

KRH



العقارية
AL AQARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة

التقرير السنوي
2021





حضرة صاحب السمو الشيخ نواف أحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ مشعل أحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك (عامة)

برج الخرافي- القبلة – شارع أسامة بن منقذ

ص.ب: 26371 الصفاة 13124 الكويت

تلفون: 22323232 - فاكس: 22323233

الموقع الإلكتروني: www.alaqaria.com

الصفحة

المحتويات

1-5	كلمة رئيس مجلس الإدارة	/1
	حوكمة الشركات	/2
6-26	تقرير الحوكمة	
27	تقرير لجنة التدقيق	
28-29	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	
30	تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة	
	البيانات المالية	/3
1-4	تقرير مراقب الحسابات المستقل	
5	بيان المركز المالي المجموع	
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع	
9	بيان التدفقات النقدية المجموع	
10-39	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	

نظرة عامة

/ المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ محمد بـراك المطير	رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي
السيد/ ناجي عبدالله العبدالمهادي	نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو مجلس الإدارة – مستقل
السيد/ طارق إبراهيم المنصور	عضو مجلس الإدارة – تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد المطير	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي
السيد/ فراس يوسف الغانم	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي
السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي

أعضاء هيئة الفتوى

والرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز خليفة القصار

أ.د/ عصام خلف العنزي

أ.د/ علي إبراهيم الراشد

حوكمة الشركات

/ تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة

تقرير لجنة التدقيق

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة

عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

بسم الله والصلاة والسلام على خير خلق الله .. الأخوة المساهمين الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إنه لمن دواعي سروري أن أرحب بكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أن أقدم لكم التقرير السنوي للشركة الكويتية العقارية القابضة والذي نستعرض فيه أبرز الأعمال والتحديات التي واجهتها الشركة وأداؤها عن العام المالي 2021 .

السادة المساهمون الكرام :

بفضل الله وتوفيقه تخطت الشركة الكويتية العقارية القابضة ثاني أعوام أزمة الجائحة الصحية "كورونا " بثبات وإستقرار مالي بالرغم من حدة الأزمة حيث جاءت تداعياتها بأثر سلبي حاد على إقتصاديات العالم أجمع ومن بينها الكويت التي كانت واحدة من أكثر الدول إغلاقاً ، إلا أن العام الماضي 2021 شكل متنفساً نسبياً بعد تحسن أسعار النفط وعودة القطاعات الإقتصادية للعمل من جديد .

وقد حافظ القطاع العقاري على صمود نسبي برغم الجائحة العالمية في ظل تعافي أسعار النفط ، فقد ساهمت إتفاقيات تخفيض الإنتاج النفطي مدعومة بالإجراءات الحكومية وخطط التحفيز والإفتاح التدريجي للنشاط الإقتصادي وعودة حركة التجارة والنقل العالمي في عودة الحياة الإقتصادية من جديد مروراً بإجراءات متسارعة أخرى من البنك المركزي لتحفيز الإقتصاد وكان من أهمها تخفيض بنك الكويت المركزي لسعر الفائدة إلى حدود 1.5% لتنشيط الإقتصاد المحلي والمحافظة على قاعدة " الحياة المحيا " لكل الجوانب الإقتصادية عامة ، بعد أن لوحظ الإنخفاض الحاد في عوائد القنوات الإستثمارية البديلة متأثرة بأزمة كوفيد 19 .

إخواني الحضور الكريم :

لقد مثل العام الماضي نقطة تحول كبيرة في مسيرة الشركة على صعيد عملياتها التشغيلية التي نركز عليها منذ التأسيس إيماناً منا وإصراراً على إيجاد مشاريع حقيقية تضمن تحقيق أرباح مستدامة للشركة بعيداً عن أسواق المال وتقلباتها الحادة ، ولعل الأزمة الصحية التي جاءت بعد الأزمة المالية التي عصفت بإقتصاديات عالمية كبرى تؤكد صواب إستراتيجيتنا التي حرصنا على تطبيقها وتنفيذها والإلتزام بها فالشركة تركز على عدد من الأصول العقارية ذات العوائد المستقرة ومضت في تخفيف إلتزاماتها وتقليص ديونها وتترقب بعض التخارجات من فرص خارجية .

اليوم ونحن نستعرض نتائج أعمال العام 2021 نتطلع إلى تدشين مرحلة جديدة من الإنجازات بالرغم من التحديات الصعبة التي نواجهها والمتمثلة في شح الفرص وإستمرار صعوبة المنافسة العقارية بسبب إرتفاع الأسعار إلى مستويات كبيرة جداً وتذبذب أداء السوق العقاري لا سيما في القطاعات التجارية بسبب إرباكات الأزمة .

المساهمون الكرام :

لا يزال السوق الكويتي يتميز بمستوى طلب مرتفع في التداولات العقارية مع تسجيل قيمة إستثنائية لتداولات السكن الخاص التي بلغ حجم الطلب عليه مستوى ملحوظاً ، مع إرتفاع كبير لقيمة العقارات الإستثمارية على الرغم من إستقرار الأسعار مع وجود طلب متزايد على بعض الأراضي والمواقع المتميزة.

ولعل إرتفاع الطلب على عقارات السكن الخاص من أبرز أسباب إرتفاع أسعاره في معظم مناطق السكن الخاص في الكويت ، في الوقت الذي إنخفضت أسعار العقار الإستثماري بنسبة 2.5% والتجاري 1% خلال 2021 مقارنة مع نفس الفترة من 2020، في حين تتسارع زيادة أسعار السكن الخاص مسجلة إرتفاعاً نسبته 19.5% على أساس سنوي ، و 6.8% على أساس ربع سنوي.

العقارات الإستثمارية :

بالرغم من الإرتفاع المتواصل الذي شهده العقار السكني، إلا أن التراجع كان من نصيب العقارات الإستثمارية مع تحسن طفيف في العقارات التجارية ، ويعود ذلك إلى إستمرار تأثر النشاط الاقتصادي بأزمة كوفيد 19، مصحوبة بموجة إغلاق أخرى بدأت في شهر مارس من الربع الأول 2021 وإمتدت حتى منتصف مايو، ما أدى إلى تراجع عدد السكان في الكويت خلال عام 2020، وتظهر المؤشرات تباطؤ إنخفاض متوسط السعر في العقار الإستثماري مع ثبات نسبة التراجع في العقارات التجارية في الربع الثالث مقارنة بنفس الفترة في العام الماضي ، كما سجل متوسط السعر في العقار الصناعي زيادة سنوية نسبتها 12.2% في نهاية الربع مع إرتفاع ربع سنوي نسبته 1.4% عن الربع الثاني.

بورصة الكويت:

لقد سجلت المؤشرات القياسية الكويتية أداء إيجابيا في العام 2021 وكانت واحدة من أفضل الأسواق أداء على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك بفضل تسجيل معظم المؤشرات الرئيسية وكافة قطاعات السوق لمكاسب خلال العام الماضي وبلغ إجمالي سيولة البورصة خلال عام 2021 نحو 13.615 مليار دينار، وهي قيمة أعلى بنحو 26.6 في المئة عن ذلك الإجمالي لعام 2020 البالغ نحو 10.754 مليارات .

وجاءت تلك المكاسب بعد النتائج المالية القوية التي أعلنت عنها الشركات والتي وصلت إلى مستويات ما قبل الجائحة، هذا إلى جانب الإنتعاش الإقتصادي القوي نتيجة لإطلاق برامج اللقاحات بوتيرة سريعة. وأنهى مؤشر السوق العام تداولات العام 2021 بإرتفاع بلغت نسبته 27%، ليحتل بذلك المرتبة الرابعة كأفضل المؤشرات أداء على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي.

وإزداد تركيز المستثمرين على الأسهم متوسطة الحجم خلال العام مما أدى إلى إرتفاع مؤشر السوق الرئيسي 50 بنسبة 31.7%، بينما إرتفع مؤشر السوق الرئيسي الأوسع نطاقاً بنسبة 29.3%. من جهة أخرى، سجل مؤشر السوق الأول للأسهم ذات القيمة السوقية الكبيرة مكاسب أقل قليلاً بنسبة 26.2% خلال العام. وبلغ إجمالي القيمة السوقية للبورصة 42 مليار دينار كويتي بنهاية العام مقابل 33 مليار دينار كويتي بنهاية العام الماضي، بزيادة بنسبة 27.2%.

إخواني الحضور:

وختاماً يمكننا التأكيد على أن الشركة الكويتية العقارية القابضة تملك ميزانية مستقرة بعد سلسلة المعالجات التي نجحت في تحقيقها خلال السنوات الماضية وتحولت الشركة إلى الربح ووقف نزيف الخسائر، كما تملك ميزانية معززة بالمخصصات اللازمة وبمعدلات كافية وتقوم المطلوب. وفقاً للتوجه الإستراتيجي للشركة وتماشياً مع خطة العمل يبقى سوق الكويت إهتمامنا الأول كأحد الأسواق المهمة ضمن خارطة نشاطنا في القطاع العقاري.

مؤشرات الأداء المالي:

حققت الشركة الكويتية العقارية القابضة في العام الماضي أرباح بلغت 2,184,234 د.ك بواقع 11,61 فلساً للسهم مقارنة مع خسائر تبلغ 1,292,8691 د.ك عن العام 2020 بمقدار 6,87 فلساً للسهم. وبلغت إجمالي حقوق المساهمين 11,245,316 د.ك مقارنة مع 7,897,095 د.ك للعام 2020 بمقدار 58 فلساً للسهم.

وبلغت إجمالي الموجودات 30,552,760 د.ك مقارنة مع 33,242,272 د.ك للعام 2020.

وختاماً:

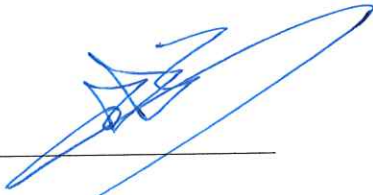
يسعدني أن أرفع بإسمكم جميعاً أسمى آيات التهاني والتبريكات إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ / نواف الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سائلين المولى سبحانه وتعالى أن يديم نعمة الأمن والأمان على كويتنا الغالية وأن يحفظها من كل مكروه.

والشكر موصول إلى مساهمينا الكرام على الثقة التي أولوها لمجلس الإدارة وعلى ما يوفره من دعم مستمر وبدورنا نجدد العهد بمضاعفة جهودنا للحفاظ على مكتسبات ومقدرات الشركة الكويتية العقارية القابضة .

ولا يفوتني أن أتقدم لإخواني أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة على جهودهم وعطائهم ودعمهم للشركة.

و كذلك أصحاب الفضيلة العلماء أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على جهودهم المباركة ، ويسجل مجلس الإدارة خالص التقدير لموظفي الشركة الذين لم ولن يدخروا وسعاً ولا جهداً في العمل المخلص لتحقيق أهداف الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ التأسيس.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...


محمد براك المطير

رئيس مجلس الإدارة



تقرير الحوكمة لعام 2021

المحتويات

- القاعدة الأولى :** بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
- القاعدة الثانية :** التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
- القاعدة الثالثة :** إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- القاعدة الرابعة :** ضمان ونزاهة التقارير المالية
- القاعدة الخامسة :** وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
- القاعدة السادسة :** تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
- القاعدة السابعة :** الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
- القاعدة الثامنة :** إحترام حقوق المساهمين
- القاعدة التاسعة :** إدراك دور أصحاب المصالح
- القاعدة العاشرة :** تعزيز وتحسين الأداء
- القاعدة الحادية عشر :** التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية

تقرير حوكمة الشركات للشركة الكويتية العقارية القابضة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

تمهيد :

إلتزاماً من الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ع (قابضة) بما نصت عليه تعليمات هيئة أسواق المال بشأن ضوابط الحوكمة ومعايير الإنضباط المؤسسي الصادر عن هيئة أسواق المال تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية في سبيل ذلك.

يعتبر مجلس إدارة الشركة وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لإزدهار الشركة الكويتية العقارية القابضة ونموها على المدى البعيد ، حيث يلتزم المجلس بتعزيز القيمة التي تنعكس على المساهمين بشكل مباشر ومستمر ، مع الأخذ بعين الاعتبار مصالح كافة الأطراف المعنية من مساهمين وموظفين وموردين وعملاء وشركاء العمل ، وكذلك المجتمعات التي تعمل فيها الشركة.

يمثل المساهمون أعلى مستويات الحوكمة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله الشركة الكويتية العقارية القابضة بإعتبارها شركة مساهمة عامة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل كل من :هيئة أسواق المال و بورصة الكويت و وزارة التجارة والصناعة ، و ذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

تطبيق الحوكمة في الشركة الكويتية العقارية القابضة:

يعتبر مجلس الإدارة مكلفاً ومسؤولاً أمام مساهمي الشركة عن ضمان تماشي أهداف الشركة مع توقعات المساهمين وطموحاتهم ، كما أنه مكلفٌ بضمان فعالية أعمال إدارة الشركة ، مع التركيز على أن تتفق أهداف الشركة مع المتطلبات التشريعية وقواعد السلوك المهني المحددة من قبل هيئة أسواق المال.

تمثلت الخطوة الأولى على صعيد تطبيق نظام فعال لحوكمة الشركات من خلال رسم ملامح إطار الحوكمة وتطويره ، كي يمثل آلية فعالة تسهم بكفاءة عالية في إتمام هذا التطبيق الأمثل لإطار الحوكمة ، وفي سياق الجهود الرقابية الدؤوبة لقياس مدى فعالية تطبيق نظام حوكمة الشركة ، يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعة دورية لإطار الحوكمة، وإجراء التعديلات اللازمة لعناصره (حيثما دعت الحاجة) ، وذلك لضمان توافقه مع الضوابط التنظيمية وبيئة الأعمال المتغيرة.

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1- نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة ، وذلك على النحو التالي:

اسم العضو	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
محمد براك المطير	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من من جامعة سان ديغو – الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1994 ، لديه أكثر من 25 عاماً من الخبرة في العمل في القطاع المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ عام 2004 .	2019/5/13
ناجي عبدالله العبدالهادي	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس في الهندسة من جامعة Greensboro - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1984 ، لديه أكثر من 37 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع الإستشارات الهندسية، وهو عضو في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2019/5/13
سعود عبدالعزيز المنصور	مستقل	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال والتمويل جامعة كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 2000 ، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع المالي والإستثماري ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2019/5/13
طارق إبراهيم المنصور	تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة سان ديغو – الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1997 ، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ عام 2019 ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة الكويتية العقارية القابضة.	2019/5/13
عبدالله محمد المطير	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة واشنطن الشرقية - سنة 1996 م ، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2019/5/13
فراس يوسف الغانم	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من ولاية كاليفورنيا – جامعة ساكرمنتو- الولايات المتحدة الأمريكية- سنة 1993 م ، لديه أكثر من 26 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2019/5/13
مشعل عبدالعزيز النصار	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال والعقارات والتأمين من جامعة أركنساس في جونسبورو - سنة 1994 لديه أكثر من 28 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والعقارات والتأمين ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2019/5/13
سالم عبدالرزاق المنصوري	أمين سر مجلس الإدارة	حاصل على دبلوم معهد الاتصالات والملاحة من المعهد التطبيقي – دولة الكويت – سنة 1993 ، لديه أكثر من 27 عاماً من الخبرة في العمل الإداري والخدمات والتسويق.	2019/5/13

2- نبذة عن إجتماعات مجلس إدارة الشركة وذلك خلال العام 2021 من خلال البيان التالي:

اسم العضو	إجتماع رقم (2021/1) بتاريخ 2021/2/9	إجتماع رقم (2021/2) بتاريخ 2021/3/31	إجتماع رقم (2021/3) بتاريخ 2021/4/11	إجتماع رقم (2021/4) بتاريخ 2021/5/5	إجتماع رقم (2021/5) بتاريخ 2021/6/6	إجتماع رقم (2021/6) بتاريخ 2021/8/14	إجتماع رقم (2021/7) بتاريخ 2021/11/11
محمد براك المطير	√	√	√	√	√		√
ناجي عبدالله العبدالهادي	√	√	√	√	√	√	√
سعود عبدالعزيز المنصور مستقل	√	√	√	√	√	√	√
طارق ابراهيم المنصور	√	√	√	√	√	√	√
عبدالله محمد المطير	√	√	√	√	√		√
فراس يوسف الغانم	√	√	√	√	√	√	√
مشعل عبدالعزيز النصار	√	√	√	√	√	√	√

3- موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس الإدارة.

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر إجتماعات مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة وسجلات خاصة لمحاضر لجنتي المخاطر والتدقيق والترشيحات والمكافآت. يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل إجتماع وتاريخه ومقر الإنعقاد وتوقيت بداية ونهاية الإجتماع ، وكل إجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الإجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداولات ويتم تزويد أعضاء المجلس بجدول الأعمال معززاً بالوثائق المرتبطة به. وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال. ويتم توقيع محاضر الإجتماع من كل الحاضرين ، والإجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء ، و يعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما يخص الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين .

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمسؤوليات والمهام

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

لدى الشركة سياسات ولوائح معتمدة من مجلس الإدارة ومحدثة طبقاً لآخر التعديلات على قوانين وتعليمات الجهات الرقابية في الدولة. تتسم السياسات واللوائح بالشفافية والوضوح مما يسهل عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار .

يتم التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها بالشركة والشركات التابعة لها، والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة . إن رئيس مجلس الإدارة هو المسؤول عن حسن سير عمل مجلس الإدارة بطريقة مناسبة وفعالة والتأكد من حصول أعضاء المجلس والأعضاء المستقلين على المعلومات الكاملة والصحيحة في الوقت المناسب من أجل اتخاذ القرار الاستثماري المناسب .

كما أن الإدارة التنفيذية مسئولة عن توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء مجلس الإدارة بوجه عام ولأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين بوجه خاص، وذلك من خلال وضع آلية فعالة تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على كافة المعلومات والبيانات الأساسية التي تمكنهم من الإضطلاع والقيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة وفاعلية.

وفيما يلي أبرز المهام والمسؤوليات المنوطة بمجلس إدارة الشركة :

- اعتماد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الرئيسية للشركة.
- اعتماد الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية ربع السنوية والسنوية.
- ضمان التزام إدارات الشركة بالسياسات والإجراءات.
- ضمان دقة وصحة البيانات المطلوبة للإفصاح.
- إنشاء قنوات اتصال فعالة لتمكين المساهمين من الوصول إلى المعلومات الدورية والمتواصلة حول أنشطة الشركة وأي تطورات أساسية أخرى تتعلق بها.
- هيكلة نظام حوكمة الشركات والإشراف عليه ومتابعته بشكل عام.
- مراقبة أداء كل من أعضاء المجلس واللجان والإدارة التنفيذية باستخدام مؤشرات الأداء الرئيسية.
- إعداد التقرير السنوي لتقديمه إلى الجمعية العمومية، وتشكيل اللجان المتخصصة وفق متطلبات الجهات التنظيمية وتحديد المسؤوليات والحقوق والإلتزامات. تحديد الصلاحيات المعطاة للإدارة التنفيذية وعملية اتخاذ القرارات.
- متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من إنجازهم لجميع المهام الموكلة لهم.
- تحديد سياسة تنظيم العالقة مع أصحاب المصالح بهدف حماية حقوقهم.
- إعداد آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة لتلافي تعارض المصالح.

5- إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2021.

حرص مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الإستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الإستراتيجيات، كما قد أولى مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات، ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ الإجراءات المطلوبة منه ولكن أيضاً رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل وإستراتيجية داخل الشركة. وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي :

عقد مجلس الإدارة (7) إجتماعات ناقش خلالها 29 بنداً وأصدر فيها القرار والتوصيات المناسبة.

- اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية 2021/12/31 .
- اعتماد خطة الطوارئ واستمرارية الأعمال..
- اعتماد تقرير الحوكمة عن السنة المالية 2020.
- اعتماد توصيات وقرارات محاضر إجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة.
- مراجعة تقارير التدقيق الداخلي والشرعي وإدارة المخاطر المقدمة خلال السنة.

6- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية .

في سياق أداء مجلس الإدارة لمهامه وواجباته، فقد قام المجلس بتشكيل لجان مختصة عنه لمساعدته في أداء المهام والمسؤوليات الرئيسية الموكلة له، ويعتمد لوائح تلك اللجان بحيث توضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومهامها وحقوقها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، ويتم تشكيل هذه اللجان بناء على قرار يصدر عن مجلس الإدارة يتضمن تسمية الأعضاء وتسمية رئيس اللجنة وتحديد تاريخ بدء عمل اللجنة.

أولاً : لجنة إدارة المخاطر

تهدف اللجنة إلى مساندة المجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الإلتزام بالمعايير والتطبيق الفعال لسياسات الشركة المختلفة وتحديد نقاط الضعف والعمل على إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. وكذلك من خلال تحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع وضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة والعمل على إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد المخاطر المحتملة لدى الشركة والنسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة .

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام:

- خلال العام 2021 عقدت اللجنة 5 إجتماعات ناقشت من خلالها 12 بنداً وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.
- مراجعة تقارير مسؤول المخاطر نصف السنوية ومتابعة الخطط الموضوعة لتفادي أو تقليل أو نقل أو قبول المخاطر ومتابعة تنفيذها ورفع التوصيات والمقترحات بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة نتائج تقييم المخاطر والتوصية لمجلس الإدارة بحدود المخاطر المقبولة في الشركة للإعتماد.
- التأكد من إلتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.

- 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.
- مناقشة إطار عمل تقييم إدارة المخاطر للشركة ، وإتخاذ القرارات بشأنها.
- المراجعة والإعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.
- القيام بمسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة المخاطر بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل
السيد/ عبدالله محمد المطير	عضو - غير تنفيذي

ثانياً : لجنة التدقيق

تهدف لجنة التدقيق إلى مساعدة مجلس الإدارة في أداء التزاماته فيما يتعلق بالإشراف على جودة وسلامة الممارسات المحاسبية والتدقيق والرقابة الداخلية و الشرعية و التقارير المالية والإطار العام للحوكمة الخاص بالشركة ، بالإضافة إلى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين والتأكد من إستقلاليتهم وحياديتهم .

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام

- خلال العام 2021 عقدت اللجنة 7 إجتماعات ناقشت خلالها 27 بنداً وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.
- إعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 2020/12/31 ورفعها إلى مجلس الادارة.
- مراجعة ومناقشة خطابات التعيين للمدققين الخارجيين بما فيها الشروط التعاقدية والأتعاب المهنية ، وتقديم التوصية لمجلس الإدارة بشأنها في ضوء الخدمات المقدمة.
- التنسيق مع المدققين الخارجيين ومتابعة اعمالهم ، ومراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأنها.
- التأكد من إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأن الملاحظات الواردة في تقارير التدقيق الداخلي والتدقيق الشرعي الداخلي.
- إعتماد تقارير التدقيق والتدقيق الشرعي الداخلي للشركة .
- مراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2021 والمستندة على تقييم المخاطر وتحديد اولويات التدقيق.
- التنسيق مع مكتب التدقيق المستقل فيما يتعلق بتنفيذ خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2021 .
- مراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2021 .
- مناقشة نتائج تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية.
- مراجعة الملاحظات المبدئية لفريق تفتيش هيئة أسواق المال أثناء زيارته للشركة والعمل على إتخاذ ما يلزم نحو تلك الملاحظات.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة التدقيق بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

السيد/ عبدالله محمد المطير	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل
السيد/ فراس يوسف الغانم	عضو - غير تنفيذي

ثالثاً : لجنة المكافآت والترشيحات

تهدف لجنة المكافآت والترشيحات لمساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة والمناصب الإدارية في الشركة ، والتحقق من أنها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين ، بالإضافة الى المهام الإشرافية لضمان سلامة وصحة سياسة احتساب المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والتحقق من كونها عادلة وتساهم بشكل أساسي في إستقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية ، فضلاً إلى ترسيخ مبدأ الإنتماء للشركة، وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب مجلس الإدارة وتقييم أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة ، وكذلك الإشراف العام على الخطوات اللازمة لإعداد تقرير الحوكمة للشركة وفقاً للمتطلبات هيئة أسواق المال بهذا الخصوص.

مهام وإنجازات لجنة المكافآت والترشيحات خلال العام:

خلال العام 2021 عقدت اللجنة اجتماع اثنين (2) ناقشت من خلالها 7 بنود وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة .

- تقرير أداء موظفي الشركة عن عام 2021.
- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة.
- اعداد تقرير المكافآت السنوي الخاص بمجلس الادارة والادارة العليا.
- اعداد تقرير الحوكمة لعام 2021.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

السيد/ ناجي عبدالله العبد الهادي	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد المطير	عضو - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل

رابعاً : اللجنة التنفيذية

تشكل اللجنة التنفيذية من أعضاء المجلس ولا يوجد لها مهام / مسؤوليات دائمة ، الا ان مجلس الإدارة هو المعني بتفويض اللجنة لتولي مهمة محددة عند الحاجة لذلك ، وتجتمع اللجنة لتنفيذ/ اتخاذ قرارات بشأن المهمة المسندة إليها من قبل المجلس مع التأكد من رفع النتائج / أهم القرارات المتخذة للمجلس ضمن تقارير الأداء التي ترفعها اللجنة للمجلس حتى يكون المجلس على إطلاع دائم على نتائج المهام التي يتم إسنادها للجنة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت اللجنة التنفيذية بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

السيد/ محمد براك المطير	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل
السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي	عضو - غير تنفيذي

7- موجز عن تطبيق متطلبات الآلية التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على البيانات بشكل دقيق في الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتزويد أعضاء مجلس الإدارة بالمعلومات والوثائق الكافية في البنود المدرجة على جدول أعمال إجتماع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل من الإجتماع لتمكينهم من إتخاذ القرارات المناسبة ، كما يتم تدوين محضر الإجتماع بطريقة مهنية ، بحيث يشمل كافة المناقشات والمداولات بما فيها عمليات التصويت والمهام والأفكار الأخرى التي تمت وتدوين أسماء الحضور وذكر اسباب غياب الأعضاء المتغييبين ، ويتم توقيع محاضر الإجتماع من جميع الأعضاء الحاضرين بالإضافة إلى أمين السر وتبويب المحاضر بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الإجتماع وتحفظ في شكل ورقي والإلكتروني ليسهل الرجوع إليها أو تزويد السادة الأعضاء بنسخة منها عند الطلب، مما يعمل على تأمين حسن اىصال وتوزيع المعلومات والبيانات المطلوبة بالوقت المناسب.

القاعدة الثالثة**إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية.****8- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:**

- يقوم مجلس الإدارة عقب إختياره من الجمعية العامة بتشكيل اللجنة و تحديد مدة عضويتها وأسلوب عملها بما يضمن التالي:-
- أن يرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
 - ألا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
 - أن يكون احد أعضائها من المستقلين.
 - تجتمع اللجنة مرة واحدة على الأقل كل سنة.

9- تقرير عن المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

تلتزم الشركة الكويتية العقارية القابضة بأعلى معايير الحوكمة الرشيدة والشفافية والأمانة والنزاهة والمساءلة، مع عدم الإخلال بما ينص عليه قانون الشركات ولائحته التنفيذية ، وتحدد سياسة المكافآت الخاصة بالشركة الأسس المتعلقة بمكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومواءمتها مع أهداف الشركة وأدائها ، كما تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤولية متابعة تطبيق هذه السياسة والحفاظ على ملاءمتها وفعاليتها لتعكس أهداف الشركة وسلامة عملياتها التشغيلية ومركزها المالي آخذة بعين الإعتبار الأمور التالية :

- استقطاب أفضل الكفاءات للإدارة التنفيذية والحفاظ عليهم.
- ضمان العدالة داخل الشركة والتنافسية خارجها.
- ضمان الشفافية في منح المكافآت.
- ضمان ارتباط المكافآت بمؤشرات الأداء الرئيسية KPI's

نظام المكافآت

طبقاً لقوانين دولة الكويت ولتعليمات هيئة أسواق المال وسياسات الشركة والنظام الأساسي لها ، فإنه يجوز لمجلس الإدارة اقتراح مكافأة سنوية (بمختلف فئاتها) بحد أقصى 10% من صافي الأرباح السنوية بعد خصم ما يلي:

- 10% من صافي الربح الاحتياطي القانوني.
- 10% من صافي الربح الاحتياطي الاختياري.
- 1% من صافي الربح لمؤسسة الكويت لتقدم العلمي.
- 5% من رأس المال كتوزيعات للمساهمين.

كما أن للشركة نظام للمكافآت والمزايا خاص بأعضاء مجلس الإدارة ينص على مكافآت نقدية سنوية لأعضاء مجلس الإدارة يقرها المجلس بناءً على أداء الشركة وايضاً للجان التابعة له بناءً على جدول الحضور ، أما بالنسبة للإدارة التنفيذية فإن نظام المكافآت مبني على الأداء السنوي أخذاً بالاعتبار مؤشرات الأداء الرئيسية.

هذا وقد اقترح مجلس الإدارة عدم صرف مكافآت سنوية عن العام 2021 للسادة أعضاء مجلس الإدارة لعدم تحقيق أرباح كافية في نهاية عام 2021 ، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. وبناءً على الاقتراح المقدم من بعض مساهمي الشركة يملكون نسبة 35,75% من أسهم الشركة ، بمنح مكافأة إلى أعضاء مجلس الإدارة بإجمالي مبلغ 35,000 د.ك مقابل بدل حضور جلسات وتمت الموافقة بإجماع الحضور.

ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدرء الإفصاح عن المكافآت الممنوحة.

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي للمكافآت الممنوحة والتي بلغت 426,122/000 د.ك (فقط أربع مائة وستة وعشرون ألف ومائة وأثنان وعشرون دينار كويتي لا غير) عن عام 2021 وبيانها كالآتي:-

323,578/000 د.ك رواتب أساسية (فقط ثلاثمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثمانية وسبعون دينار كويتي لا غير).
102,544/000 د.ك مكافآت ومزايا أخرى (فقط مائة وإثنان وخمسمائة وأربعة وأربعون دينار كويتي لا غير). لقائمة أعضاء مجلس الإدارة و أفراد الإدارة العليا و مدير عام شركة تابعة. وسيتم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العمومية السنوية للشركة والمزمع عقدها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة وإدارة التنفيذية

المزايا والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة					
المكافآت والمزايا من قبل الشركات التابعة		المكافآت والمزايا من قبل الشركة الأم		إجمالي عدد الأعضاء	
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	تأمين صحي	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)
مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي
مكافأة لجان	----	----	35000	----	----
----	----	----	----	----	7

تفاصيل شرائح وأنواع المكافآت والمزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر.

ملاحظة:

- 1- لا يمكن تحديد المكافآت التي يتم منحها من قبل الشركات التابعة لأعضاء مجالس إدارتها عن السنة المالية المنتهية 2021/12/31 حيث لم يتم عقد الجمعيات العمومية لتلك الشركات حتى تاريخ اعداد هذا التقرير.
- 2- الجدول معد حسب المعلومات المتاحة في تاريخ إعداده، وقد تصل بعض المعلومات لاحقاً لأسباب خارج سيطرة الشركة.

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت ، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم											
المكافآت والمزايا من قبل الشركة الأم				المكافآت والمزايا من قبل الشركات التابعة				المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)
13085	40,080	9887	-	-	18000	8910	251377	5	اجمالي عدد المناصب التنفيذية	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)
مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية	مكافأة سنوية
بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء	بدل تعليم الأبناء
بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات	بدل مواصلات
بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن	بدل سكن
تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية	تأمين سنوية
تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي	تأمين صحي
الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)

تفاصيل شرائح وأنواع المكافآت والمزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر.

ملاحظة:

- 1- لا يمكن تحديد المكافآت التي يتم منحها من قبل الشركات التابعة لأعضاء مجالس إدارتها عن السنة المالية المنتهية 2021/12/31 حيث لم يتم عقد الجمعيات العمومية لتلك الشركات حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.
- 2- الجدول معد حسب المعلومات المتاحة في تاريخ إعداده ، وقد تصل بعض المعلومات لاحقاً لأسباب خارج سيطرة الشركة.

ضمان نزاهة التقارير المالية

تؤمن الشركة الكويتية العقارية القابضة بأن سلامة البيانات المالية هي أهم المؤشرات على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي و بما يزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة وعليه فقد وضعت الشركة الكويتية العقارية القابضة آليات وإجراءات للتأكد من سلامة البيانات المالية للشركة على النحو الآتي بيانه:

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

تعزيزاً لعملية مساءلة، سواء مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مساءلة الإدارة من قبل المساهمين، تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة، (مرفق صورة من الإقرار).

ويحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الإطلاع على كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الإطلاع عليها، ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضاءها الإستقلالية التامة.

11- نبذة عن متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

يقوم مجلس الإدارة عقب إختياره من الجمعية العامة بتشكيل اللجنة ويحدد مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها بحيث تتمتع بالإستقلالية التامة وتحقق المتطلبات الرقابية على الشكل التالي:

- يرأس اللجنة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- عدد أعضائها ثلاثة أعضاء.
- أحد أعضائها من المستقلين.
- من بين أعضاء اللجنة عضواً من ذوي المؤهلات العلمية والخبرات العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تعقد اللجنة إجتماعها بصورة منتظمة لا تقل عن (4) مرات خلال السنة بشكل دوري.

12- في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة، يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة عدم التقيد بهذه التوصيات.

تنص لائحة لجنة التدقيق الخاصة بالشركة على أنه في حال وجود أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمدقق الخارجي أو الداخلي أو الشرعي، فإنه يتعين على مجلس الإدارة إدراج بيان مفصل ضمن تقرير الحوكمة يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.

خلال العام 2021 لم يتم حصول أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

13- التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تنص لائحة لجنة التدقيق الخاصة بالشركة ضمن مسؤولياتها على آلية تعيين مدقق الحسابات الخارجي على النحو التالي:
- التوصية لمجلس الادارة بتعيين أو اعادة تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابه ومراجعة خطاب تعيينه ، ويتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة ، مع الوفاء بالمتطلبات الرقابية التالية:
 - أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة اسواق المال ، ومستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
 - أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة أو مجلس إدارتها والتأكد من عدم قيامه بأعمال إضافية لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والإستقلالية ، وبناءً عليه ، تقوم لجنة التدقيق برفع توصيتها بشأن ترشيح مراقب الحسابات إلى مجلس الإدارة الذي يرفع بدوره توصيته إلى الجمعية العامة للشركة بهذا الشأن.
 - كما تحرص اللجنة على التأكد من أنه يتم السماح لمراقب الحسابات بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها ، وأيضاً تمكينه من حضور اجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين ، موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته من مجلس الإدارة أثناء تأدية أعماله.



إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2021 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع

المنصب

الاسم

رئيس مجلس الإدارة

السيد / محمد براك المطير -

نائب مجلس الإدارة

السيد / ناجي عبد الله العبد الهادي -

عضو مجلس الإدارة - مستقل

السيد / سعود عبد العزيز المنصور -

عضو مجلس الإدارة - تنفيذي

السيد / طارق إبراهيم المنصور -

عضو مجلس الإدارة

السيد / عبد الله محمد المطير -

عضو مجلس الإدارة

السيد / فراس يوسف الغانم -

عضو مجلس الإدارة

السيد / مشعل عبد العزيز النصار -

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

14: بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة / مكتب / وحدة مستقلة لإدارة المخاطر

قامت الشركة الكويتية العقارية القابضة بإنشاء إدارة المخاطر والتي تعمل على حماية الشركة من المخاطر المحتملة ومختلف أنواعها وتحديد نزعة المخاطر المقبولة ، وذلك من خلال وضع جملة من أنظمة الرقابة الداخلية الكافية والمناسبة لنشاط الشركة وطبيعة عملها ، ويتمتع القانون على الإدارة بالاستقلالية عن طريق تبعيةهم المباشرة للجنة المخاطر.

15-نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر ويحدد مدة عضوية أعضاء اللجنة لأسلوب عملها بحيث تتمتع بالاستقلالية التامة وتحقق المتطلبات الرقابية على النحو التالي:

- لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
- يرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- تعقد اللجنة إجتماعاتها بصورة منتظمة لا تقل عن (4) مرات خلال السنة.

16- موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة الكويتية العقارية القابضة 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، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح و الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج .

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب إستشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات الشركة الكويتية العقارية القابضة ، ويعمل المكتب كجهة إستشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة .

كما تم اعتماد العرض المقدم من مكتب التدقيق المستقل بإعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR) Internal Control Report وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

17: بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة / مكتب / وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي.

لدى الشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية الفنية التامة ، وذلك وفق ما يلي:

- تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس الإدارة
- يتم تعيين مسئول التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة مباشرة وبناءً على ترشيح لجنة التدقيق .
- يقوم مجلس الإدارة بتحديد مهام ومسئوليات وحدة التدقيق الداخلي.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

18- موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي.

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وإنطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة بإعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والموظفين، ووضعت الشركة آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح لإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل.

19- موجز عن سياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح.

تتبع الشركة إجراءات وآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح حيث يحرص أعضاء مجلس الإدارة على مصلحة المساهمين وتجنب تعارض المصالح بين مصالحهم الشخصية والقيام بالمهام الموكلة لهم في الشركة. تهدف هذه الآليات إلى منع تعارض المصالح واستخدام المعلومات الداخلية في تحقيق مصالح شخصية كما تعتبر هذه الآليات جزء من إلزام الشركة بالنزاهة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة. وقد حرصت الشركة على إعداد حزمة من السياسات والإجراءات التي تكفل عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية ومنها سياسة التعاملات مع الأطراف ذات علاقة وسياسة سرية وأمن المعلومات بالإضافة إلى سياسة الإبلاغ عن الممارسات الغير مشروعة.

كما توضح هذه السياسة أسس إدارة حالات تعارض المصالح وتتضمن ما يلي:

- تحديد آليات وأنظمة مناسبة لتجنب حالات تعارض المصالح والحد منها ووضع الإجراءات المناسبة لمعالجتها والتعامل معها.
- تحديد إجراءات الإفصاح عن المصالح المشتركة مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- تعدد هذه السياسة بمثابة جزء لا يتجزأ من إلزام الشركة الكامل بالنزاهة والعدالة في التعامل مع أصحاب المصالح.
- يتصرف أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في جميع الأوقات بصورة أخلاقية ومنضبطة بما يتوافق مع ميثاق سلوكيات العمل وسياسة تعارض المصالح الخاصة بالشركة، في حال وجود تعارض مصالح فعلي أو محتمل فيما يتعلق بأي من أعضاء مجلس الإدارة، فإنه يتعين على العضو الإفصاح عن هذا التعارض للمجلس.
- وتقع على كل عضو وموظف في الشركة مسؤولية بذل كافة الجهود الممكنة لتنظيم شؤونه الخاصة وذلك لتجنب وقوع أي تعارض في المصالح مع الشركة.

يقوم المجلس بالتنسيق مع لجنة التدقيق بمراجعة جميع التعاملات المقترحة مع الأطراف ذات العلاقة والتأكد من عدم وجود احتمالية أي حالة من حالات تعارض المصالح. وفي حال وجود تعارض للمصالح، يتم التأكد من أنه تم اتباع الاجراءات المعتمدة للتعامل مع حالة تعارض المصالح وفقاً لسياسة الشركة المعتمدة، كما ينبغي تسجيل جميع حالات تعارض المصالح في سجل التعارض في المصالح الذي يحتفظ به أمين سر مجلس الإدارة.

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب**20- موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح**

تتسم الشركة بالإنفتاح والشفافية والمصداقية والتعاون ، وتحقيق لمبادئ الشركة الراسخة وتطبيقاً لأفضل ممارسات الحوكمة الرشيدة والتزاماً بالمتطلبات القانونية كافة ، قامت الشركة بإعتماد سياسة خاصة بالإفصاح والشفافية تضمنت بشكل واضح القواعد العامة للإفصاح ، إجراءات وآلية الإفصاح وبينت مسئولية إدارة الالتزام بالشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من البيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقاً لتعليمات هيئة اسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها ، كما أكدت السياسة على نشر المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة.

إلتزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة، كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة ، بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم إستراتيجية وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها .

21- نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدرء.

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة ، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين. ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

يلتزم مجلس الإدارة بمتطلبات الإفصاح الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة والواردة بسياسة الإفصاح المعتمدة في الشركة بما في ذلك عضويتهم في مجالس إدارة أي شركات أخرى مقرها الكويت لتفادي أي مخالفة للقوانين والمتطلبات الرقابية ذات الصلة.

وتلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري وحسب الإفصاحات التي ترد إليها بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

22- بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

إلتزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرون الحاليون والمحتملون على إطلاع بالقرارات الإستثمارية، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالإستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدرجة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها الموقع الإلكتروني للشركة.

23- نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات، وتوفر الشركة الكويتية العقارية القابضة من خلال الموقع كافة المعلومات عن الشركة وشركاتها التابعة والزميلة ومشاريعها في الداخل والخارج، كما توفر مختلف البيانات والتقارير المالية وغير المالية وغيرها من المعلومات، ويتم تحديث تلك المعلومات أولاً بأول.

القاعدة الثامنة

إحترام حقوق المساهمين

24- **موجز عن 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، إستلام توزيعات الأرباح، وإستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، وإستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة وإستراتيجياتها التشغيلية والإستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومسائلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

25- **موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة ومراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين**

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل، وتتيح الشركة للمساهمين الإطلاع على السجل المذكور، ويتم التعامل مع البيانات الواردة فيه وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع القانون وما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

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

تلتزم الشركة بتوفير كافة الحقوق للمساهمين ومنها حق المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة والحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح، حيث يتم نشر الإعلان عن موعد ومكان عقد الجمعية العامة العادية أو غير العادية في الصحف المحلية بوقت مناسب كما يتم نشر إعلان تذكيري أيضاً بهذا الشأن، ويقوم رئيس الجمعية خلال الاجتماع باستعراض بنود الاجتماع وفتح باب النقاش بعد كل بند ومن ثم التصويت عليه.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

27- **نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح.**

تلتزم الشركة الكويتية العقارية القابضة بحماية حقوق أصحاب المصالح بكافة فئاتهم وخلق بيئة مستقرة للعمل من خلال ضمان وضع مالي مستقر وقوي للشركة، كما أن إحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح تنظمه سياسة خاصة معتمدة من مجلس الإدارة ويكون ذلك بمقتضى القوانين ذات العلاقة المعمول بها في دولة الكويت مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية، بالإضافة إلى العقود المبرمة بين أطراف التعامل، وأية تعهدات إضافية تقوم بها الشركة تجاه أصحاب المصالح، حيث أن حماية حقوقهم يوفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم. يتولى مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع معايير حماية حقوق جميع أصحاب المصالح وتحديثها متى كان ذلك مناسباً، لتوضيح التغييرات في أحكام القانون واللوائح الأساسية والتعليمات الصادرة عن الهيئات التنظيمية.

28- نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

تضمن سياسة أصحاب المصالح الخاصة بالشركة السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتها حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها والإعتماد عليها في الوقت المناسب وبشكل سريع ومنظم. كما يوجد لدى الشركة سياسة إبلاغ معتمدة من مجلس الإدارة تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية للإبلاغ عن أي سلوك مثير للشكوك أو أي سلوك مخالف يتم داخل الشركة حتى يتم اتخاذ الإجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة التزام الشركة بمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية من خلال المساعدة على خلق بيئة تمكن أصحاب المصالح المختلفين من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

29- موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من الأركان الأساسية لقواعد الحوكمة ويساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة وبناءً عليه قامت الشركة بالإهتمام بالجوانب التدريبية لكل من مجلس الإدارة وذلك بوضع برامج تدريبية تضمن تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة واستراتيجيتها والجوانب المالية والتشغيلية لكافة أنشطة الشركة والالتزامات القانونية والرقابية.

30- نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل ، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تلتزم الشركة بالحفاظ على ممارسات سليمة لحوكمة الشركة من خلال تقييم مجلس الإدارة ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانها بالإضافة إلى المديرين التنفيذيين بشكل سنوي، وتعكس عملية التقييم الدوري مدى التزام الشركة بالسعي الدائم لتحسين الأداء وجهود الإشراف والرقابة. ولدى الشركة نظم وآليات لتقييم الأداء بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية (KPI's) التي ترتبط بمبدا تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتكون إجراءات تقييم وقياس الأداء مكتوبة بشكل واضح وبشفافية يتم الإفصاح عنها لكافة العاملين.

31- نبذة عن 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 المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين . ويجب على الجميع أن يلعب دوراً بالمحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام بأعلى المعايير الأخلاقية ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة ويتعين على الجميع المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت الشركة بإعداد دليل الموظف استرشاداً بقانون العمل في قطاع الأهلي بدولة الكويت ، والذي يهدف على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع إن المسؤولية الاجتماعية تتمثل في الإلتزام المستمر من قبل الشركة بالتصرف أخلاقياً والمساهمة في تحقيق التنمية للمجتمع بوجه عام وللعاملين في الشركة بوجه خاص وذلك من خلال العمل على تحسين الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للقوى العاملة إضافة إلى المجتمع ككل. وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الاجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة في مواجهة مشكلات المجتمع والمساهمة في حلها، ومن ثم تحسين سمعة الشركة وتعزيز علامتها التجارية.

كما قامت الشركة بالمساهمة والرعاية على المستوى المحلي في النشاط الرياضي وذلك بالتعاقد على رعاية إحدى النوادي الرياضية بالكويت بالإضافة إلى التعاقد مع شركة متخصصة في النباتات الطبيعية لكي تحافظ على البيئة وعلى صحة وسلامة الموظفين داخل مقر الشركة و توفير الكمادات ومعقمات اليد وصابون التنظيف والتعقيم ومختلف المساحيق الكيماوية لكافة موظفي الشركة وشركاتها التابعة إلى جانب قيامها بالتأمين الصحي والتأمين على الحياة. سيتم توفير نسخ من هذا التقرير " بعد إتمامه" للمساهمين بالمكتب الرئيسي للشركة وعلى الموقع الإلكتروني للشركة بالإضافة إلى نسخ أخرى سيتم توفيرها للمساهمين خلال اجتماع الجمعية.

33- البرامج والآليات المستخدمة التي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

قامت الشركة بإعداد السياسات التي تكفل آلية الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تقوم بها الشركة للعاملين بها، ويتم عمل برامج توعية للعاملين بالشركة تكفل إلمامهم بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تقوم بها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الإرتقاء بمستوى الشركة.

محمد براك المطير

رئيس مجلس الإدارة

الكويت في 2022/03/24

السادة/ مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م. ك عامه

تقرير لجنة التدقيق من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

تحية طيبة وبعد،،،

إن وجود لجنة للتدقيق يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، وأن فاعلية اللجنة ترتبط مباشرة بفاعلية مجلس الإدارة، حيث تقوم لجنة التدقيق بتنفيذ مهامها بموجب الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة بها من مجلس الإدارة، بخصوص الإشراف على التقارير المالية للشركة، والمبادئ المحاسبية، والتدقيق الداخلي والخارجي، والأمور التي تتعلق بالرقابة الداخلية، إلى جانب التنسيق مع المدققين الخارجيين للشركة. قامت اللجنة بأداء المهام المنوطة بها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ومنها على سبيل المثال، لا الحصر، ما يلي:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
 2. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
 3. التوصية بتعيين مكتب خارجي للقيام بأعمال نشاط التدقيق الداخلي.
 4. مراجعة وإقرار خطة التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.
 5. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
 6. التوصية بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة لاسماء مراقبي الحسابات لهيئة أسواق المال تماشياً مع مدة التغيير الإلزامي وذلك للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
- وفي الختام، نود أن ننوه نحن أعضاء لجنة التدقيق أننا نضع نصب أعيننا القيام بالمهام الموكلة إلينا على أكمل وجه.

رئيس لجنة التدقيق

الإسم: عبدالله محمد المطير

التوقيع:



الشركة الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع.) (قابضة). س. ت 29252 في 12 ابريل 1980 رأس المال المدفوع 19.103.898 د.ك.
Kuwait Real Estate Holding Company K.P.S.G (Holding), CR 29252, Dated 12 April 1980 K.D 19.103.898
برج الخرافة - القبلة - شارع أسامة بن منقذ - ص. ب 26371 الصفاة 13124 الكويت
Al Kharafi Tower - Al Qubla - Osama Bin Monketh St. - P.O.Box 26371 Safat 13124 Kuwait
Tel.: +965 22323232 - Fax: +965 22323233
www.alaqaria.com



التاريخ: 1443/08/21 هـ

الموافق: 2022/03/24

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2021/12/31-2021/01/01

السادة / الشركة الكويتية العقارية القابضة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية للشركة الكويتية العقارية القابضة وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2021/01/01 – 2021/12/31 وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة.



ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (1) قراراً خلال الفترة.

ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة خلال الفترة.

ثالثاً: الرأي النهائي:

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد:

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2021/01/01 إلى 2021/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين،،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية عضو هيئة الرقابة الشرعية عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار د. عصام خلف العنزي د. علي إبراهيم الراشد



تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

حضرات السادة المساهمين الكرام :

أتشرف بأن اضع بين أيديكم تقرير عن التعاملات مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ، فيما يخص الشركة العقارية القابضة وحيث أن التعاملات مع الأطراف ذات الصلة تشمل الشركات التابعة والمساهمين الرئيسيين في الشركة والسادة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ويتم إدارة التعاملات من خلال الإدارة والرئيس التنفيذي الذي يترأس الجهاز الإداري بالشركة وتصديق قراراته وإعتمادها من قبل مجلس الإدارة لكافة شروط واجراءات تلك المعاملات. وتتمثل أهم المعاملات مع أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2021 فيما يلي:-

كشف بالمعاملات مع اطراف ذات صلة كما في 2021-12-31			
البيان	دينار كويتي	العلاقة	طبيعة الحساب
أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا	426,122	الإدارة العليا للمجموعة	مزايا ورواتب الإدارة العليا

وأما فيما يخص التعاملات المستقبلية والمتوقعة مع الأطراف ذات الصلة فهو حسب تقديرنا ، لا نتوقع مستجدات جوهرية في ظل الوضع الحالي ولن تتعدى المعاملات المالية والإدارية عن إدارة الاستثمارات وما ينتج عنها من معاملات مالية والاستشارات الإدارية بدون إبرام أية اتفاقيات جديدة خلال السنة المالية.

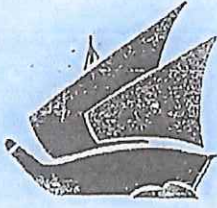
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة



الشركة للكوبنتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع (قابضة) س.ت: 29252 في 12 ابريل 1980 رأس المال المدفوع ذلك 19,103,898
برج الخرافي - القبلة - شارع أسامة بن منقذ - ص.ب 26371 - الصفاة 13124 الكويت
Tel: + 965 22323232 Fax: + 965 22323233

9



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of COMMERCE and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه **سعيد عبد العزيز محمد المنصور** ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم **276080300042** ، والمرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة **الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع)** بأنه تتوافر لدي الشروط التالية :

- 1- أنني أتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (2-3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.
- 2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : **سعيد عبد العزيز محمد المنصور** .. عضو مجلس إدارة - مستقل

التاريخ : **30/05/2021** ..

التوقيع :

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك (عامة)

البيانات المالية المجمعة

و تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

نسخة الوزارة
MINISTRY COPY

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل.	4-1
بيان المركز المالي المجمع.	5
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.	6
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.	8
بيان التدفقات النقدية المجمع.	9
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.	39-10

تقرير مراقب الحسابات المستقل للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الراي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في في 31 ديسمبر 2021 والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الراي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. اننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات وفقاً للميثاق المشار إليه أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات غير المسعرة

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، يوجد لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسعرة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة. تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة مبلغ 10,935,730 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 3.

إن تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة يعتبر أمراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث أن طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكمية، وطرق التقييم المتبعة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي:

- 1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.
- 2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم للطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- 3- قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات حول هذه الموجودات المالية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

امور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تضمنت إجراءات التدقيق المنفذه من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي :

- 1- التأكد ان مقيمي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والتراخيص الملائمة التي تمكنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكد ان لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
- 2- تم مراجعة أسس التقييم التي استخدمها واستند اليها المقيمون المستقلين، وتم التأكد انها مقبولة بشكل عام في التقييم.
- 3- تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الاحتساب للقيمة وفقاً لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية.
- 4- تم التأكد من سلامة وشمولية الإفصاحات المقدمة حول العقارات الاستثمارية في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

كما هو مبين في الايضاح رقم (5) فقد تم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 13,226,919 دينار كويتي، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها إستناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيم مستقل للعقارات خارج دولة الكويت، تم أخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2021. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناء على التقييم الذي أجرى في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجودة بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك العقارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقها عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي نتوقع أن يتم إتاحتها لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تتخصص مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

لسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على نحو معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة. كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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

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

ومن خلال الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الإفصاح عنها في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أولعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



فيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في : 23 مارس 2022



الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		الموجودات غير المتداولة
12,329,484	13,226,919	5	عقارات استثمارية
15,447,401	16,655,577	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
27,776,885	29,882,496		
206,879	348,498	7	الموجودات المتداولة
5,241,765	295,879	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,448,644	644,377		النقد والنقد المعادل
16,743	25,887	9	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
5,465,387	670,264		
33,242,272	30,552,760		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	10	رأس المال
830,286	-	11	علاوة إصدار
1,452,034	1,452,034	12	احتياطي إجباري
(1,452,034)	(1,452,034)	14	أسهم خزينة
46,038	46,038		إحتياطي أرباح بيع أسهم خزينة
122,524	1,412,739		إحتياطي القيمة العادلة
(12,205,651)	(9,317,359)		خسائر مترakمة
7,897,095	11,245,316		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
2,029,145	2,172,241		الحصص غير المسيطرة
9,926,240	13,417,557		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
12,780,000	-	15	مراجعات دائنة طويلة الأجل
-	5,000,000	16	تمويل من الغير
2,329,424	-	17	دائنو شراء أراضي
951,185	1,023,016	18	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
245,475	245,475	19	مخصص مصاريف قضائية محتملة
16,306,084	6,268,491		
5,711,992	9,489,566	15	المطلوبات المتداولة
1,297,956	1,377,146	20	مراجعات دائنة قصيرة الأجل
7,009,948	10,866,712		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
23,316,032	17,135,203		
33,242,272	30,552,760		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
568,515	409,748	22	الإيرادات
(356,587)	(199,767)	23	إيرادات التشغيل
211,928	209,981		تكاليف التشغيل
-	67,033		مجمول الربح
3,000	-		ربح من بيع عقارات استثمارية
(591,872)	897,435	5	إيرادات توزيعات أرباح
863	402		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	2,329,424	17	صافي عوائد من مؤسسات مالية
7,282	50		أرصدة دائنة انتفت الحاجة إليها
(368,799)	3,504,325		إيرادات أخرى
			مجموع الإيرادات / (الخسائر)
(931,075)	(1,001,527)	24	المصاريف
-	(216,477)		مصاريف عمومية وإدارية
818	(1,831)		تكاليف تمويل
(1,299,056)	2,284,490		(خسائر) / أرباح فروقات عملات أجنبية
-	(22,906)	25	صافي الربح / (الخسارة) قبل حصة مؤسسة الكويت
-	(31,621)	26	للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(56,009)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,299,056)	2,173,954		الزكاة
			ضريبة دعم العمالة الوطنية
			صافي ربح / (خسارة) السنة
(1,292,869)	2,184,234		العائد إلى:
(6,187)	(10,280)		مساهمي الشركة الأم
(1,299,056)	2,173,954		الحصص غير المسيطرة
(6.87)	11.61	27	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,299,056)	2,173,954	صافي ربح / (خسارة) السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		يؤخذ من يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
		التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,435,150)	1,317,363	6
(1,435,150)	1,317,363	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(2,734,206)	3,491,317	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
		العائدة إلى:
(2,653,366)	3,323,066	مساهمي الشركة الأم
(80,840)	168,251	الحصص غير المسيطرة
(2,734,206)	3,491,317	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قايضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي أرباح بيع أسهم خيرية	أسهم خيرية	احتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,660,446	2,109,985	10,550,461	(10,912,782)	1,483,021	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898	الرصيد كما في 1 يناير 2020
(2,734,206)	(80,840)	(2,653,366)	(1,292,869)	(1,360,497)	-	-	-	-	-	مجموع الخسارة المتأخرة الأخرى للسنة
9,926,240	2,029,145	7,897,095	(12,205,651)	122,524	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
3,491,317	168,251	3,323,066	2,184,234	1,138,832	-	-	-	-	-	مجموع الدخل التامم الآخر للسنة
-	-	-	830,286	-	-	-	-	(830,286)	-	استخدام علاوة الإصدار لإطفاء الخسائر
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الذي اكتمل (إيضاح 11)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الخسائر المتراكمة نتيجة بيع موجودات مالية بالقيمة الدفعية من خلال الدخل التامم الآخر
-	(25,155)	25,155	(126,228)	151,383	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
13,417,557	2,172,241	11,245,316	(9,317,359)	1,412,739	46,038	(1,452,034)	1,452,034	-	19,103,898	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,173,954	(1,299,056)	أنشطة التشغيل
		صافي ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات لـ:
(67,033)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(3,000)	إيرادات توزيعات أرباح
1,831	10,162	فروقات عملات أجنبية
(897,435)	591,872	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(402)	(863)	صافي عوائد مؤسسات مالية
(2,329,424)	-	أرصدة دائنة انتقلت الحاجة اليها
(216,477)	-	تكاليف تمويل
113,720	65,520	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,221,266)	(635,365)	
		الحركة على رأس المال العامل:
(141,619)	42,862	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(9,144)	-	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
77,359	35,875	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,294,670)	(556,628)	النقد المستخدم في العمليات
(41,889)	(7,492)	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
(1,336,559)	(564,120)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
67,033	-	المحصل من بيع عقارات استثمارية
109,187	-	صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
-	-	الشامل الآخر
-	3,000	توزيعات نقدية مستلمة
402	863	صافي عوائد مؤسسات مالية مستلمة
176,622	3,863	صافي النقد من أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
(9,002,426)	-	مرايحات دائنة طويلة الأجل
5,000,000	-	تمويل من الغير
216,477	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(3,785,949)	-	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
		صافي النقص في نقد ونقد المعادل
(4,945,886)	(560,257)	نقد ونقد المعادل في بداية السنة
5,241,765	5,802,022	نقد ونقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 8)
295,879	5,241,765	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مغلقة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 12 أبريل 2005. إن آخر تعديل تم على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق أوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

إن أغراض الشركة الأم هي كما يلي:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرضها وكفالتها لدى الغير.
- إقرض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تخضع جميع الأغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى منافية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2022 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2021

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة ماثلة لتلك السياسات المطبقة في السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة كما في 1 يناير 2021. كما بدأ سريان عدد من التعديلات الأخرى من تاريخ 1 يناير 2021 ولكن ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2021 (تتمة)

امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16))
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020، امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار. تمنح التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشاد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار بالنسبة لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لجائحة كورونا. لكونها وسيلة عملية، يجوز للمستأجر أن يختار عدم تحديد امتياز الإيجار المتعلق بجائحة كورونا الممنوح من المؤجر على أنه يمثل تعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يتخذ هذا القرار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز الإيجار المتعلق بجائحة كورونا بنفس الطريقة التي يحتسب بها أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إذا لم يمثل التغيير تعديلاً على عقد الإيجار.

كان من المقرر أن يسري التعديل حتى 30 يونيو 2021، ولكن نظراً لاستمرار تأثير جائحة فيروس كورونا، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في 31 مارس 2021 بتمديد فترة تطبيق الوسيلة العملية حتى 30 يونيو 2022.

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021.

الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) و(4) و(16)

توفر التعديلات سبل إعفاء مؤقتة تعالج تأثيرات البيانات المالية المجمعة عندما يتم استبدال معدل الفائدة السائد بين البنوك بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب أن يتم معاملة التغيرات التعاقدية أو التغيرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر على أنها تغييرات في معدل الفائدة المتغير تعادل الحركة على السعر السوق للفائدة.
- السماح بالتغييرات التي يطلب إصلاح معدل الفائدة السائد بين البنوك أن يتم إجرائها على تصنيفات التحوط ووثائق التحوط بدون قطع علاقة التحوط.
- توفير إعفاء مؤقت للشركات من الاضطرار لتلبية المتطلبات المحددة بشكل منفصل عندما يتم تصنيف أداة معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أنها تحوط لمكون المخاطر.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتوي المجموعة استخدام الوسائل العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت قابلة للتطبيق.

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق الشركة الأم أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل السداد.
- وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير.
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة منشأة ما لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمني في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجع إطار المفاهيم
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" - مراجع إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية المجمعة الصادر في 1989 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي مستدرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل".

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الغرض المحدد لها
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 معيار الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الغرض المحدد لها والذي يحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي متحصلات من بيع بنود منتجة أثناء وضع الأصل في الموقع والحالة اللازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود وتكاليف إنتاجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عند قيام المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة الوفاء بالعقد
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) حدد فيها التكاليف الواجب على منشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان عقد ما مثقلاً بالالتزامات أو أنه ينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات "نهج التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تزويد سلع وخدمات تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة بأنشطة العقد مباشرة. كما أن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. سوف تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تفي فيها بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي طبقت فيها التعديلات للمرة الأولى.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كأول من يطبق
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تقرر تطبيق الفقرة 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) أن تقوم بقياس الفروقات المترتبة لتحويل العملة باستخدام المبالغ المقدمة من المجموعة بناءً على تاريخ انتقال المجموعة للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يُطبق هذا التعديل على أي شركة زميلة أو شركة محاصة تقرر تطبيق الفقرة 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1).

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "بنسبة 10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يوضح التعديل الرسوم التي تُدرجها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف عن شروط الالتزام المالي الأصلي اختلافًا جوهريًا. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقترض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أيا من المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تُطبق المنشأة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. سوف تُطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار": حوافز الإيجار

يلغي التعديل توضيح الدفعات المسددة من المستأجر فيما يتعلق بالتحسينات على العين الموجرة في المثال التوضيحي رقم 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). وهذا من شأنه أن يزيل اللبس المحتمل حول معالجة حوافز الإيجار عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) أورد فيها تعريفًا "للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومداخل القياس لوضع تقديرات محاسبية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتُطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تقع في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما أنه قد تم الإفصاح عن هذا الأمر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020 (تتمة)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

تطبق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لكون التعديلات على بيان الممارسة رقم (2) تقدم إرشاداً غير ملزم بشأن تطبيق تعريف المادية على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ مريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية للمجموعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم لتبادل السلع والخدمات.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية. يتضمن أيضاً 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة.

يعتبر الأصل بنداً متداولاً إذا كان:

- أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية بيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،
- د) نقد ونقد معادل، ما لم يكن مقبداً تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

يعتبر الالتزام التزاما متداولًا إذا كان:

- أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- ج) يتوقع سداؤه خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ التقارير المالية أو،
- د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الالتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الأسس الواردة أعلاه، فإنه يتم تصنيف كل الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2021 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والاطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغيير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المقتضبة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضروريا، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصص غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تخصص إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصص المستحوذ عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضا تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغيير في أي من عناصر السيطرة هذه.

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغيير في أي من عناصر السيطرة هذه.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغيير في القيمة الدفترية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الاحتساب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الأرباح أو الخسائر أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالاتي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أغراض الشركة
	2020	2021		
شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	%96	%96	دولة الكويت	الاستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها
شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقفلة)	%80	%80	دولة الكويت	إدارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت
شركة أوليف في أف أم - الكويت- للإستشارات ش.م.ك. مقفلة	%99	%99	دولة الكويت	إستشارات إدارية
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة)	%83.43	%83.43	دولة الكويت	استثمار

3.5 عقارات استثمارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير والعقارات التي لم يتم تحديد أهدافها المستقبلية والعقارات المطورة التي تحتفظ بها المجموعة لتحقيق إيرادات إيجارية أو زيادة أسعارها أو لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حالته الحالية بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لتشغيله في تحقيق الإيرادات الإيجارية منه أو مصنفاً لتحقيق أهداف الاحتفاظ به الأخرى. كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كمعقارات استثمارية. لا يتم الاعتراف بتكاليف الخدمات اليومية من ضمن تكلفة العقارات الاستثمارية.

لاحقاً للاعتراف المبدئي بالعقارات الاستثمارية يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وترد في بيان المركز المالي المجموع بقيمتها العادلة وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجيين للعقارات يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة العقارات الاستثمارية مدعومين بدليل من السوق.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية أو من بيع العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري إلى عقار يشغله المالك فإن تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا تم تحويل عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري تحاسب المجموعة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 المتعلق بالتملكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد للعقارات الاستثمارية بمقدار الفرق مابين صافي متحصلات البيع أو القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أية عقارات استثمارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن العقارات الاستثمارية.

3.6 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تمويل من الغير، دائنون وأرصدة دائنة أخرى، مزاحات دائنة ودائنو شراء أراضي.

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبني والغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً، وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع ونقاس بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات دين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى.

النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل نقد في الصندوق ولدى البنوك، والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة ونقد محتفظ فيه لدى محافظ استثمارية.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل المدينون مبالغ مستحقة من عملاء عن تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينين بالمدينون التجاريين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي ناقصا مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترتبة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في استثمارات في أدوات ملكية مسعرة وغير مسعرة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

- لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:
- المرحلة الأولى - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
 - المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
 - المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.
- يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.
- يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر التكلفة الفعلي.

الدائنون وأرصدة الدائنة أخرى

تتضمن الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة المتكبدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

المرابحات والتمويل من الغير

تتمثل المرابحات والتمويل من الغير في المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل بالقيمة المحصلة من العقود متمثلة في عقود المرابحات وعقود تمويل من الغير. يدرج رصيد المرابحات والتمويل من الغير بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترة المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف تلك التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقترض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك دية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

3.7 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 29 (و) مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال إحدى الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام ، أو
- عند غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي ، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يفترض أن المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وبافتراض أن هؤلاء المشاركين يعملون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالأسلوب الأمثل.

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل بأعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه إلى طرف آخر. في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى بأعلى وأفضل مستوى، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد للمدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أقصى حد.

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتألف من ثلاثة مستويات 1- وفقاً للأسعار المعلنة 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إعادة التصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي. لعرض الإفصاحات حول القيمة العادلة. حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات أخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه أعلاه.

3.8 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حالته الراهنة. تنفيذ الإدارة بخطة البيع حيث يتم الالتزام بإنهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والالتزامات هذه الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبينة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

نشأت علاوة الإصدار من إصدار رأس مال الأم الشركة عند التأسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.

يتمثل الاحتياطي الإجمالي في المبالغ المتقطعة من الأرباح السنوية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وقانون الشركات.

تدرج نتائج تداول أسهم الخزينة في احتياطي بيع أسهم خزينة.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

تتضمن الخسائر المترتبة الأرباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المترتبة المرحلة من السنة المالية السابقة.

3.10 توزيعات أرباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات إدارة الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرة في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

3.11 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح للتكلفة الاسمي المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجموع.

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقود التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي المجموع وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تكملة)

3.13 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الذمم المدينة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهريا أنه سيتم استرداد النفقات وأن مبلغ الذمم المدينة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3.14 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لهم عليها تأثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة ووفقا لسياسات تدوير تعتمد إدارة المجموعة.

3.15 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

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

3.16 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تساهم الشركة الأم وشركاتها التابعة المساهمة الكويتية المقتلة بنسبة 1% من صافي الربح ناقصا الاستقطاعات غير المسموح بها في حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

3.17 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصا الاستقطاعات غير المسموح بها وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 للساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

3.18 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصا الاستقطاعات غير المسموح بها.

3.19 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استنادا إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بفعل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 تحقق الإيرادات (تتمة)

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.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

مطلوبات وموجودات العقود

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليينها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعترف إما بموجودات العقد أو الذمم المدينة في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

تعمل المجموعة على تقديم خدمات توريد موظفين وعمال وخدمات إدارة وصيانة أملاك الغير الإشراف ("تقديم الخدمات"). تتحقق الإيرادات من عقود مع عملاء على مدى فترة من الوقت بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تقديم تلك الخدمات. توصلت المجموعة بوجه عام إلى أنها تعمل بصفتها الطرف الموكل في كافة ترتيباتها الخاصة بالإيرادات لأنها عادة ما تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات ناتجة من تقديم خدمات إدارة أملاك الغير

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من تقديم خدمات إدارة وصيانة أملاك الغير خلال فترة التنفيذ باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو الرضاء التام عن أداء الخدمة، حيث يتلقى العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء. تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. تتضمن إيرادات المجموعة من عقود مع عملاء قدر غير جوهري من المقابل المتغير، ولا تتضمن أي رسوم مدفوعة مقدماً غير قابلة للاسترداد أو أي مكون تمويلي مهم أو مقابل غير نقدي أو مقابل يتم دفعه للعميل.

يتم الاعتراف إيرادات خدمات الصيانة بالتكلفة على حساب العميل مضافاً إليها هامش ربح محدد وفقاً للاتفاق.

إيرادات تأجير العقارات

إن إيرادات تأجير العقارات تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات على أساس القسط الثابت على فترة العقد.

إيرادات بيع عقارات

يتم الإعراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما تكون قيمة استثمار المشتري (قيمة البيع) كافية لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد التي تشكل عناصر ملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه بعد تاريخ نقل الملكية.

إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للإعتراف بالإيراد.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 تحقق الإيرادات (تتمة)

إيرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة العائد الفعلية.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات، ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الاعلان عن هذه التوزيعات وقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3.20 ترجمة عملات أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقا لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

3.21 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المراجحات للمجموعة. تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.22 التأجير

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجير أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المكتوبة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تكملة)

3.22 التاجير (تكملة)

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تاجير أو يتضمن تاجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التاجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التاجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

- موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التاجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التاجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التاجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد التاجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التاجير ناقصاً أي حوافز إيجار مسئلة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التاجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

- مطلوبات عقد التاجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التاجير بمطلوبات عقد التاجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التاجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التاجير. وتتضمن دفعات عقد التاجير الدفعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تاجير مستحقة ودفعات عقد التاجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات عقد التاجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التاجير إذا كانت مدة عقد التاجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التاجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التاجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التاجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التاجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التاجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التاجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التاجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التاجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التاجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

- عقود التاجير قصيرة الأجل وعقود تاجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التاجير قصيرة الأجل على عقود تاجير ممتلكاتها ومعدات (أي عقود التاجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تاجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تاجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التاجير على عقود التاجير قصيرة الأجل وعقود تاجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التاجير.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقدير غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتقدير عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 3.6.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

وضع المجموعة كطرف أصيل

تقوم المجموعة بانتظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرأ عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والأطراف الأخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن أن تعني أن وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغييرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة بإعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت المجموعة إلى اعتبار نفسها طرف رئيسي بالأصلية عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الإبرادات، وقد توصلت المجموعة إلى نتيجة أنها تعمل أصالة عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير فإنها تقوم به كوكيل عن أطراف أخرى.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

عقود التأجير

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة موجراً)
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والإلتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للزعم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الشركة الأم.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في القطاع، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة في إيضاح 7.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم استثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

إن تقييم الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحتة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
 - التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
 - نماذج التقييم الأخرى
- يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. عقارات استثمارية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,921,356	12,329,484	الرصيد في بداية السنة
(591,872)	897,435	التغير في القيمة العادلة
12,329,484	13,226,919	الرصيد في نهاية السنة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المحلية للشركة كما في 31 ديسمبر 2021 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك غير ذي صلة بالمجموعه، ومن قبل مقيم واحد للاستثمارات العقارية الأجنبية غير ذي صلة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجودة بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

إن العقارات الاستثمارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,369,484	9,176,919	خارج دولة الكويت
3,960,000	4,050,000	داخل دولة الكويت
12,329,484	13,226,919	

تتضمن عقارات استثمارية مبلغ 4,050,000 دينار كويتي مضمونه مقابل تمويل من الغير (إيضاح 16).

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مصنفة كالتالي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,365,337	5,719,847	أوراق مالية محلية مسعرة
9,158,307	10,123,981	أوراق مالية محلية غير مسعرة
106,971	-	إستثمار في صندوق محلي
816,786	811,749	إستثمار في محافظ أجنبية غير مسعرة
15,447,401	16,655,577	

تتضمن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق مالية محلية مسعرة بمبلغ 5,502,730 دينار كويتي مرهونه مقابل تمويل من الغير (إيضاح 16).

إن الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة على النحو التالي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,882,551	15,447,401	الرصيد في بداية السنة
-	(109,187)	استبعادات
(1,435,150)	1,317,363	التغير في القيمة العادلة
15,447,401	16,655,577	الرصيد في نهاية السنة

7. مدينون وأرصده مدينة أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
809,131	964,463	مدينون تجاريون
(665,945)	(665,945)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
143,186	298,518	
268,475	267,201	ذمم موظفين
(262,938)	(262,938)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
148,723	302,781	
8,528	8,932	مصاريف مدفوعة مقدما
19,650	19,650	تأمينات مستردة
36,378	23,535	أرصدة مدينة أخرى
(6,400)	(6,400)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
206,879	348,498	

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في (إيضاح 29).

8. النقد والنقد المعادل

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,230,988	295,879	نقد لدى البنوك
1,835	-	نقد لدى محافظ استثمارية
1,232,823	295,879	
4,008,942	-	
5,241,765	295,879	نقد محتجز لدى البنوك مقابل مزاياحبات دائنة

9. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتمثل بند موجودات محتفظ بها بغرض البيع في صافي موجودات الشركة الزميلة (الشركة الكويتية الإفريقية القابضة) وهي شركة مؤسسة في الجمهورية التونسية، تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة الزميلة نظراً للأوضاع السياسية القائمة حالياً في الجمهورية التونسية، وجاري حالياً المضي قدماً في إجراءات التصفية وتحقيق ذلك خلال سنة من تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

10. رأس المال

إن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2020)، وجميع الأسهم نقدية.

11. علاوة الأصدار

انعقدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 15 يونيو 2021 وتم فيها الموافقة على استخدام علاوة الإصدار بالكامل بمبلغ 830,286 دينار كويتي لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 32).

12. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

13. إحتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الإحتياطي الاختياري، يقرها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الاختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

14. أسهم خزينة

2020	2021	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم - (سهم)
1.52	1.52	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
74,807	151,592	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطيات بما يساوي رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزينة.

15. مباحات دائنة

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,780,000	-	مباحات دائنة طويلة الأجل
5,711,992	9,489,566	مباحات دائنة قصيرة الأجل
18,491,992	9,489,566	

قامت الشركة الأم بتسوية جزء من المباحات الدائنة المستحقة عليها لمصالح أحد المؤسسات المالية المحلية بمبلغ 9,002,426 دينار كويتي، وذلك من خلال النقد المحتجز لدى البنوك بمبلغ 4,002,426 دينار كويتي (إيضاح 8)، بالإضافة إلى تمويل من الغير بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي من شركات محلية (إيضاح 16)، إلى حين الإنهاء من كافة الدفعات المستحقة على المجموعة وفقاً للمفاوضات القائمة مع الجهة المانحة لتلك المباحات، وعكس نتيجة ما يترتب على ذلك عند اتمام التسوية النهائية.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

16. تمويل من الغير

قامت الشركة الأم بتوقيع عقد استثمار وحق بشراء عقارات مع طرف آخر مقابل تمويل بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي ويحمل معدل تكلفة 2.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق خلال فترة ثلاث سنوات وتسدّد تكاليف الاستثمار على دفعات نصف سنوية في 30 يونيو و31 ديسمبر. وكذلك، قامت الشركة الأم بتوقيع عقد استثمار وواعد بالشراء لأسهم مع طرف آخر مقابل تمويل بمبلغ 2,000,000 دينار كويتي ويحمل معدل تكلفة 2.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق خلال فترة أربع سنوات وتسدّد تكاليف الاستثمار على دفعات نصف سنوية في 30 يونيو و31 ديسمبر.

إن تمويل من الغير مضمون مقابل وكالة عقارات استثمارية بقيمة دفترية 4,050,000 دينار كويتي (إيضاح 5) ورهن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 5,502,730 دينار كويتي (إيضاح 6).

17. دائنو شراء أراضي

وافق مجلس إدارة الشركة التابعة "شركة العمران للتطوير العقاري" بتاريخ 8 يونيو 2021 على شطب رصيد دائنو شراء أراضي بمبلغ 2,329,424 دينار كويتي، وذلك لتعذر الشركة المطورة للمشروع عن تنفيذ التزامها. وعليه، تم عكس المبلغ كإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

18. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
951,185	893,157	الرصيد في بداية السنة
113,720	65,520	المحمل خلال السنة
(41,889)	(7,492)	المدفوع خلال السنة
1,023,016	951,185	الرصيد في نهاية السنة

19. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2021.

20. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
140,374	141,796	دائنون تجاريون
750,000	750,000	مستحق إلى طرف ذو صلة
227,528	249,470	مصروفات وإجازات مستحقة
96,863	91,698	تأمينات للغير
22,906	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
39,019	7,398	الزكاة
56,009	-	ضريبة دعم العملة الوطنية
18,476	8,473	توزيعات أرباح دائنة
25,971	49,121	أرصدة دائنة أخرى
1,377,146	1,297,956	

تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وترد عند انتهاء الغرض منها.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

21. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها. إن سياسات التمييز وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	750,000	المركز المالي المجموع: دائنون وأرصدة دائنة أخرى
296,604	426,122	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
2,436	6,259	مزايا ورواتب الإدارة العليا
98,280	-	أتعاب إدارة محافظ
		إيرادات عقود إدارة وصيانة

22. إيرادات التشغيل

2020	2021	نوع الإيراد
دينار كويتي	دينار كويتي	
66,031	69,769	إيراد عقود خاصة - عمولات
21,642	50,490	إيراد عقود صيانة محافظ عقارية
14,865	14,984	إيرادات حراسة محافظ مدارة
171,530	-	إيراد عقود خاصة - خدمات عقارية
4,150	12,025	إيرادات تقييم عقارات للغير
287,720	260,655	إيرادات تأجير بنايات الشركة
2,577	1,825	إيرادات عقود الإشراف
568,515	409,748	إجمالي الإيرادات التشغيلية

أنواع العملاء

287,720	260,655	إيرادات تأجير بنايات المجموعة
280,795	149,093	إيرادات إدارة وصيانة أملاك الغير
568,515	409,748	إجمالي الإيرادات التشغيلية

تمقيت تحقق الإيرادات

568,515	409,748	إيرادات محققة خلال فترة من الوقت
568,515	409,748	

23. تكاليف التشغيل

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,342	35,550	تكاليف التأجير
326,604	162,796	تكاليف إدارة وصيانة أملاك الغير
2,641	1,421	تكاليف عقود الإشراف
356,587	199,767	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

24. مصاريف عمومية وإدارية

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
426,122	296,604
398,191	560,484
177,214	73,987
1,001,527	931,075

مزاي ورواتب الإدارة العليا
تكاليف موظفين
أخرى

25. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
22,906	-
22,906	-

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركات التابعة

26. الزكاة

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
31,621	-
31,621	-

حصة الزكاة من الشركات التابعة

27. ربحية / (خسارة) السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية بقسمة صافي ربح / (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة آخذاً في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان إحتساب ربحية / (خسارة) السهم:

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
2,184,234	(1,292,869)
188,128,219	188,128,219
11.61	(6.87)

صافي ربح / (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة باستثناء أسهم الخزينة (سهم)

ربحية / (خسارة) السهم الأساسية (فلس)

28. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية (إدارة العقارات، إدارة الإشراف، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات المالية) بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8: "قطاعات التشغيل".

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجيين حيث يتم استبعاد المعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً للتقارير الداخلية المعدة لكل قطاع.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للمسلة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

28. القطاعات التشغيلية (تتمة)

أرباح / (خسائر) القطاعات التشغيلية		إيرادات / (خسائر) القطاعات التشغيلية		
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
211,992	2,539,001	565,938	2,737,347	إيرادات العقارات
(64)	404	2,577	1,825	إيرادات عقود الإشراف
(591,872)	964,468	(591,872)	964,468	العقارات الاستثمارية
11,145	452	11,145	452	الاستثمارات المالية
(368,799)	3,504,325	(12,212)	3,704,092	
818	(1,831)			أخرى
(931,075)	(1,001,527)			مصاريف عمومية وإدارية
-	(216,477)			تكاليف تمويل
				صافي الربح / (الخسارة) قبل
				حصة مؤسسة الكويت للتقدم
				العلمي والزكاة وضريبة دعم
				العمالة الوطنية
(1,299,056)	2,284,490			حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(22,906)			الزكاة
-	(31,621)			وضريبة دعم العمالة الوطنية
	(56,009)			صافي ربح / (خسارة) السنة
(1,299,056)	2,173,954			

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الموجودات
112,856	104,926	إدارة العقارات
143,281	139,881	إدارة الإشراف
13,535,562	14,084,265	العقارات الاستثمارية
19,450,573	16,223,688	الاستثمارات المالية
33,242,272	30,552,760	
		المطلوبات
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
117,621	114,326	إدارة العقارات
1,575	1,401	إدارة الإشراف
8,577,222	6,202,781	العقارات الاستثمارية
14,619,614	10,816,695	الاستثمارات المالية
23,316,032	17,135,203	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

28. القطاعات التشغيلية (تتمة)

القطاعات الجغرافية:

الأرباح / (الخسائر)		الموجودات	
2020	2021	2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(983,265)	(962,905)	23,996,506	20,564,092
(315,791)	3,136,859	9,245,766	9,988,668
(1,299,056)	2,173,954	33,242,272	30,552,760

29. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

(أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية المجمع وذلك حتى تتمكن المجموعة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدبر المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ويغرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/ أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحتسب بقيمة صافي الاقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الاقتراض بإجمالي الاقتراض الذي يمثل في مبيعات دائنة وتمويل من الغير ناقصاً النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية المجمع وصافي الاقتراض.

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	14,489,566	مبيعات دائنة وتمويل من الغير
(5,241,765)	(295,879)	النقد والنقد المعادل
13,250,227	14,193,687	صافي الاقتراض
7,897,095	11,245,316	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
21,147,322	25,439,003	رأس المال المستثمر
%62.65	%55.79	معدل المديونية

(ب) فئات الأدوات المالية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,447,401	16,655,577	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
198,351	339,566	مدبولون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدمه)
5,241,765	295,879	النقد والنقد المعادل
		المطلوبات المالية
18,491,992	9,489,566	مبيعات دائنة
-	5,000,000	تمويل من الغير
2,329,424	-	دائون شراء أراضي
1,297,956	1,377,146	دائون وأرصدة دائنة أخرى

29. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

(ج) مخاطر الائتمان

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد لدى البنوك ومدينون تجاريون. يتم إثبات المدينون التجاريون بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر المتوقعة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للذمم المدينة على مدى الـ 48 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

قررت الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى الإضافية المطلوب من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لم يكن مادياً، وبناء عليه، لم تقم المجموعة بتسجيل أي خسائر ائتمان إضافية لتلك الأرصدة.

يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. إن التعتير في السداد خلال 365 يوماً اعتباراً من تاريخ الفاتورة وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشراً على وجود توقع غير معقول للاسترداد، وبالتالي يعتبر كإخفاض في القيمة الائتمانية. (يطبق ويعدل بحسب طبيعة كل عميل على حده).

النقد والنقد المعادل

إن النقد والنقد المعادل تخضع أيضاً لمتطلبات خسائر الإنخفاض في القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، إن النقد مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية، وبالتالي ترى إدارة المجموعة أن خسارة إنخفاض في القيمة للنقد والنقد المعادل غير جوهري.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
198,351	339,566
5,241,765	295,879
5,440,116	635,445

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدمه)
نقد ونقد معادل

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تنذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تدبر المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاؤها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

29. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

2020		2021	
التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في سعر حقوق الملكية	التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في سعر حقوق الملكية
دينار كويتي		دينار كويتي	
268,267 ±	±5%	285,992 ±	±5%

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر (أوراق مالية محلية
مسعرة)

(د) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

أن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,882,534	9,842,410	ريال سعودي
706,807	17,541	درهم إماراتي
1,069,739	1,079,300	دينار بحريني
92,394	87,402	ريال عماني
10,751,474	11,026,653	

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة +5% فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 551,333 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (مبلغ 537,574 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020).

(هـ) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري من خلال أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

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

31 ديسمبر 2021		
من 3 إلى 12 شهور	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,489,566	-	9,489,566
-	5,000,000	5,000,000
-	245,475	245,475
1,377,146	-	1,377,146
10,866,712	5,245,475	16,112,187

مراجعات دائنة
تمويل من الغير
مخصص مصاريف قضائية محتملة
داننور وأرصدة دائنة أخرى
مجموع المطلوبات

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

29. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

هـ) مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2020		
من 3 إلى 12 شهوراً	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,711,992	12,780,000	18,491,992
-	2,329,424	2,329,424
-	245,475	245,475
1,297,956	-	1,297,956
7,009,948	15,354,899	22,364,847

مرايحات دائنة
دائنو شراء أراضي
مخصص مصاريف قضائية محتملة
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
مجموع المطلوبات

و) القيمة العادلة للأدوات المالية

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسعرة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجموع

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
 - قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
 - قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).
- يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يتألف من ثلاثة مستويات، المستوى 1 - وفقاً للأسعار المعلنة، المستوى 2 - أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها، المستوى 3 - أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.
- لعرض الإيضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه أعلاه.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

29. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)
(و) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

31 ديسمبر 2021	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر				
5,719,847	-	-	-	5,719,847
-	-	-	10,935,730	10,935,730
5,719,847	-	-	10,935,730	16,655,577
حقوق ملكية مسعرة				
حقوق ملكية غير مسعرة				
الإجمالي				
31 ديسمبر 2020	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر				
5,365,337	-	-	-	5,365,337
-	-	-	9,975,093	9,975,093
-	-	106,971	-	106,971
5,365,337	-	106,971	9,975,093	15,447,401
حقوق ملكية مسعرة				
حقوق ملكية غير مسعرة				
صناديق مدارة				
الإجمالي				

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأولى والثاني والثالث خلال السنة.

30. الإلتزامات المحتملة

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي
419,856	411,856

كفالات بنكية

31. القضايا والمطالبات

إن الشركة الأم طرفاً في العديد من القضايا المنظورة أمام المحاكم في الكويت سواء كانت مدعية أو مدعى عليها. صدر في بعض هذه القضايا أحكاماً غير نهائية لصالح وضد الشركة الأم. تعتقد الإدارة أن الأحكام الصادرة ضد الشركة الأم لن يكون لها تأثير مالي على المجموعة نظراً لأن الشركة الأم قد كونت مخصصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتغطية احتمالات صدور أحكام قضائية نهائية ضد الشركة الأم بالتعويض.

32. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 30 مايو 2021 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم وتم فيها اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وعدم توزيع أرباح عن تلك السنة.

بتاريخ 15 يونيو 2021 انعقدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم وتم فيها الموافقة على استخدام علاوة الإصدار بالكامل بمبلغ 830,286 دينار كويتي وذلك لإطفاء جزء من الخصائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2020.

33. أثر كوفيد-19

انتشرت جائحة فيروس كورونا ("كوفيد - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. أدى ظهور كوفيد - 19 إلى حدوث حالات عدم تأكد في بيئة الاقتصاد عالمياً. وفي ضوء ذلك، تحققت المجموعة مما إذا كان من الضروري النظر بعين الاعتبار في إجراء أي تعديلات وتغييرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر وإدراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

33. أثر كوفيد-19 (تتمة)

فيما يلي الأمور الرئيسية التي قامت فيها المجموعة بتقييم الأثر على هذه البيانات المالية المجمعة وكذلك الاستنتاجات التي خلصت إليها

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

في سبيل قيام المجموعة بتحديد أثر جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) على القيمة العادلة للاستثمارات، قامت الإدارة بتحديث القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات الغير مسعرة هذا ولم ينتج أثر مادي لذلك.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

نظرًا لحالات عدم التأكيد الناتجة عن وباء كوفيد - 19 والأثر المترتب على الاقتصاد والأسواق، قامت المجموعة بإعادة تقييم المدخلات

والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2021. واستنادًا إلى إعادة التقييم وإجراءات تقييم المخاطر التي أجرتها الإدارة، فقد خلصت إلى أنه لا يوجد أثر مادي مترتب على وباء كوفيد - 19.

مبدأ الاستمرارية

قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت تزاوُل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية باستخدام المعلومات المتاحة حاليًا حول المخاطر وحالات عدم التأكيد المستقبلية. أجريت التوقعات لتشمل الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة باستخدام التقديرات المنقحة للتدفقات النقدية. رغم الأثر المتفاقم لوباء كوفيد - 19 ، إلا أن التوقعات الحالية تشير إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ 31 ديسمبر 2021. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتلاءم مع أساس مبدأ الاستمرارية.