان يكون من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، 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.

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

• آلية تطبيق متطلبات تشكيل إدارة المخاطر

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

• آلية تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 02 يونيو 2024 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، وتدون محاضر 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 أنها تجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. وقد قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في الشركة لتولي عمليات الشركة، و برئاسة 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.

• آلية تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي

لدى الشركة 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.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• 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 المساهمين. كما تترسخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة، حيث يؤدي الجميع مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية، وتشكل المبادئ جزء 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

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

تلتزم الشركة بتعليمات منظمة للإفصاح عن المعلومات الجوهرية المالية وغير المالية، وتحديد آلية الإعلان عنها بما يتوافق مع المتطلبات القانونية والأخلاقية. 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 لللائحة التنفيذية الصادرة من هيئة أسواق المال، وتلتزم بتحديث هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها ويجوز لأي شخص الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية.

• تطبيق متطلبات تشكيل إدارة علاقات المستثمرين

لدى شركة عقارات الكويت إدارة علاقات 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 من خلال الوسائل المتعارف عليها و من بينها الموقع الإلكتروني للشركة الذي يحتوي بيانات التواصل مع هذه الإدارة.

• 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 تحت "علاقات المستثمرين" على الموقع الإلكتروني للشركة يتم عرض كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم لتقييم أداء الشركة

تقرير الحوكمة

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

- **تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.**

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين؛ فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، استلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، ومراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة. ومساءلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

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

يتوفر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيده اسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقا لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة.

- **كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.**

توجه الشركة الدعوات للمساهمين لحضور جمعيتها العامة للمشاركة والتصويت، ويذكر في الدعوة المكان وزمان الانعقاد كما يعلن عنها في الصحف 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

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

- **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

تقرير الحوكمة

• آلية 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

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

• وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة، والتي تهدف إلى تعزيز القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تعتمد على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً 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 والشؤون القانونية وغيرها لضمان تمتعهم بفهم مناسب لأفضل الممارسات في مجال عمل الشركة وعملياتها

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

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

تقرير الحوكمة

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

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

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

1. تبرعت شركة عقارات الكويت بمبلغ مالي لبيت عبد الله الجمعية الكويتية لرعاية الاطفال في المستشفى.
2. قامت شركة عقارات الكويت في نطاق التطوير المجتمعي بالتبرع إلى "INJAZ" 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. قام موظفي الشركة بالتعاون مع هيئة البيئة بحملة تنظيف للشواطئ الشويخ.
4. قامت الشركة بحملة افطار صائم خلال شهر رمضان المبارك.
5. بالتعاون مع جمعية القلب الكويتية، قامت الجمعية بإرسال وحدة متنقلة تواجدت في مبنى 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 في يوم القلب العالمي.

فندق يوتل
نيويورك - أمريكا



البيانات المالية

فندق شاطئ آرابيلا
الكويت





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
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 (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024، 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 معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تُظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ("ميثاق الأخلاقية")، والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية.

إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإبداء رأينا المهني حولها، دون أن نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من الأراضي والمباني بما في ذلك موجودات حق الانتفاع. إن القيمة الدفترية الإجمالية للعقارات الاستثمارية هامة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لعدم عملية التقييم



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

تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

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 الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إضافةً 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 بشأن عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحين 17 و 31.3 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. إضافةً إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات 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 جوهرى بشأن القياس الوارد في عمليات التقييم. نتيجة لذلك، كانت لتقييم هذه الأدوات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب بذل جهود مضيئة في أعمال التدقيق في سبيل تقييم مدى ملاءمة تلك التقييمات والفرصيات التي بنيت عليها. تم إدراج إفصاحات المجموعة بشأن موجوداتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن الإيضاحات رقم 11 و 15 و 31.2 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

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة (ولكنها لا تشمل البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها) والذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا، والتقرير السنوي الكامل للمجموعة والذي من المتوقع أن يتوفر لدينا بعد ذلك التاريخ.

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.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها فروقات مادية. وإذا ما توصلنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً فروقات مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الصدد

عند اطلاعنا على التقرير السنوي الكامل للمجموعة، إذا توصلنا إلى وجود فروقات مادية به، فإننا ملزمون بإبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بهذا الأمر



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 تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 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

ولإعداد هذه البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرتها على تحقيق الاستمرارية، والافصاح عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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 الفروقات 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 بناء 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 قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب 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 إن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصود أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- فهم 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. 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 مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- 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 بشكل عادل.
- 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 والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.



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

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم اتخاذها، حيثما وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أنها الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغي على المصلحة العامة

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة، والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، والتعديلات اللاحقة له، فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي

عبداللطيف محمد العيبان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاحات
		الإيرادات
28,650,858	33,437,626	إيرادات تأجير عقارات
249,712	1,424,888	إيرادات من عقود مع عملاء
28,900,570	34,862,514	
(7,069,476)	(9,833,924)	مصاريف تشغيل عقارات
(1,115,781)	(2,435,987)	تكاليف العقود مع عملاء
(8,185,257)	(12,269,911)	
20,715,313	22,592,603	إجمالي الإيرادات
(6,487,329)	9,475,562	17 التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
10,958,893	-	17.4 ربح من بيع عقارات استثمارية
45,790	55,683	16 التغير في القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير
758,535	2,482,385	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(28,233)	(71,739)	خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
362,354	375,626	إيرادات توزيعات أرباح
398,451	(2,029,236)	14.2 الحصة من نتائج شركات زميلة
(120,000)	-	خسارة من بيع شركة زميلة
391,491	490,096	إيرادات أخرى
26,995,265	33,370,980	
		المصاريف والأعباء الأخرى
(2,967,672)	(3,499,309)	مصاريف عمومية وإدارية
(10,924,254)	(12,890,139)	8 تكاليف التمويل
(150,927)	-	12 مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(14,042,853)	(16,389,448)	
12,952,412	16,981,532	ربح السنة قبل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
-	(692,087)	الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
12,952,412	16,289,445	ربح السنة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة، ومكافأة مجلس الإدارة مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(633,661)	(744,328)	الوطنية والزكاة
(60,000)	(60,000)	28 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
12,258,751	15,485,117	ربح السنة
		الخاص بـ:
11,287,000	13,414,640	مالكي الشركة الأم
971,751	2,070,477	الحصص غير المسيطرة
12,258,751	15,485,117	ربح السنة
11.58	13.84	9 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 دك	
12,258,751	15,485,117	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,256,669	23,241,479	
		بنود سيعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
212,468	-	
15,804	378,623	فروقات تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
841,406	(755,332)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
13,326,347	22,864,770	مجموع الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
25,585,098	38,349,887	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
24,613,347	36,279,410	مالكي الشركة الأم
971,751	2,070,477	الحصص غير المسيطرة
25,585,098	38,349,887	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	إيضاحات	
د.ك.	د.ك.		
			الأصول
6,168,176	12,356,006	10	النقد والنقد المعادل
10,958,486	17,838,377	11	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
22,104,420	15,270,478	12	الذمم المدينة والأصول الأخرى
16,312,323	14,524,805	27	المستحق من أطراف ذات صلة
8,163,775	37,182,589	13	عقارات للمتاجرة
12,949,186	11,678,960	14	استثمار في شركات زميلة
52,785,580	83,073,600	15	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
53,180	1,951,102		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
7,867,584	2,835,820	16	عقارات قيد التطوير
253,631,531	261,302,456	17	العقارات الاستثمارية
2,407,119	2,898,014		الممتلكات والمعدات
393,401,360	460,912,207		مجموع الأصول
			الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
3,561,368	5,181,424	18	مستحق إلى البنوك
18,535,468	21,928,048	19	ذمم دائنة وخصوم أخرى
7,860,289	8,232,000	20	التزامات التأجير
199,051,069	223,347,579	21	القروض
5,714,560	5,671,846	27	المستحق إلى أطراف ذات صلة
1,002,627	1,171,381		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
235,725,381	265,532,278		مجموع الخصوم
			حقوق الملكية
94,736,506	100,420,696	22	رأس المال
3,425,191	3,425,191	22	علاوة إصدار أسهم
(5,171,096)	(7,135,682)	23	أسهم الخزينة
26,881,519	29,725,313	24	الاحتياطات الإيجابية والاختيارية
1,798,379	25,663,770	25	بنود أخرى لحقوق الملكية
24,402,046	26,978,681		الأرباح المرحلة
146,072,545	179,077,969		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
11,603,434	16,301,960		الحصص غير المسيطرة
157,675,979	195,379,929		مجموع حقوق الملكية
393,401,360	460,912,207		مجموع الخصوم وحقوق الملكية


طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

	المجموع	المحصن غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	الأرباح المرحطة	لحقوق الملكية	بنود أخرى	الاحتياطيات الإيجارية والاختيارية	أسهام خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	الرصيد في 1 يناير 2024								
	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك								
157,675,979	11,603,434	146,072,545	24,402,046	1,798,379	26,881,519	(5,171,096)	3,425,191	94,736,506	مساهمات رأسمالية في حصص غير مسيطرة	شراء أسهم خزينة	بيع أسهم خزينة	توزيعات أسهم منحة (إيضاح 28)	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 28)	إجمالي المعاملات مع المالكين	ربح السنة	إيرادات أخرى شاملة للسنة	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	المحول إلى الاحتياطيات	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
2,628,049	2,628,049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,684,190	-	-	-	-	-	100,420,696
(34,605,969)	-	(34,605,969)	-	-	-	(34,605,969)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,425,191
34,975,859	-	34,975,859	-	2,334,476	-	32,641,383	-	-	-	-	-	-	-	5,684,190	-	-	-	-	-	7,135,682
(3,643,877)	-	(3,643,877)	(3,643,877)	-	(3,643,877)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,964,586)	-	-	-	-	29,725,313
(645,938)	2,628,049	(3,273,987)	(9,328,067)	2,334,476	(9,328,067)	2,334,476	(1,964,586)	-	-	-	-	5,684,190	-	-	-	-	-	-	-	100,420,696
15,485,117	2,070,477	13,414,640	13,414,640	-	13,414,640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,864,771	-	22,864,771	-	22,864,771	-	22,864,771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38,349,888	2,070,477	36,279,411	13,414,640	22,864,771	13,414,640	22,864,771	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	1,333,856	(1,333,856)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(2,843,794)	-	2,843,794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
195,379,929	16,301,960	179,077,969	26,978,681	25,663,770	29,725,313	(7,135,682)	3,425,191	100,420,696	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

إن البيانات المبينة من صفحة 53 إلى 109 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم									
		الاحتياطيات									
		المجموع	الحصص غير	المسيطرة	المجموع	الأرباح	بنود أخرى	الإجبارية	أسهم	علاوة	رأس
		دك	دك	المسيطرة	الفرعي	المرحلة	لحقوق الملكية	والاختيارية	خزينه	إصدار أسهم	المال
		دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك	دك
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 1 يناير 2023		
1,405,000	1,327,424	77,576	77,576	-	-	-	-	-	-	-	-
4,940,074	4,940,074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(23,931,374)	-	(23,931,374)	-	-	-	-	-	(23,931,374)	-	-	-
20,325,130	-	20,325,130	-	1,322,000	-	19,003,130	-	-	-	-	-
-	-	-	(2,793,998)	(177,702)	-	2,971,700	-	-	-	-	-
(2,686,537)	-	(2,686,537)	(2,686,537)	-	-	-	-	-	-	-	-
52,293	6,267,498	(6,215,205)	(5,402,959)	1,144,298	-	(1,956,544)	-	-	-	-	-
12,258,751	971,751	11,287,000	11,287,000	-	-	-	-	-	-	-	-
13,326,347	-	13,326,347	-	13,326,347	-	-	-	-	-	-	-
25,585,098	971,751	24,613,347	11,287,000	13,326,347	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع المالكين											
ربح السنة											
إيرادات أخرى شاملة للسنة											
مجموع الإيرادات الشاملة للسنة											
خسارة ناتجة عن استبعاد أصول مالية											
بالتقييم العادلة من خلال الدخل الشامل											
التأخر											
المحول إلى الاحتياطيات											
157,675,979	11,603,434	146,072,545	24,402,046	1,798,379	26,881,519	(5,171,096)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 ديسمبر 2023		

إن البيانات المبينة من صفحة 53 إلى 109 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 دك	إيضاحات	
12,258,751	15,485,117		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
229,241	749,887		الاستهلاك
10,924,254	12,890,139		تكاليف التمويل
6,487,329	(9,475,562)	17	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(10,958,893)	-	17.4	ربح من بيع عقارات استثمارية
(45,790)	(55,683)	16	التغير في القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير
(398,451)	2,029,236	14.2	الحصة من نتائج شركات زميلة
120,000	-		خسارة من بيع شركة زميلة
(758,535)	(2,482,385)		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
28,233	71,739		خسائر من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
150,927	-	12	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(362,354)	(375,626)		إيرادات توزيعات أرباح
35,408	234,848		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
17,710,120	19,071,710		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(4,791,779)	2,571,948		الذمم المدينة والأصول الأخرى
(2,198,194)	1,787,518		المستحق من أطراف ذات صلة
(1,808,582)	1,233,193		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(2,223,267)	(42,714)		المستحق إلى أطراف ذات صلة
(225,405)	(66,094)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
6,462,893	24,555,561		صافي النقد من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(1,824,051)	(1,240,782)		شراء ممتلكات ومعدات
77,835	(1,897,922)		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(2,935,874)	(2,780,137)	16	إضافات لعقارات قيد التطوير
(7,043,457)	(2,652,306)	17	إضافات على عقارات استثمارية
16,469,905	-		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	(5,795,967)		إضافات الى عقارات للمتاجرة
(3,422,603)	(135,512)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
11,692	-		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(31,840,877)	(60,044,193)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
27,304,952	53,073,933		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(158,204)	(1,588,878)	14.2	إضافات/ المساهمة في رأس مال شركات زميلة
37,266	74,536	14.2	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(1,293)	641	10	أرصدة محتجزة لدى البنوك
(80,916)	(1,049,673)	10	ودائع لأجل تستحق بعد 3 أشهر
362,354	375,626		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(3,043,271)	(23,660,634)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التمويل
20,121,685	24,245,642	21	صافي التغير في القروض
(10,571,088)	(10,730,752)		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,232,000)	(8,232,000)	20	المسدد عن خصوم الإيجار
(4,928,244)	(1,964,586)		صافي الحركة على أسهم الخزينة
-	2,628,049		مساهمات رأسمالية من حصص غير مسيطرة
(2,608,103)	(3,603,717)		توزيعات أرباح مدفوعة
(6,217,750)	2,342,636		صافي النقد من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
(2,798,128)	3,237,563		صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
(190,957)	281,179		تعديلات عملات أجنبية
4,427,553	1,438,468	10	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,438,468	4,957,210	10	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			المعاملات المادية غير النقدية:
-	(4,261,994)		الذمم المدينة والأصول الأخرى
-	20,556,527	13	المحول إلى عقارات للمتاجرة
-	(20,556,527)	17.3	المحول من عقارات استثمارية
-	4,261,994		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	7,867,584	17.2	المحول من عقارات قيد التطوير
-	(7,867,584)	16	المحول إلى عقارات استثمارية
-	(8,232,000)	17	إضافات إلى عقارات مؤجرة
-	8,232,000	20	تعديلات على عقود إيجار
(8,430,803)	-		المحصل من بيع عقارات استثمارية
8,430,803	-		الزيادة في ذمم مدينة وأصول أخرى
1,405,000	-		المحصل من بيع شركة تابعة
(1,405,000)	-		المستحق من أطراف ذات صلة

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.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني 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 والمساعد 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 وأغراض 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 تزاول 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 2024 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 26 مارس 2025. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها.

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، 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 الآخر المجمع" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع"

3 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

4 التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

إن التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية السارية قد دخلت حيز التنفيذ للفترة الحالية.

يسري على الفترات السنوية
التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2024

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية

1 يناير 2024

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة

1 يناير 2024

معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين

1 يناير 2024

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات التأجير في البيع وإعادة التأجير

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع/ معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات 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

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

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة

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 الإفراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة

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

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين

أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافًا جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الخصوم والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلًا من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

ولتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح؛ بشكل إجمالي، عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة به:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للالتزامات التي تشكل جزءًا من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للمنشأة
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدمو التمويل للموردين
- أطياف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءًا من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشمولة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

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

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات التأجير في البيع وإعادة التأجير

تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار إعادة التأجير بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع 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 الاستخدام 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

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً 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 معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل	1 يناير 2025
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات	1 يناير 2027

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

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

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث تغييرات:

- إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني. تصنيف الأصول المالية استناداً إلى (أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، (ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيداً تعاقدياً بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقدياً والتي قد تم توضيحها، و

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

تابع/ تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - تصنيف وقياس الأدوات المالية

- الإفصاحات المتعلقة بـ (أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و (ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية. لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

سيحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية، على الرغم من أنه يتضمن عددًا من المتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية 18 إلى ضمان أن توفر البيانات المالية معلومات ذات صلة تعكس بدقة أصول المنشأة وخصومها وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. تتضمن المتطلبات الجديدة الرئيسية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 18 ما يلي:

- عرض فئات محددة ومجاميع فرعية في بيان الأرباح أو الخسائر
- الإفصاحات الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
- تحسين عملية التجميع والتفصيل

تتوقع الإدارة بأن قد يكون لتطبيق هذا المعيار الجديد في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 بمتطلبات إفصاح مخفضة للمنشأة بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى إذا كانت المنشأة: (1) شركة تابعة، و (2) لا تخضع للمساءلة العامة، و (3) لديها شركة أم نهائية أو وسيطة (مباشرة أو غير مباشرة) تُصدر بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتسق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. يجب على أي منشأة تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي 19 أن تطبق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء متطلبات الإفصاح. لا تتوقع الإدارة تطبيق هذا المعيار الجديد في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية 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 الهامة 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 اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافيقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخذ للشركات التابعة التي يتم شراؤها 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 فرق 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 لخصص المجموعة والخصص 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 كمصاريف 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 المجمع

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.2 تابع/ دمج الأعمال

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدره 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 الأمور المتعلقة بالمناخ

تراعي المجموعة عند الضرورة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن التقديرات والافتراضات. تشمل المخاطر الناجمة عن تغيرات المناخ مخاطر التحول (مثل التغييرات التنظيمية والمخاطر المتعلقة بالسمعة) والمخاطر المادية الناجمة عن الأحداث المرتبطة بالطقس (مثل العواصف وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم تحدد المجموعة المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغيرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ

5.4 الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
2. تحديد التزامات الأداء
3. تحديد سعر المعاملة
4. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
5. الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير

5.4.1 إيرادات التأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

5.4.2 تقديم الخدمات بما في ذلك عضوية النادي الصحي

يتم الاعتراف برسوم العضوية في النادي الصحي على مدار فترة العضوية مع تقديم الخدمات. يتم عرض أي رسوم تتعلق بالفترات المستقبلية في بيان المركز المالي المجمع كإيرادات مؤجلة حتى يتم تقديم الخدمات

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.5 توزيعات أرباح

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

5.6 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

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

5.7 مصاريف التشغيل

يتم إثبات مصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

5.8 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل

5.9 الضرائب

5.9.1 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.

5.9.2 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.

5.9.3 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.9.4 ضريبة الدخل

تشتمل الأصول و/ أو الخصوم الحالية لضريبة الدخل على تلك الالتزامات أو المطالبات من السلطات الضريبية المتعلقة بفترة التقارير الحالية أو السابقة، والتي لم يتم دفعها في تاريخ 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

5.10 الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

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

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبية 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 كمصروف 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 الاستخدام والتزامات التأجير في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

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 التغيير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.10 تابع/ الأصول المؤجرة

التزامات 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

تُبرم المجموعة 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 تُمثل 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 للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

5.11 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تقوم المجموعة باستهلاك هذه الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت بمعدلات تكفي لشطب الأصول على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة. يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها، متى كان ذلك مناسباً.

5.12 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.12 تابع/ العقارات الاستثمارية

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 المجموع 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 عقارا استثماريا، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقا للسياسة المدرجة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام

5.13 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئيا بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيّم 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 المجموع.

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.

5.14 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.

5.15 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمعلقة 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 المادية

5.16 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 الأرباح أو الخسائر 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 المجمع

5.17 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استرداده، 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 بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم فرادياً 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 عكس خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية

5.18 الأدوات المالية

5.18.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم الاعتراف بالأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً 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 مبين أدناه

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً، أيما كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.1 تابع/ التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

(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 استبعاد أي التزام مالي 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 المجمع

5.18.2 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.

يتحدد 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 الاعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قرارًا لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى 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 كمعيار 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 المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.3 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 والتقد المعادل

يتألف النقد والتقد المعادل الوارد في بيان المركز المالي المجمع من نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك ونقد محتفظ به في محافظ استثمارية وودائع قصيرة الأجل ذات سيولة عالية ذات مدة استحقاق تصل إلى اثني عشر شهراً أو أقل وهي قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وعرضة لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

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

- المستحق 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.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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 الإيرادات الشاملة الأخرى 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 في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون للاستثمارات في الأسهم الخاصة بالمجموعة والمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات في أسهم حقوق الملكية وأدوات الدين والصناديق. تشمل استثمارات في أسهم حقوق الملكية كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظ 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 الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

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

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

تقوم المجموعة بقياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي كلاً من الشرطين التاليين:

- أن يكون محفظ بالأداة في إطار نموذج أعمال تم تحقيق هدفه من خلال كلاً من تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الأصول المالية
- إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تستوفي اختبار المدفوعات لأصل الدين والفائدة

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقًا بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. عند الاستبعاد، فإن الأرباح أو الخسائر المترجمة التي سبق الاعتراف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. تقوم إدارة المجموعة بتصنيف أدوات الدين ضمن سندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

• 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 المستحقّة 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 المجمع. 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.4 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

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 مخصص تستند إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان 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 يخفض 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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.18 تابع/ الأدوات المالية

5.18.5 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

يتم إثباتها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك والذمم الدائنة والخصوم الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

القروض

- قروض بنكية ومستحق إلى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق إلى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم تحقق الخصوم وأيضا من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلي وعملية الإطفاء

- التمويل الإسلامي الدائن

إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات المرابحة والتورق والوكالة الدائنة. يتم إثبات التمويل الإسلامي 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.

المستحق إلى أطراف ذات صلة

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

5.19 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

5.20 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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.21 مقاصة الأدوات المالية

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

5.22 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.

5.23 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. تتكون الاحتياطيات الإيجابية والاختيارية من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد التأسيس والنظام الأساسي 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 - يتضمن الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وحصص المجموعة من التغيرات التراكمية في احتياطي القيمة العادلة للشركات الزميلة.
- احتياطي أسهم الخزينة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أسهم الخزينة.

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

5.23 تابع/ حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

5.24 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 والتقدير 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 جوهرياً

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.24 تابع/ مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقًا نقديًا للمنافع الاقتصادية. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا

5.25 أسهم الخزينة

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. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل "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 الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب

5.26 التقارير القطاعية

لدى المجموعة ثلاث قطاعات تشغيل وهم؛ العقارات والاستثمارات والخدمات. ولغرض تعريف قطاعات التشغيل، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية للمجموعة في كل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون 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.

5.27 ترجمة عملات أجنبية

5.27.1 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

5.27.2 المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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 وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة المثبتة ضمن الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

5.27 ترجمة عملات أجنبية

5.27.3 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 العملة الرئيسية لشركات المجموعة ظلت 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 الإيرادات الشاملة الأخرى وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة العملات الأجنبية.

عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المترجمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد

5.28 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

5.29 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وكبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة

6 الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الخصوم المحتملة 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 الهامة للإدارة

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

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

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

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 أحكامًا هامة

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

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

6.1.5 أحكام تحديد توقيت الوفاء بالتزامات الأداء

إن تحديد ما إذا كان الالتزام الخاص بمعايير الأداء المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 فيما يتعلق بنقل السيطرة على البضائع والخدمات إلى العملاء الذي تم استيفاؤه يتطلب حكمًا هامًا أم لا

6.1.6 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

6.1.7 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 التغييرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 عدم التأكد من التقديرات

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

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 المجمع

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 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

6.2.4 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 المجمع. 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 المقدرة 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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 الشركات التابعة

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024		
				<i>الشركات التابعة المملوكة بشكل مباشر:</i>
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 الفريخ 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)
العقارات	70.27%	70.27%	الكويت	الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك
العقارات	100%	100%	جزر كايمان	عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة
العقارات	100%	100%	الكويت	شركة أكتيف القايضة - ش.م.ك (مقفلة) (7.1)
تجارة عامة ومقاولات	51%	51%	الكويت	شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
العقارات	100%	100%	الكويت	شركة كريك العقارية - ذ.م.م
العقارات	62.47%	62.47%	الكويت	شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقفلة) (7.5)
الاستثمار العقاري والإدارة	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	الكوت للاستثمار ش.ذ.م.م (7.4)

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 إن شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (IFAHR لبنان)، التابعة للمجموعة، تعمل في لبنان، الذي يشهد حاليًا اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة، بما في ذلك التضخم المفرط والقيود المصرفية والتخلف عن سداد الدين السيادي. قيّدت هذه الظروف قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى لشركة IFAHR لبنان. على الرغم من هذه التحديات، قيّمت الإدارة احتفاظها بالسيطرة على شركة IFAHR لبنان، واستمرارها في دمج الشركة التابعة. كما قيّمت الإدارة بأن التأثير على القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في لبنان ليس مادياً، ولا يلزم تسجيل أي انخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2024.

7.4 خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس شركة تابعة جديدة "الكوت للاستثمار ش.ذ.م.م" المسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، بحصة ملكية 100% بإجمالي رأس مال يبلغ 8,390,000 د.ك. لمزاولة أنشطة الاستثمار

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

7.5 خلال سنة 2023، استحوذت المجموعة على حصة ملكية بنسبة 62.47% في شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك.م ("شركة إيرادات")، من خلال المشاركة فقط في زيادة رأس المال العيني في شركة إيرادات بمبلغ 8,223,000 د.ك. وتمثل هذه الزيادة العينية في رأس مال شركة إيرادات صافي القيمة الإجمالية لبعض العقارات الاستثمارية البالغة 49,463,000 د.ك. وتسهيلات بنكية. ولم ينتج عن هذه العملية أي شهرة أو صفقة شراء

في 27 سبتمبر 2023، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة إيرادات على تخفيض رأس مالها المصرح به والمصدر والمدفوع من 6,798,697 د.ك. إلى 4,940,000 د.ك. من خلال شطب الخسائر المتراكمة البالغة 1,859,102 د.ك. كما في 30 يونيو 2023، وزيادة رأس مالها العيني من 4,940,000 د.ك. إلى 13,163,000 د.ك. بواقع 8,223,000 د.ك. للشركة الأم. بتاريخ 14 نوفمبر 2023، اعتمدت وزارة التجارة والصناعة زيادة رأس المال

7.6 شركات تابعة ذات حصص رئيسية غير مسيطرة

تحتوي المجموعة على الشركات التابعة التالية ذات الحصص غير المسيطرة ماديا:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		(أرباح)/ (خسائر) مخصصة إلى الحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024	في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024	في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024
	%	%	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م	29.73%	29.73%	976,925	902,720	5,341,110	6,243,830
شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك.م	37.53%	37.53%	(2,455)	264,734	4,937,619	5,202,353

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

7.6 تابع/ شركات تابعة ذات حصص رئيسية غير مسيطرة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات التابعة أعلاه قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:

شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك.م		الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م		
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
54,446,831	54,779,871	5,395,608	5,222,167	الأصول غير المتداولة
4,257	54,779	20,274,855	22,871,041	الأصول المتداولة
54,451,088	54,834,650	25,670,463	28,093,208	مجموع الأصول
-	-	62,127	3,482,125	الخصوم غير المتداولة
41,294,630	40,893,681	7,572,228	3,580,188	خصوم متداولة
41,294,630	40,893,681	7,634,355	7,062,313	مجموع الخصوم
13,156,458	13,940,969	12,672,314	14,787,065	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	-	5,363,794	6,243,830	الحصص غير المسيطرة
365,172	3,217,117	5,617,506	5,901,721	الإيرادات
(6,542)	705,392	2,308,052	2,132,737	أرباح/ (خسائر) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	-	976,925	902,720	ربح/ (خسارة) السنة الخاصة بحصص غير مسيطرة
(6,542)	705,392	3,284,977	3,035,457	ربح/ (خسارة) السنة
(6,542)	705,392	2,250,396	2,134,739	مجموع الإيرادات / (الخسارة) الشاملة للسنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	-	952,559	903,603	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة الخاصة بحصص غير مسيطرة
(6,542)	705,392	3,202,955	3,038,342	مجموع الإيرادات / (الخسارة) الشاملة للسنة
6,502	(311,846)	935,356	(6,722,704)	صافي النقد (الصادر)/ الوارد من أنشطة التشغيل
(9,678)	(393,546)	1,555,212	(39,065)	صافي التدفقات النقدية (الصادر)/ الوارد من أنشطة الاستثمار
-	-	(3,420,000)	(124,126)	صافي التدفقات النقدية الصادرة من أنشطة التمويل
(3,176)	(705,392)	(929,432)	(6,885,895)	صافي التدفقات النقدية الصادرة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8 تكاليف تمويل

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2023	2024	
د.ك	د.ك	
		نتيجة الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:
141,068	111,214	عمولات بنكية
155,416	180,183	مستحق إلى البنوك
10,179,460	12,417,181	القروض
448,310	181,561	التزامات التأجير
10,924,254	12,890,139	

9 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بالكي 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 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
11,287,000	13,414,640	ربح السنة الخاص بالكي الشركة الأم (د.ك)
918,118,347	969,641,849	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
11.58	13.84	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليعكس أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (إيضاح 28). بلغت ربحية السهم 12.29 فلس للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وذلك قبل التعديلات بأثر رجعي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10 النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
4,809,854	9,757,516	النقد وأرصدة لدى البنوك
232,508	423,003	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير
1,125,814	2,175,487	ودائع لأجل
6,168,176	12,356,006	النقد والنقد المعادل
		ناقصاً:
(3,561,368)	(5,181,424)	المستحق للبنك (إيضاح 18)
(42,526)	(41,885)	أرصدة محتجزة لدى البنوك (إيضاح 10.1)
(1,125,814)	(2,175,487)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
1,438,468	4,957,210	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

10.1 إن الأرصدة المحتجزة لدى البنوك تمثل الأرصدة المودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي.

11 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
411,335	1,089,204	أسهم محلية مسعرة
81,888	91,517	أسهم محلية غير مسعرة
3,780	5,978	أسهم أجنبية مسعرة
10,450,519	16,640,651	أسهم أجنبية غير مسعرة
10,964	11,027	صناديق مدارة
10,958,486	17,838,377	

تم تصنيف بعض الاستثمارات التي يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 4,324,031 د.ك (31 ديسمبر 2023: 2,471,276 د.ك)، والتي تمثل حصص ملكية تزيد عن 20%، كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، حيث أن المجموعة لا تسيطر ولا تمارس تأثيراً جوهرياً على عمليات الشركات المستثمر فيها

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن إيضاح 31.2.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
		الأصول المالية
8,020,827	10,163,425	ذمم مدينة
776,254	540,815	تأمينات قابلة للاسترداد
10,406,793	4,572,582	مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
3,049,969	2,798,918	أصول أخرى
22,253,843	18,075,740	
(5,818,734)	(5,818,734)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
16,435,109	12,257,006	
		الأصول غير المالية
369,032	1,944,606	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
4,261,994	-	مقدمًا لشراء استثمارات (12.1)
1,038,285	1,068,866	أصول أخرى
5,669,311	3,013,472	
22,104,420	15,270,478	

12.1 إن المقدم لشراء استثمارات يمثل المدفوعات المقدمة للحصول على استثمارات جديدة موجودة في الولايات المتحدة. خلال السنة، تم استكمال إجراءات إتمام معاملات الشراء، وتم تصنيف الاستثمار كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح (11)

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:

2023	2024	
د.ك	د.ك	
5,675,757	5,818,734	في 1 يناير
150,927	-	المحمل للسنة
(7,950)	-	المشطوب خلال السنة
5,818,734	5,818,734	في 31 ديسمبر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13 عقارات للمتاجرة

31 ديسمبر 2022 د.ك.	31 ديسمبر 2023 د.ك.	فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:
		عقارات مُطورة
9,602,427	9,615,005	الرصيد في بداية السنة
-	5,773,634	المضاف خلال السنة
12,578	31,151	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
9,615,005	15,419,790	
(1,451,230)	(1,451,230)	مخصص انخفاض في القيمة
8,163,775	13,968,560	
		عقارات قيد التطوير
-	20,556,527	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 17.3)
-	2,657,502	
-	23,214,029	
8,163,775	37,182,589	الرصيد في نهاية السنة

تقع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة الخاصة بالمجموعة في لبنان والإمارات العربية المتحدة.

14 استثمار في شركات زميلة

14.1 فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024		
	%	%		
التصنيع	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م
السلع الاستهلاكية	44.5	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 (14.1.1)
الاستثمار	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة (14.1.1)
السياحة الدينية	32.5	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م
الاستثمار	43.03	43.03	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة
الاستثمار	43.03	43.03	جزر كايمان	شركة كريك اكويتي المحدودة

جميع الشركات الزميلة أعلاه غير مدرجة.

14.1.1 تنازلت المجموعة عن جزء من حقاها 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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ استثمار في شركات زميلة

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

2023	2024	
د.ك	د.ك	
11,708,391	12,949,186	في 1 يناير
158,204	1,588,878	إضافات/ المساهمة في رأس المال
(120,000)	-	استبعادات
398,451	(2,029,236)	حصة في النتائج
(37,266)	(74,536)	توزيعات أرباح
841,406	(755,332)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
12,949,186	11,678,960	في 31 ديسمبر

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ استثمار في شركات زميلة

14.3 فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:		(أ)
في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	
6,487,609	4,101,773	مجموع الأصول
129,847	69,812	مجموع الخصوم
6,357,762	4,031,961	صافي الأصول

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	
138,344	(3,834,192)	الإيرادات
138,344	(3,834,192)	(خسائر) / أرباح السنة
138,344	(3,834,192)	مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة

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

في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
6,464,189	4,031,961	صافي أصول الشركة الزميلة
6,464,189	4,031,961	حصة المجموعة في صافي الأصول
6,464,189	4,031,961	القيمة الدفترية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ استثمار في شركات زميلة

(ب) شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	
1,228,035	3,007,941	مجموع الأصول
88,150	107,239	مجموع الخصوم
1,139,885	2,900,702	صافي الأصول
السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	
-	1,593,455	الإيرادات
(231)	1,574,755	أرباح / (خسائر) السنة
(231)	1,574,755	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للسنة

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

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
1,139,885	2,991,801	صافي أصول الشركة الزميلة
1,139,885	2,991,801	حصة المجموعة في صافي الأصول
1,139,885	2,991,801	القيمة الدفترية

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

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2023	في 31 ديسمبر 2024	
د.ك.	د.ك.	
260,338	230,201	حصة المجموعة من النتائج
841,406	(755,332)	حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى
1,101,744	(525,131)	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة
5,345,112	4,655,198	إجمالي القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة
37,266	74,536	توزيعات أرباح

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
د.ك	د.ك	
21,886,362	53,527,962	أسهم محلية مسعرة
3,680,116	4,838,709	أسهم محلية غير مسعرة
13,927,977	11,989,640	أسهم أجنبية غير مسعرة
6,437,549	6,502,661	أدوات دين
6,853,576	6,214,628	صناديق مدارة
52,785,580	83,073,600	

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 أداؤها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي

الإجمالي د.ك	أخرى د.ك	خدمات استهلاك د.ك	العقارات د.ك	خدمات مالية د.ك	
					31 ديسمبر 2024
53,527,962	1,013,083	322,147	41,428,615	10,764,117	أسهم محلية مسعرة
4,838,709	9,500	3,983,711	135,777	709,721	أسهم محلية غير مسعرة
11,989,640	623,460	255,564	11,101,846	8,770	أسهم أجنبية غير مسعرة
6,502,661	-	-	6,502,661	-	أدوات دين
6,214,628	-	-	6,214,628	-	صناديق مدارة
83,073,600	1,646,043	4,561,422	65,383,527	11,482,608	

					31 ديسمبر 2023
21,886,362	510,256	12,466,546	3,653,326	5,256,234	أسهم محلية مسعرة
3,680,116	568,313	2,689,302	75,044	347,457	أسهم محلية غير مسعرة
13,927,977	231,794	391,447	13,068,713	236,023	أسهم أجنبية غير مسعرة
6,437,549	-	-	6,437,549	-	أدوات دين
6,853,576	-	-	6,853,576	-	صناديق مدارة
52,785,580	1,310,363	15,547,295	30,088,208	5,839,714	

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2023: 9%).

إن أوراق مالية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 31,443,164 د.ك (31 ديسمبر 2023: 16,119,872 د.ك) مرهونة مقابل قروض (إيضاح 21).

يتضمن إيضاح 31.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16 عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
		التكلفة
2,183,842	2,183,842	تكاليف الأرض
2,695,292	5,683,742	تكاليف التطوير
4,879,134	7,867,584	القيمة الدفترية في بداية السنة
2,935,874	2,780,137	تكاليف تطوير محملة على السنة
-	(7,867,584)	المحول إلى عقارات استثمارية
45,790	55,683	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
6,786	-	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
7,867,584	2,835,820	القيمة الدفترية في نهاية السنة

17 العقارات الاستثمارية

المجموع د.ك	العقارات المؤجرة د.ك	العقارات المملوكة د.ك	
			31 ديسمبر 2024:
253,631,531	9,153,969	244,477,562	الرصيد في بداية السنة
10,884,306	8,232,000	2,652,306	إضافات خلال السنة
7,867,584	-	7,867,584	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 17.2)
(20,556,527)	-	(20,556,527)	المحول إلى عقارات للمتاجرة (إيضاح 17.3)
9,475,562	(8,050,429)	17,525,991	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
261,302,456	9,335,540	251,966,916	الرصيد في نهاية السنة
			31 ديسمبر 2023:
262,055,667	16,937,666	245,118,001	الرصيد في بداية السنة
7,043,457	-	7,043,457	إضافات خلال السنة
4,961,551	-	4,961,551	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
(13,941,815)	-	(13,941,815)	استيعادات خلال السنة
(6,487,329)	(7,783,697)	1,296,368	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
253,631,531	9,153,969	244,477,562	الرصيد في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 تابع / العقارات الاستثمارية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
185,027,385	191,983,542	الكويت
67,113,791	67,789,904	الإمارات العربية المتحدة
1,490,355	1,529,010	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
253,631,531	261,302,456	

17.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

17.2 تم الانتهاء من عقارات، كانت قيد التطوير، بقيمة إجمالية قدرها 7,682,324 د.ك خلال السنة.

17.3 خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف قطعة أرض تقع في الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، من عقارات استثمارية إلى عقارات للمتاجرة. جاء هذا التصنيف الجديد بعد تغيير في الاستخدام، حيث بدأت المجموعة بتطوير مشروع "تلال الطي" لبناء وبيع الفلل السكنية. فُذرت القيمة العادلة بتاريخ تغيير الاستخدام من قبل مقيم عقاري مستقل بمبلغ 20,556,527 د.ك، مما أدى إلى تحقيق ربح من تغيير القيمة العادلة قدره 6,755,596 د.ك

17.4 خلال سنة 2023، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى أطراف أخرى بإجمالي مقابل بيع بلغ 23,106,515 د.ك مما أدى إلى تحقيق ربح بمبلغ 9,609,737 د.ك. كما قامت المجموعة ببيع بعض العقارات في الكويت إلى أطراف ذات صلة وأطراف أخرى بإجمالي مقابل بيع بلغ 1,794,194 د.ك مما أدى إلى تحقيق ربح بمبلغ 1,349,156 د.ك

17.5 تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 216,066,196 د.ك (2023: 216,766,190 د.ك) مقابل قروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 21 و 18)

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

يبين الإيضاح 31.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

18 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 بواقع 0.75% - 1.5% (2023: 0.75%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي

إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 17).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		19	ذمم دائنة وخصوم أخرى
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
2023	2024		
د.ك	د.ك		
			الخصوم المالية
			الذمم الدائنة
			فوائد مستحقة
			مصاريف واجازات مستحقة
			مخصص ضريبة دعم العملة الوطنية
			مخصص الزكاة
			مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (إيضاح 19.1)
			توزيعات أرباح مستحقة
			تأمينات قابلة للاسترداد
			الخصوم الأخرى
3,249,230	4,494,036		
1,244,239	2,159,387		
2,507,436	1,470,668		
2,651,473	2,497,880		
807,270	974,723		
161,740	264,472		
1,281,111	1,321,270		
1,835,322	2,398,800		
1,004,976	1,859,837		
14,742,797	17,441,073		
			الخصوم غير المالية
			مقدم إيجار
			الخصوم الأخرى
887,571	221,724		
2,905,100	4,265,251		
3,792,671	4,486,975		
18,535,468	21,928,048		

19.1 ترى إدارة الشركة الأم أن حصة استقطاع مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لم يصدر بشأنها قانون من السلطة التشريعية، ومن ثم فهي ليست ضريبة، وأن مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مؤسسة خاصة طبقاً للقانون ولا يوجد نص في قانون الشركات أو في عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي يلزمها بهذا الاستقطاع، وبالرغم من هذا أصدرت وزارة التجارة والصناعة مؤخراً تعليمات توجب ما يفيد إدراج هذا الاستقطاع حتى يتم الموافقة على عقد الجمعية العمومية

لذلك رأت إدارة الشركة الأم أخذ مخصص رغم عدم استحقاقها على الشركة الأم، وذلك من قبيل التحوط فقط، خاصة وأنه كان قد سبق لوزارة التجارة والصناعة أن أصدرت تعليمات مماثلة وتم العدول عنها من قبل

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20 التزامات التأجير

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	في 31 ديسمبر	
2023	2024	
د.ك	د.ك	
15,643,979	7,860,289	في 1 يناير
-	8,232,000	تعديلات على عقود إيجار
448,310	371,711	تكاليف تمويل محملة للسنة
(8,232,000)	(8,232,000)	مسدد خلال السنة
7,860,289	8,232,000	في 31 ديسمبر

تستحق دفعات الإيجار كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 خلال سنة واحدة من تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

21 القروض

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
173,326,459	184,362,837	التمويل الإسلامي الدائن (1)
25,724,610	38,984,742	قروض لأجل (2)
199,051,069	223,347,579	المجموع

173,326,459	185,273,973	القروض بالدينار الكويتي
25,724,610	38,073,606	قروض بعملات أخرى
199,051,069	223,347,579	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
19,571,520	23,605,945	خلال سنة واحدة
179,479,549	199,741,634	أكثر من سنة
199,051,069	223,347,579	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع / القروض

- (1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:
- مرابحات دائنة قائمة بمبلغ 182,362,837 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح من 0.75% - 1% (31 ديسمبر 2023: 0.75% - 1%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 إبريل 2030.
 - وكالة دائنة قائمة بمبلغ 2,000,000 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح من 1% - 1.5% (31 ديسمبر 2023: 2%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط ربع سنوية تنتهي في 7 يونيو 2028.
- (3) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:
- قروض لأجل قائمة بمبلغ 12,986,520 د.ك تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي من بنك أجنبي، وتحمل معدل فائدة سنوي يتراوح من 3% - 3.5% (31 ديسمبر 2023: 3% - 3.5%) فوق معدل سوفر وإيبور، وتستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 15 نوفمبر 2030.
 - قرض لأجل قائم من بنك أجنبي ومقوم بالدرهم الإماراتي بما يعادل 25,087,086 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي يتراوح من 1.5% - 2.0% (31 ديسمبر 2023: 2.5%) فوق معدل إيبور ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 30 يونيو 2030.
 - قروض لأجل قائمة بمبلغ 911,136 د.ك من بنوك محلية، وتحمل معدل فائدة سنوي يتراوح من 1% - 1.5% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، ويتم سدادها على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 30 يونيو 2030.
- إن القروض مضمونة برهن بعض الأصول المالية لدى المجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية (إيضاحي 15 و 17)

22 رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2024، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,004,206,962 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2023: 947,365,059 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم). وجميع الأسهم نقدية.

خلال السنة، تمت زيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 56,841,903 سهم من خلال إصدار أسهم جديدة تمثل أسهم منحة للمساهمين، على النحو المعتمد من قبل الجمعية العامة السنوية للمساهمين (إيضاح 28). تم اعتماد زيادة رأس المال من جانب الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في السجل التجاري بتاريخ 23 يونيو 2024.

إن علوّة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		23	أسهم الخزينة
31 ديسمبر	31 ديسمبر		
2023	2024		
د.ك	د.ك		
29,234,070	29,517,327		عدد أسهم الخزينة
3.08%	2.94%		نسبة الملكية (%)
5,934,516	7,467,884		القيمة السوقية (د.ك)
5,171,096	7,135,682		التكلفة (د.ك)

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

24 الاحتياطات الإيجابية والاختيارية

الاحتياطي الإيجابي

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 الإيجابي. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإيجابي 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.

فيما يلي الحركة على الاحتياطات الإيجابية والاختيارية:

الإجمالي	الاحتياطي الاختياري	الاحتياطي الإيجابي	
د.ك	د.ك	د.ك	
26,881,519	7,362,682	19,518,837	الرصيد في 1 يناير 2023
2,843,794	1,421,897	1,421,897	المحول من الأرباح المرحلة خلال السنة
29,725,313	8,784,579	20,940,734	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
24,485,387	6,164,616	18,320,771	الرصيد في 1 يناير 2023
2,396,132	1,198,066	1,198,066	المحول من الأرباح المرحلة خلال السنة
26,881,519	7,362,682	19,518,837	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 بنود أخرى لحقوق الملكية

فيما يلي الحركة على بنود أخرى لحقوق الملكية:

المجموع دك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دك	احتياطي أسهم خزينة دك	
1,798,379	(5,424,350)	(13,844)	7,236,573	الأرصدة في 1 يناير 2024
2,334,476	-	-	2,334,476	أرباح من بيع أسهم خزينة
(1,333,856)	(1,333,856)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				<i>إيرادات شاملة أخرى:</i>
				صافي التغير في القيمة العادلة للأصول
23,241,479	23,241,479	-	-	مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(755,332)	(755,332)	-	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
378,624	-	378,624	-	فروقات تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
25,663,770	15,727,941	364,780	9,571,049	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
(19,147,172)	(25,209,799)	(29,648)	6,092,275	الأرصدة في 1 يناير 2023
(177,702)	-	-	(177,702)	توزيع أسهم منحة (إيضاح 28)
1,322,000	-	-	1,322,000	أرباح من بيع أسهم خزينة
6,474,906	6,474,906	-	-	خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				<i>إيرادات شاملة أخرى:</i>
				صافي التغير في القيمة العادلة للأصول
12,469,137	12,469,137	-	-	مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
841,406	841,406	-	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
15,804	-	15,804	-	فروقات تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
1,798,379	(5,424,350)	(13,844)	7,236,573	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل

إن التغيرات في التزامات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي:

المجموع دك	المستحق إلى البنك دك	التزامات التأجير دك	القروض دك	
210,472,726	3,561,368	7,860,289	199,051,069	في 1 يناير 2024
				التدفقات النقدية:
(64,491,103)	(27,016,428)	(7,860,289)	(29,614,386)	• مدفوعات مقدما
90,728,513	28,636,485	8,232,000	53,860,028	• المحصل
				المعاملات غير النقدية:
371,711	-	371,711	-	• المحمل خلال السنة
50,868	-	-	50,868	• تعديلات عملات أجنبية
237,132,715	5,181,425	8,603,711	223,347,579	في 31 ديسمبر 2024
199,001,995	3,093,100	15,643,979	180,264,916	في 1 يناير 2023
				التدفقات النقدية:
(117,109,693)	(78,623,178)	(8,232,000)	(30,254,515)	• مدفوعات مقدما
128,062,646	79,091,446	-	48,971,200	• المحصل
				المعاملات غير النقدية:
448,310	-	448,310	-	• المحمل خلال السنة
69,468	-	-	69,468	• تعديلات عملات أجنبية
210,472,726	3,561,368	7,860,289	199,051,069	في 31 ديسمبر 2023

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

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 الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
16,312,323	14,524,805	المبالغ المدرجة في المركز المالي المجموع:
5,714,560	5,671,846	المستحق من أطراف ذات صلة
22,795	16,979	المستحق إلى أطراف ذات صلة
		مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية

خلال سنة 2023، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذو صلة لبيع حصة بواقع 49% من إحدى شركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل مقابل مبلغ إجمالي قدره 1,405,000 د.ك نتج عن ذلك ربح قدره 77,576 د.ك تم الاعتراف به مباشرة ضمن حقوق الملكية يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ 2,945,458 د.ك (2023: 2,068,634 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تبلغ 1,011,644 د.ك (31 ديسمبر 2023: 361,865 د.ك)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
2,847,617	3,333,430	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
947,437	653,542	إيرادات تأجير عقارات
393,968	393,968	مصاريف تشغيل عقارات
(120,000)	-	مصاريف عمومية وإدارية
59,748	-	خسارة من استبعاد شركات زميلة
550,510	-	تكاليف التمويل
		أتعاب الإدارة
279,713	-	معاملات مع أفراد الإدارة العليا
		ربح من بيع عقارات استثمارية
307,056	307,348	مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:
11,657	11,657	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
60,000	60,000	مكافأة نهاية الخدمة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

لاحقًا لتاريخ بيان المركز المالي المجموع، اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. كما اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 1 يونيو 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ومقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 4 فلس (2022: 3 فلس) للسهم وإصدار أسهم منحة بواقع 6% (2022: 3%) على مساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2022: 40,000 د.ك.)

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 9 يونيو 2024 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 94,736,506 د.ك. إلى 100,420,696 د.ك. وذلك من خلال إصدار أسهم منحة بواقع 6%

29 تحليل القطاعات

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

العقارات	الاستثمار	الخدمات	غير موزعة	المجموع	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
31 ديسمبر 2024:					
33,134,947	757,036	1,424,888	490,096	33,370,980	الإيرادات
20,244,807	757,036	(1,011,099)	(4,505,627)	15,485,117	ربح/ (خسارة) السنة
344,104,907	112,590,936	4,025,330	191,034	460,912,207	مجموع الأصول
236,736,102	21,928,048	5,696,749	1,171,379	265,532,278	مجموع الخصوم
107,368,805	90,662,888	(1,671,419)	(980,345)	195,379,929	صافي الأصول
31 ديسمبر 2023:					
26,098,735	1,371,107	(761,777)	478,645	27,861,334	الإيرادات
15,444,199	1,371,107	(1,072,820)	(3,483,735)	12,258,751	ربح/ (خسارة) السنة
312,855,776	76,693,250	3,751,904	100,430	393,401,360	مجموع الأصول
212,478,230	18,535,476	3,709,058	1,002,617	235,725,381	مجموع الخصوم
100,377,546	58,157,774	42,846	(902,187)	157,675,979	صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 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.

30.1 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 شهراً) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد

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

31 ديسمبر 2023 د.ك.	31 ديسمبر 2024 د.ك.	
38,713,632	44,048,117	الدولار الأمريكي
1,263,833	961,223	اليورو
7,773,584	7,575,860	جنيه استرليني
39,260,375	78,850,402	الدرهم الإماراتي

يوضح الجدول التالي بشكل مفصل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2023: 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. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية

31 ديسمبر 2022 د.ك.	31 ديسمبر 2023 د.ك.	
1,086,188	2,035,444	نتائج السنة
654,041	590,052	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

30 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30.1 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%) (2023: +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. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك تغيير خلال السنة في الأساليب والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية

31 ديسمبر 2023		31 ديسمبر 2024		نتائج السنة
% 1 - د.ك	% 1 + د.ك	% 1 - د.ك	% 1 + د.ك	
2,026,124	(2,026,124)	2,285,290	(2,285,290)	

(ج) مخاطر الأسعار

تعرض 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

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين، تقوم المجموعة بتوزيع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع 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. لم يكن هناك تغيير خلال السنة في الأساليب والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2023: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة وحقوق الملكية كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة	
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	-	547,924	891,919
2,639,279	4,153,680	-	-
2,639,279	4,153,680	547,924	891,919

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2023: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30.2 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 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
2,068,634	18,707,233	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
361,865	1,011,644	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
16,312,323	14,524,805	المستحق من أطراف ذات صلة
16,435,109	12,257,006	الذمم المدينة والأصول الأخرى
6,168,176	12,356,006	النقد والنقد المعادل
41,346,107	58,856,694	

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 مؤسسة مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية، باستثناء الأرصدة المحتجزة لدى البنك بمبلغ 41,885 د.ك (31 ديسمبر 2023: 42,526 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

المعلومات حول التركيز الهامة الأخرى لمخاطر الائتمان مبينة في الإيضاح 30.4.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30.3 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 المخصومة.

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:

31 ديسمبر 2024	خلال 3 أشهر	3 - 12 شهراً	أكثر من سنة	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الخصوم				
القروض	-	23,605,945	199,741,634	223,347,579
التزامات التأجير	-	8,232,000	-	8,232,000
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	1,171,381	1,171,381
المستحق إلى أطراف ذات صلة	-	5,671,846	-	5,671,846
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	21,928,048	-	21,928,048
مستحق إلى البنوك	5,181,424	-	-	5,181,424
	5,181,424	59,437,839	220,073,009	265,532,278
31 ديسمبر 2023				
الخصوم				
القروض	-	19,571,520	179,479,549	199,051,069
التزامات التأجير	-	7,860,289	-	7,860,289
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	1,002,627	1,002,627
المستحق إلى أطراف ذات صلة	-	5,714,560	-	5,714,560
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	18,535,468	-	18,535,468
مستحق إلى البنوك	3,561,368	-	-	3,561,368
	3,561,368	51,681,837	180,482,176	235,725,381

يلخص الجدول التالي قائمة 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 استناداً إلى تواريخ الخروج المقدر من قبل الإدارة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30.3 تابع / مخاطر السيولة

فيما يلي قائمة استحقاق الأصول والخصوم:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	خلال سنة د.ك	
31 ديسمبر 2024			
الأصول			
2,898,014	2,898,014	-	الممتلكات والمعدات
261,302,456	261,302,456	-	العقارات الاستثمارية
1,951,102	-	1,951,102	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,835,820	2,835,820	-	عقارات قيد التطوير
83,073,600	83,073,600	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,678,960	11,678,960	-	استثمار في شركات زميلة
37,182,589	-	37,182,589	عقارات للمتاجرة
14,524,805	-	14,524,805	المستحق من أطراف ذات صلة
15,270,478	-	15,270,478	الذمم المدينة والأصول الأخرى
17,838,377	-	17,838,377	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,356,006	-	12,356,006	النقد والنقد المعادل
460,912,207	141,715,832	99,123,357	
الخصوم			
223,347,579	199,741,634	23,605,945	القروض
8,232,000	-	8,232,000	التزامات التأجير
1,171,390	1,171,390	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,671,846	-	5,671,846	المستحق إلى أطراف ذات صلة
21,928,048	-	21,928,048	ذمم دائنة وخصوم أخرى
5,181,424	-	5,181,424	المستحق إلى البنك
265,532,287	200,913,024	64,619,263	
195,379,920	160,875,826	34,504,094	صافي فجوة السيولة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30.3 تابع / مخاطر السيولة

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	خلال سنة د.ك	
31 ديسمبر 2023			
الأصول			
2,407,119	2,407,119	-	الممتلكات والمعدات
253,631,531	253,631,531	-	العقارات الاستثمارية
53,180	-	53,180	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
7,867,584	7,867,584	-	عقارات قيد التطوير
52,785,580	52,785,580	-	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,949,186	12,949,186	-	استثمار في شركات زميلة
8,163,775	-	8,163,775	عقارات للمتاجرة
16,312,323	-	16,312,323	المستحق من أطراف ذات صلة
22,104,420	833,154	21,271,266	الذمم المدينة والأصول الأخرى
10,958,486	-	10,958,486	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,168,176	-	6,168,176	النقد والنقد المعادل
393,401,360	330,474,154	62,927,206	
الخصوم			
199,051,069	179,479,549	19,571,520	القروض
7,860,289	-	7,860,289	التزامات التأجير
1,002,627	1,002,627	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,714,560	-	5,714,560	المستحق إلى أطراف ذات صلة
18,535,468	-	18,535,468	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,561,368	-	3,561,368	المستحق إلى البنك
235,725,381	180,482,176	55,243,205	
157,675,979	149,991,978	7,684,001	صافي فجوة السيولة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30.4 التركيز الجغرافي

فيما يلي توزيع الأصول المالية حسب موقعها الجغرافي:

الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا المجموع د.ك	دول أخرى د.ك	بلدان أخرى في		الكويت د.ك	
		الشرق الأوسط د.ك	الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا المجموع د.ك		
31 ديسمبر 2024					
83,073,600	30,038,482	-	53,035,118		الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,524,805	-	2,324,797	12,200,008		المستحق من أطراف ذات صلة
15,270,478	793,880	-	14,476,598		الذمم المدينة والأصول الأخرى
17,838,377	7,289,889	-	10,548,488		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,356,006	190,727	1,642,209	10,523,070		النقد والت نقد المعادل
143,063,266	38,312,978	3,967,006	100,783,282		
31 ديسمبر 2023					
52,785,580	32,702,026	-	20,083,554		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
16,312,323	-	-	16,312,323		المستحق من أطراف ذات صلة
22,104,420	939,486	-	21,164,934		الذمم المدينة والأصول الأخرى
10,958,486	7,979,242	-	2,979,244		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,168,176	495,571	852,451	4,820,154		النقد والت نقد المعادل
108,328,985	42,116,325	852,451	65,360,209		

31 قياس القيمة العادلة

31.1 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 الهامة 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 مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ قياس القيمة العادلة

31.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

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

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
16,312,323	14,524,805	المستحق من أطراف ذات صلة
16,435,109	12,257,006	الذمم المدينة والأصول الأخرى
6,168,176	12,356,006	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
10,958,486	17,838,377	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
52,785,580	83,073,600	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
102,659,674	140,049,794	
		الخصوم المالية:
		الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة
199,051,069	223,347,579	القروض
7,860,289	8,232,000	التزامات التأجير
1,002,627	1,171,381	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,714,560	5,671,846	المستحق إلى أطراف ذات صلة
18,535,468	21,928,048	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,561,368	5,181,424	المستحق إلى البنك
235,725,381	265,532,278	

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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع / قياس القيمة العادلة

31.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس دوري في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي

31 ديسمبر 2024

المجموع دك	المستوى 3 دك	المستوى 2 دك	المستوى 1 دك	الأصول المالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
1,089,204	-	-	1,089,204	أسهم محلية مسعرة
91,517	91,517	-	-	أسهم محلية غير مسعرة
5,978	-	-	5,978	أسهم أجنبية مسعرة
16,640,651	16,640,651	-	-	أسهم أجنبية غير مسعرة
11,027	-	11,027	-	صناديق مداراة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
53,527,962	-	-	53,527,962	أسهم محلية مسعرة
4,838,709	4,838,709	-	-	أسهم محلية غير مسعرة
11,989,640	11,989,640	-	-	أسهم أجنبية غير مسعرة
6,502,661	6,502,661	-	-	أدوات دين
6,214,628	-	6,214,628	-	صناديق مداراة
100,911,977	40,063,178	6,225,655	54,623,144	

31 ديسمبر 2023

المجموع دك	المستوى 3 دك	المستوى 2 دك	المستوى 1 دك	الأصول المالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
411,335	-	-	411,335	أسهم محلية مسعرة
81,888	81,888	-	-	أسهم محلية غير مسعرة
3,780	-	-	3,780	أسهم أجنبية مسعرة
10,450,519	10,450,519	-	-	أسهم أجنبية غير مسعرة
10,964	-	10,964	-	صناديق مداراة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
21,886,362	-	-	21,886,362	أسهم محلية مسعرة
3,680,116	3,680,116	-	-	أسهم محلية غير مسعرة
13,927,977	13,927,977	-	-	أسهم أجنبية غير مسعرة
6,437,549	6,437,549	-	-	أدوات دين
6,853,576	-	6,853,576	-	صناديق مداراة
63,744,066	34,578,049	6,864,540	22,301,477	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ قياس القيمة العادلة

31.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

لم تتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة.

(أ) أوراق مالية مسعرة

إن الأسهم المسعرة تُمثل كافة الأوراق المالية المدرجة التي يتم تداولها علنًا في الأسواق المالية. عندما توجد أسعار معلنة في سوق نشط، فإن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار عروض الشراء المعلنة بتاريخ التقارير المالية (المستوى 1) وإذا لم يكن هناك سوق نشط للاستثمار، تحدد المجموعة القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم

(ب) أوراق مالية غير مسعرة

تتضمن البيانات المالية المجمعة ملكيات في أوراق مالية غير مسعرة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة أو أساليب التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة للملاحظة

(ج) سندات الدين

تتضمن البيانات المالية المجمعة حيازات في سندات الدين غير المدرجة، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات بالرجوع إلى أسعارهم المعلنة، بخلاف المدرجة، كما في تاريخ البيانات المالية

(د) استثمار في صناديق مدارة

تتكون صناديق الاستثمار المدارة من قبل الغير بشكل رئيسي من وحدات غير مسعرة وقد تم تحديد القيمة العادلة لهذه الوحدات بناء على صافي قيمة الأصول المعلنة من قبل مدير الصندوق كما في تاريخ البيانات المالية

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 الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
30,386,215	34,578,049	الرصيد الافتتاحي
6,716,488	8,026,878	إضافات
-	(503,486)	استيعادات
(2,524,654)	(2,038,263)	التغير في القيمة العادلة
34,578,049	40,063,178	الرصيد الختامي

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ قياس القيمة العادلة

31.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط (على سبيل المثال، أوراق مالية غير مسعرة)، يتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم. إن القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة هي تقريبا إجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ التقرير.

لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات يستخدم مدير الاستثمار والفريق المالي للمجموعة عدة طرق ويقومون بعدة افتراضات بناءً على ظروف السوق السائدة في تاريخ كل بيانات مالية. في سبيل تحديد القيمة العادلة، تم استخدام تقنيات مثل أسعار المعاملات الحديثة وصافي القيمة الدفترية المعدلة

إن التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%

31.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تتكون الأصول غير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية وعقارات قيد التطوير ("العقارات")، مباني وأراضي.

يتم تصنيف جميع العقارات الاستثمارية في المستوى 3 ضمن نطاق التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس الاستحقاق كما في 31 ديسمبر 2024 و 2023.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناءً على تقييمات تم الحصول عليها من المقيمين المستقلين (أثنين من مقيمي العقارات المحلية إحداهما من بنك محلي ومقيم واحد للعقارات الأجنبية) المؤهلين مهنيًا لتقييم العقارات. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة.

كما في 31 ديسمبر 2024 و 2023، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري محلي

مباني

تم التوصل إلى القيم العادلة للمباني التي تم تحديدها استنادًا إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعمدين ممن قاموا بتقييم المباني 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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ قياس القيمة العادلة

31.3 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

أراضي

تم تحديد القيم العادلة للأراضي على أساس القيم العادلة المقدمة من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين قاموا بتقييم الأراضي 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:

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
مباني في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	القيمة الشهرية للإيجار الاقتصادي	146 د.ك إلى 19,749 د.ك (2023: 333 د.ك إلى 3,000 د.ك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية للاقتصادية، والعكس صحيح.
أراضي في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل قدم مربع)	3 د.ك إلى 215 د.ك (2023: 3 د.ك إلى 252 د.ك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 تابع/ قياس القيمة العادلة

31.3 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 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
266,934,801	261,499,115	الرصيد الافتتاحي
9,986,117	5,796,859	إضافات
4,961,551	-	ناتج عن الاستحواذ على شركة تابعة
-	7,867,584	المحول من عقارات قيد التطوير
-	(20,556,527)	المحول إلى عقارات للمتاجرة
(13,941,815)	-	استبعادات خلال السنة
(6,441,539)	9,531,245	التغيرات في القيمة العادلة
261,499,115	264,138,276	الرصيد الختامي

32 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 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
199,051,069	223,347,579	قروض (إيضاح 21)
3,561,368	5,181,424	مستحق للبنوك (إيضاح 18)
7,860,289	8,232,000	التزامات تأجير (إيضاح 20)
		ناقصاً:
(6,168,176)	(12,356,006)	النقد والت نقد المعادل (إيضاح 10)
204,304,550	224,404,997	صافي المديونية
157,675,979	195,379,929	حقوق الملكية
130%	115%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33 الالتزامات الطارئة والارتباطات

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

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
10,964,278	11,219,528	خطابات ضمان مُصدرة
6,924,895	9,192,646	التزامات رأسمالية
17,889,173	20,412,174	

34 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات استثمارية 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

35 دعوى قضائية

خلال السنوات التي سبقت استحواذ المجموعة على إحدى الشركات التابعة لها، رفعت هذه الشركة التابعة دعاوى قضائية ضد تسعة من أعضاء مجلس إدارتها السابق ("المدعى عليهم") للحصول على تعويض قدره 24,812,190 د.ك.

قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 23 مارس 2023 لصالح الشركة التابعة بإلزام هؤلاء الأعضاء بدفع تعويض نهائي بمبلغ إجمالي قدره 24,812,190 د.ك مقابل هذه الدعوى.

قدم أحد المدعى عليهم استئناف أمام محكمة الاستئناف، وكان من المقرر عقد جلسة مشاور في 13 أغسطس 2023.

أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 10 إبريل 2023 حكماً بتأجيل تنفيذ الحكم في القضية المستعجلة حتى يتم البت في الاستئناف.

حكمت محكمة التمييز بتاريخ 26 مارس 2024 بوقف تنفيذ حكم الاستئناف لصالح المدعى عليهم بشكل مؤقت إلى حين البت بقرار محكمة التمييز. إن التأثير المالي لهذا الحكم يعتمد على القرار النهائي لمحكمة التمييز

36 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 سابقاً



AQARAT
عقارات