



**AL-MASAKEN INTERNATIONAL
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT
COMPANY –K.S.C (PUBLIC)**

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري (ش.م.ك) عامة

التقرير السنوي للسنة المنتهية في 31- ديسمبر 2024

جدول أعمال الجمعية العمومية العادية

لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31:

- 1 تلاوه تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمصادقة عليه.
- 2 سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمصادقة عليه.
- 3 سماع تقرير مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمصادقة عليه.
- 4 سماع تقرير هيئة الفتوى الشرعية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمصادقة عليه.
- 5 مناقشة أي مخالفات رصدتها أي من السلطات الرقابية وأي عقوبة لتلك المخالفات عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
- 6 مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمصادقة عليها.
- 7 مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
- 8 مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
- 9 سماع تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة التي تمت أو ستتم.
- 10 الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحة التنفيذية وتعديلاتهما.
- 11 الموافقة على إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
- 12 تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابهما.
- 13 تعيين أو إعادة تعيين المراقب الشرعي للشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابهما.
- 14 إنتخاب مجلس إدارة الشركة للدورة القادمة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

(Signature)



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +٩٦٥ ١٨٨٨٨ ١١
فاكس: +٩٦٥ ٢٢٤٩٥٣١٩
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait, Block 8

برج الحمراء التجاري،
الطابق ٣٤،
شرق الكويت، قطعة ٨

الكويت في 2025/4/16

المحترمين،،

السادة/ وزارة التجارة والصناعة

تحية طيبة وبعد .

الموضوع/ إخطار موعد اجتماع الجمعية العامة العادية

لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه يرجى التكرم بالعلم بأن إجتماع الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 سوف ينعقد يوم الاحد 2025/5/25 في تمام الساعة الحادية عشر صباحاً في مقر الشركة الكائن في شرق -شارع الشهداء- برج الحمراء الدور (34).

شاكرين لكم حسن تعاونكم.

وتفضلو بقبول وافر الشكر والتقدير

المساكن الدولية للتطوير العقاري



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: ١٨٨٨٨٨١١ +٩٦٥
فاكس: ٢٢٤٩٥٣١٩ +٩٦٥
ص.ب. ٢٤٠٧٩
سفات ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait. Block 8
برج الحمراء التجاري.
الطابق ٣٤.
شرق الكويت، قطعة ٨

الاحاطة بالاحطار

السادة / شركه المساكن الدوليه للتطوير العقارى ش.م.ك

تحية طيبة و بعد

بالإشارة إلى إخطار جمعية عمومية عادية المقدم ، نفيديكم علما بأنه قد تمت الاحاطة بالموعد
في / 2025/05/25

و تفضلو بقبول خالص التحية



مستند الكتروني لايحتاج الى ختم أو توقيع

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ع (عامه) وجميع العاملين بالشركة ، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية وغير العادية للشركة ، وأبين لكم تقريرنا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 .

أولاً : يبلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ، مبلغ وقدره 281,980 دينار كويتي ، وتفاصيله ما يلي :

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
171,983	208,274	- صافي إيرادات إيجارات عقارية
(32,000)	-	- التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	- إيرادات أخرى
139,983	208,274	مجموع الإيرادات

ثانياً : بلغت إجمالي مصروفات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مبلغ وقدره 666,438 دينار كويتي وتفاصيله ما يلي :

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
--	--	- تكاليف العمليات
175,433	135,348	- مصروفات إدارية وعمومية
-	-	- مصروفات تسويقية
491,005	524,432	- أعباء تمويلية
---	---	- مخصص الانخفاض في قيمة أطراف ذات صلة
---	---	- ضريبة دعم العمالة الوطنية
---	---	- ضريبة الزكاة
666,438	662,519	مجموع المصروفات

ثالثاً : حققت الشركة صافي خسارة وقدرها 1,591,132 ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 .

رابعاً : بلغت خسائر السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (16.18 فلس كويتي) تقريباً .

خامساً : ويقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في 2024/12/31 .

سادساً : أوصى مجلس إدارة الشركة بالاستمرار في دراسة المشاريع بالاخص داخل الكويت والإستمرار في إستغلال الفرص العقارية داخل الكويت لتحقيق أفضل النتائج للمساهمين والشركة .

وكلنا رجاء أن تكون نتائج عام 2025 بشكل يحقق طموحات المساهمين ويكون نهضة جديدة لنتائج الأعمال تدريجياً ، وسوف يسعى مجلس الإدارة إلى تطوير عمل الشركة وزيادة حجم نشاطها لتحقيق عوائد أفضل للمساهمين .

وفي الختام نتقدم بجزيل الشكر والتقدير وخالص الامتنان إلى حضرة صاحب السمو المفدى أمير البلاد وسمو رئيس الوزراء وأعضاء الحكومة على دعمهم الدائم للاقتصاد الكويتي ، كما نسجل التقدير للمساهمين الكرام ولعملاننا على ثقهم بنا وللعاملين بالشركة على إخلاصهم في العمل لتحقيق المزيد من النجاح .

والله ولي التوفيق ،،،،

رئيس مجلس الإدارة
أحمد غسان الخالد



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 kuwait
هاتف: ١٨٨٨٨ ١١ +٩٦٥
فاكس: ٢٢٤٩٥٣١٩ +٩٦٥
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait, Block B

برج الحمراء التجاري،
الطابق ٣٤،
شرق الكويت، قطعة ٨

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بداية أشكرلكم تلبيتكم الدعوة لحضور الاجتماع السنوي لشركتكم ويشرفني والأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بالإضافة إلى البيانات المالية المجمعة .

لقد أثبتت التطورات الإقتصادية في عام 2024 ما كان متوقعاً من وجود تقلبات وصعوبات تواجه الإستثمار العقاري في السوق ودول المنطقة المتواجد بها استثمارات الشركة من ركود وانخفاض في الأسعار بسبب إرتفاع أسعار الفائدة وتأثير التضخم والأوضاع الجيوسياسية. وإننا على ثقة بأن نتائج أعمال الشركة لهذا العام 2024 لن تكون إلا مرحلة انتقالية نتيجة التغيرات الكبيرة التي تمت خلال العام، متمنين من الله أن يوفقنا لاجتياز هذه المرحلة لتحقيق النتائج المرجوة في السنوات القادمة، في ظل تراجع أداء النشاط العقاري بصورة كبيرة خلال العام 2024. وقد كان واضحاً أن تنفيذ وإتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت خسارة الشركة (1,591,132) د.ك. (عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وبيع للسهم تبلغ (16.18) فلس كويتي.

وختاماً .. يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة المساهمين الكرام على الثقة التي أولوها إلى مجلس الإدارة وما يوفرونه من دعم مستمر، وبدورنا نجدد العهد لهم جميعاً على مواصلة الجهد لتحقيق أهداف الشركة الطموحة وأفضل النتائج للسنوات القادمة .

رئيس مجلس الإدارة

أحمد غسان الخالد



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: ١٨٨٨٨١١ +٩٦٥
فاكس: ٢٢٤٩٥٣١٩ +٩٦٥
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait, Block 8

برج الحمراء التجاري.
الطابق ٣٤.
شرق الكويت، قطعة ٨

تقرير لجنة التدقيق – للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

مقدمة

لجنة التدقيق هي لجنة تقوم بضمان ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة. تتألف لجنة التدقيق من السادة :

1. السيد / هاشم على موسى (رئيس لجنة التدقيق)
2. السيد / جاسم فارس الوقيان (عضو لجنة التدقيق)
3. السيد / راكان عادل البحر (عضو لجنة التدقيق)

اجتماعات اللجنة وانجازاتها:

قامت اللجنة خلال عام 2024 بعقد عدد (5) اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة.
- مراجعة ومناقشة تقرير المدققين الخارجيين فيما يتعلق بالرقابة الداخلية لنظم وتقنية المعلومات
- الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
- مناقشة تقارير التدقيق وتطوير آليات المتابعة على الملاحظات.
- مراجعة السياسات المحاسبية بما يتوافق مع افضل الممارسات.

رأى اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة

من خلال قيام اللجنة بأداء عملها خلال عام 2024، تعتقد اللجنة بأن نظم الرقابية المعتمدة والمطبقة بالشركة مرضية، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي إخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.

التاريخ: 1446/10/24هـ

الموافق: 2025/04/22م

تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية 2024/12/31-2024/01/01

السادة /شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية المساكن الدولية للتطوير العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2024/01/01 – 2024/12/31 وهو يتضمن أربعة 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 :

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإصدار أية قرارات خلال الفترة.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة وأصدرت عدد (1) سياسات واجراء خلال الفترة.

رابعاً: الرأي النهائي :

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

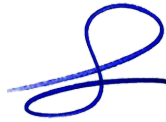
1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2024/01/01 إلى 2024/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. علي إبراهيم الراشد



عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عصام خلف العنزي



رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز خليفة القصار



تُعهد مجلس الإدارة
بسلامة ونزاهة البيانات المالية

السادة / مُساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري المحترمين
تحية طيبة وبعد،

يتعهد مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري، بسلامة ونزاهة التقارير المالية
والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة المُعدة من قِبل إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري
عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

رئيس مجلس الإدارة
السيد / أحمد غسان الخالد


.....

المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +٩٦٥ ١٨٨٨٨١١
فاكس: +٩٦٥ ٢٢٤٩٥٣١٩
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

AlHamra Business Tower,
34th floor,
Sharq Kuwait, Block 8
برج الحمراء التجاري.
الطابق ٣٤.
شرق الكويت، قطعة ٨

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

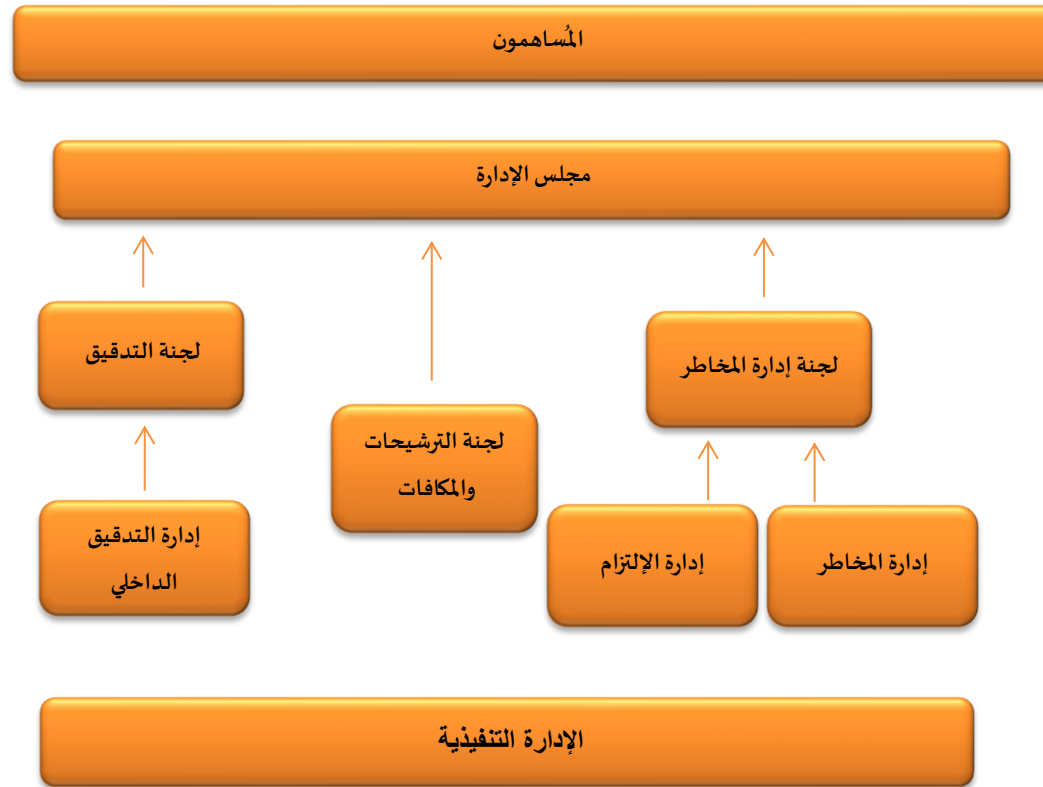
تقرير الحوكمة

عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31

المقدمة:

إدراكاً من مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري "الشركة" على مدى أهمية الالتزام بقواعد الحوكمة ودورها الجوهرية والممارسات المتعلقة بذلك وإيماناً منه بوجود نظام حوكمة ملائم وفعال للشركة أمر بالغ الأهمية، حيث يعزز ثقة المساهمين والمستثمرين وكافة أصحاب المصالح من خلال متابعة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة وإتباع اللوائح والنظم الخاصة بحوكمة الشركات الصادر عن هيئة أسواق المال "الهيئة"، وتحرص الشركة دوماً على التأكد من التزامها بكافة القوانين والنظم ذات الصلة، لا سيما كل ما يصدر من القوانين والتعليمات الصادرة من هيئة أسواق المال ووزارة التجارة الكويت وغيرها من الجهات الرقابية والتنظيمية، كما تحرص الشركة على تحديث النظم واللوائح الداخلية بما يتماشى مع التطورات التشريعية والتنظيمية ومطالب السوق والذي يحقق مصالح الشركة والمساهمين.

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ أعمال الشركة، لذا فإن الشركة تولي إهتماماً بضرورة التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين بها بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية من خلال تطبيق وإتباع ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى آليات الحد من تعارض المصالح، والالتزام بهذا الميثاق يكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح وتشجيعهم على متابعة أنشطة الشركة المختلفة.



القاعدة الأولى
بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

• **تشكيل مجلس الإدارة**

1. إنسم تشكيل المجلس بهيكل يتناسب مع طبيعة ونشاط الشركة، مع مراعاة أن يكون غالبية أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، كما يضم المجلس العدد الكافي من الأعضاء ليتلائم مع عدد اللجان المنبثقة منه. ويتكون المجلس من خمسة أعضاء تم انتخابهم في الجمعية العامة للشركة لمدة ثلاث سنوات. ويتسم هيكل المجلس وبصورة جماعية، بالتنوع في الخبرات والمؤهلات والمعرفة في القطاع الذي تعمل فيه الشركة.

• **الجدول أدناه يوضح المؤهلات والخبرات العملية لأعضاء المجلس الإدارة وتاريخ انتخابهم:**

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	المؤهلات العلمية والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ التعيين
المهندس/ أحمد غسان الخالد	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	1. بكالوريوس الهندسة المدنية من جامعة جورج واشنطن الولايات المتحدة الأمريكية 2. ماجستير في الإدارة الهندسية جامعة جورج واشنطن. 3. ماجستير إدارة الأعمال من جامعة ثونديرد، أريزونا. 4. خبرة في مجال الإنشاءات أكثر من 15 عام.	24/05/2022
السيد/ عماد عبدالله العيسى	نائب رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	1. بكالوريوس إدارة أعمال، 1985، جامعة كاليفورنيا بوليتكنك، الولايات المتحدة الأمريكية. 2. خبرة امتدت إلى 35 عام في الشركات العقارية والاستثمارية والمالية. 3. خبرة في إدارة الصفقات وعمليات الدمج والاستحواذ وبيع الشركات والاستحواذ عن طريق الاقتراض وكذلك التحليل المالية وإعادة هيكلة الشركات. 4. شارك في العديد من عضوية مجالس الإدارات في قطاعات مختلفة منها القطاع الاستثماري والعقاري والفندقي. 5. شغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة عقارات الكويت. 6. شغل منصب المدير العام لشركة عقار للاستثمارات العقارية. 7. شغل منصب نائب رئيس إدارة الأصول المجموعة الخليجية للمال. 8. شغل منصب مدير إدارة الاستثمار شركة عقارات الكويت. 9. شغل منصب محلل استثمار في شركة لؤلؤة الكويت العقارية.	24/05/2022
السيد/ راكان عادل البحر	عضو مجلس الإدارة - مستقل	1. بكالوريوس (International Management) من جامعة Pepperdine University 2. العمل في شركة حياة للاستثمار منذ 2009 إلى 2023 3. خبرة في مجال الاستثمار والعقار لأكثر من 15 سنة	24/05/2022
السيد/ هاشم علي الموسى	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	1. بكالوريوس هندسة كهربائية من جامعة كولورادو الولايات المتحدة الأمريكية 2. خبرة في مجال التمويل أكثر من 17 عام 3. عضو مجلس إدارة مستقل في أسيكو الإنشاءات سابقا 4. شهادة برنامج تطوير الإدارة من جامعة هارفارد الولايات المتحدة الأمريكية	24/05/2022

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين سر	المؤهلات العلمية والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / التعيين
السيد / جاسم فارس الوقيان	عضو مجلس الإدارة - مستقل	1. بكالوريوس تجارة جامعة الكويت تخصص تنظيم أفراد سنة 1998 2. العمل في وزارة المالية لمدة عام 3. العمل في شركة وفترة العقارية لمدة 10 سنوات 4. العمل الحر في قطاع التجارة والعقار أكثر من 15 عام	24/05/2022
السيد / محمد محمود يوسف	أمين سر	1. بكالوريوس تجارة جامعة القاهرة 1996 2-شهادة برنامج اساسيات الاستثمار والتمويل العقاري الاسلامي 2008 – معهد الدراسات المصرفية – الكويت 3- شهادة محاسب مالي معتمد من معهد مستشاري الأعمال المعتمدين – الولايات المتحدة 2018	4/9/2022

• إجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2024:-

رقم الاجتماع	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	إجمالي
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	24-03-13	24-03-30	24-04-07	24-05-13	24-06-20	24-08-12	24-09-30	24-11-13	24-12-31	
اسم عضو مجلس الإدارة وصفته	HO	HO	HO	HO	HO	HO	HO	HO	HO	
المهندس/ أحمد غسان الخالد - رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
السيد/ عماد عبد الله العيسى - نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
السيد/ ركان عادل البحر- عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
السيد / هاشم علي الموسي - عضو	✓	✓	✓	⊗	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد / جاسم فارس الوقيان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9

• تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.

1. أمين سر المجلس تم تعيينه في 2022/09/04 وقد أوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وصف وظيفي مُعتمد من قِبل مجلس الإدارة حيث قام أمين سر مجلس الإدارة بإنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة المنعقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته وذلك بالإضافة إلى أنه قام بإعداد محاضر المناقشات والمداولات، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة الرجوع إليها.

• إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية.

■ تم التأكد من توفر كافة الضوابط التي تحدد صفة الاستقلالية من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت للأعضاء المستقلين على النحو التالي:

السيد/ رakan عادل البحر		السيد/ جاسم فارس الوقيان	
نموذج استطلاع مدى استقلالية العضو المستقل		نموذج استطلاع مدى استقلالية العضو المستقل	
م	الاسئلة	م	الاسئلة
	إذا كانت الإجابة لا ضع علامة صح هنا		إذا كانت الإجابة نعم، الرجاء إضافة التعليقات
1	هل كان العضو المستقل موظفًا بالشركة أو باي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح.	1	هل كان العضو المستقل موظفًا بالشركة أو باي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح.
2	هل لدى العضو المستقل أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.	2	هل لدى العضو المستقل أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.
3	هل يملك العضو المستقل نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلًا عنها.	3	هل يملك العضو المستقل نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلًا عنها.
4	هل العضو المستقل عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة.	4	هل العضو المستقل عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة.
5	هل العضو المستقل موظفًا لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.	5	هل العضو المستقل موظفًا لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6	هل يمتلك العضو المستقل المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.	6	هل يمتلك العضو المستقل المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.
إقرار العضو المستقل		إقرار العضو المستقل	
أنا / جاسم فارس محمد الوقيان ، أقر بموجب هذا بإبني سأنشغل منصب العضو المستقل في مجلس إدارة شركة المساهم الدولية للتطوير العقاري. وأقر أيضا بإبني سأمثل واستمر في تلبية جميع المتطلبات المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر حوكمة الشركات، من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة سوق المال. <u>كما أنني أقر بما يلي :-</u> - لا أملك نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلًا عنه. - ليس لدي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة. - كما أنني لست عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة. - لست موظفًا بالشركة أو باي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح. - لست موظفًا لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة. كما أؤكد ، بإبني ملتزم بمبدأ الاستقلالية التي حددتها هيئة سوق المال في الكتاب الخامس عشر ، وجميع الأنظمة الأخرى اللاحقة الصادرة عن الجهة المنظمة لهذا الشأن. الاسم: جاسم فارس محمد الوقيان التاريخ: 2022/5/25 التوقيع:		أنا / رakan عادل علي البحر ، أقر بموجب هذا بإبني سأنشغل منصب العضو المستقل في مجلس إدارة شركة المساهم الدولية للتطوير العقاري. وأقر أيضا بإبني سأمثل واستمر في تلبية جميع المتطلبات المنصوص عليها في الكتاب الخامس عشر حوكمة الشركات، من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة سوق المال. <u>كما أنني أقر بما يلي :-</u> - لا أملك نسبة خمسة في المئة أو أكثر من أسهم الشركة المرشح لها أو ممثلًا عنه. - ليس لدي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من المجموعة، أو أي من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة. - كما أنني لست عضو مجلس إدارة في أي شركة من شركات المجموعة. - لست موظفًا بالشركة أو باي شركة من المجموعة أو لدى أي من أصحاب المصالح. - لست موظفًا لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة. كما أؤكد ، بإبني ملتزم بمبدأ الاستقلالية التي حددتها هيئة سوق المال في الكتاب الخامس عشر ، وجميع الأنظمة الأخرى اللاحقة الصادرة عن الجهة المنظمة لهذا الشأن. الاسم: رakan عادل علي البحر التاريخ: 2022/5/25 التوقيع:	

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

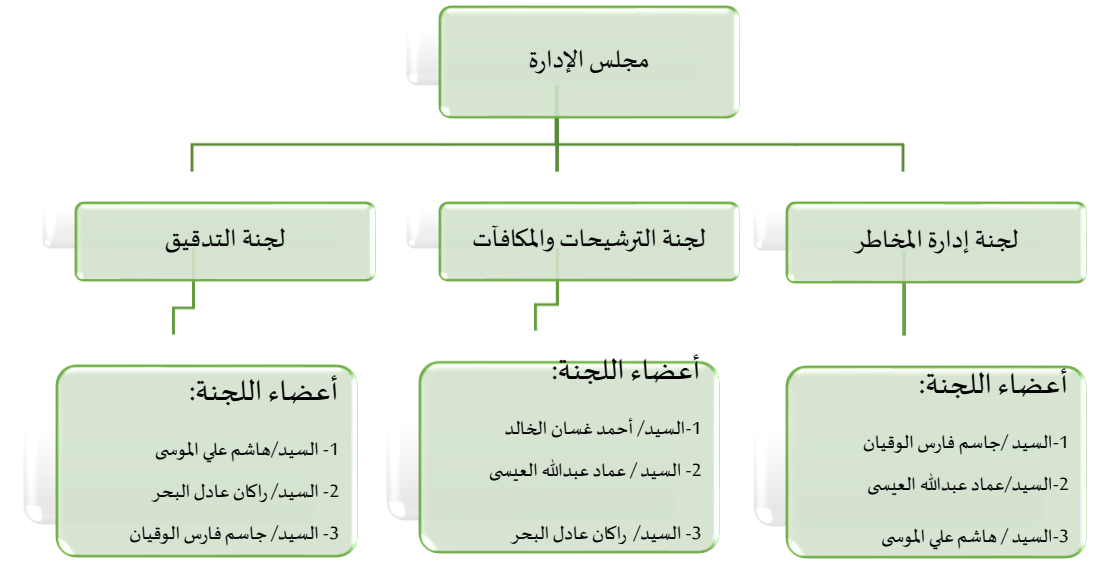
- **مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.**
 1. إن لدى الشركة فصل واضح في الإختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الإستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة القيام بمسؤولياته كاملة، وذلك طبقاً لما ورد في تعليمات هيئة أسواق المال وقانون الشركات رقم (2016/01).
 2. قامت الشركة بتحديد مهام ومسؤوليات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح والأوصاف الوظيفية المعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات والفصل في السلطات بين كلٍّ من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2024:

1. اعتماد إستراتيجيه الشركة عن الفترة من عام 2023 إلى عام 2027 ومن أهم أهدافها استثمارية الشركة في تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى وتطوير مشاريع المملكة المتحدة.
2. إنجازات مجلس الإدارة في مجال تطبيق نظام حوكمة الشركات:
 - متابعة وتطوير سياسات ولوائح الحوكمة على مستوى الشركة طبقاً لآخر التحديثات الصادرة من هيئة اسواق المال وبما يتناسب مع الهيكله التنظيمية للشركة ومواكبة الممارسات الرائدة والمطبقة عالمياً في مجالات الحوكمة.
 - اجراء مراجعة وتقييم لفعالية أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وإجراء التقييم الذاتي للأعضاء.
 - اهتمام مجلس الإدارة بضرورة التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين بها بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية من خلال تطبيق وإتباع ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى آليات الحد من تعارض المصالح.
3. دراسة إعادة هيكلة أصول الشركة تماشياً مع الاستراتيجية المعتمدة خصوصاً في ظل تحسن الوضع الصحي حول العالم والانفتاحات التي شهدتها خلال الفترة السابقة.

تشكيل لجان مجلس الإدارة:

1. قام المجلس بتشكيل اللجان المنبثقة لضمان تأدية مهامه وفقاً لأعلى المعايير وقام المجلس بإقرار لوائح عملها، وقد تم مراعاة تعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل لجان مجلس الإدارة وتتضمن لجان مجلس الإدارة اللجان التالية



● لجنة التدقيق:

مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام 2024

قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2024 ، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

- مُراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة.
- الاشراف على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة.
- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
- مراجعة الموازنة التقديرية لعام 2024 قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- مناقشة تقارير التدقيق وتطوير آليات المتابعة على الملاحظات.
- مراجعة السياسات المحاسبية بما يتوافق مع أفضل الممارسات.

1. تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2022/5/25 لمدة 3 سنوات.

2. أعضاء اللجنة:

1. السيد / السيد / هاشم على الموسى (رئيس لجنة التدقيق)
2. السيد / جاسم فارس الوقيان (عضو لجنة التدقيق)
3. السيد / راكان عادل البحر (عضو لجنة التدقيق)

3. وقد اجتمعت اللجنة خلال عام 2024 بعدد (5) اجتماعات كما هو موضح بالجدول أدناه:

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2024	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2024/1)	2024-3-28
(2024/2)	2024-3-30
(2024/3)	2024-5-13
(2024/4)	2024-8-13
(2024/5)	2024-11-13

• لجنة إدارة المخاطر:

مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2024

- قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2024، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:
1. مناقشة المخاطر المتعلقة بالبنوك واقتراح الحلول المناسبة من أجل التخفيف من المخاطر المالية.
 2. مراجعة تقرير سجل مخاطر الشركة المساكن واقتراح التوصيات الخاصة بتعزيز الضوابط الرقابية الخاصة بهذه المخاطر.
 3. قيام اللجنة بمراجعة واعتماد تقارير نزعة المخاطر السنوية واقتراح الحلول للحفاظ على هذه المخاطر ضمن الحدود المقبولة لتحقيق خطة الشركة الاستراتيجية و تحقيق اهدافها.
 4. مراجعة اوضاع العقارات للشركة والاقتراحات الخاصة بها لتصفية جزء من أصولنا العقارية لتسوية قروض الشركة مع البنوك.
 5. مراجعة التحديثات التي تمت على ميثاق اللجنة واعتماده.

6. مراجعة واعتماد خطة استمرارية الشركة والتوصيات لإدارة الشركة بالتعامل مع المخاطر الحرجة.
7. مراجعة واعتماد التحديثات التي تمت على سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة.
8. الاطلاع على تقرير التعامل مع الاطراف ذات العلاقة واعتماد التوصيات اللازمة للتعامل مع الارصدة الخاصة بالتعاملات للأطراف ذات العلاقة التي تمت خلال عام 2024.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها: -

تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2022/5/25، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

أعضاء اللجنة:

السيد/ جاسم فارس محمد الوقيان
السيد/ عماد عبد الله عبد الرحمن العيسى
السيد/ هاشم علي موسى الموسى

رئيس لجنة المخاطر
عضو لجنة المخاطر
عضو لجنة المخاطر

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال: 2024 -

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2024	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2024/1)	15-Apr-2024
(2024/2)	3-Jun-2024
(2024/3)	6-Nov-2024
(2024/4)	26-Dec-2024

● لجنة الترشيحات والمكافآت:

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام: 2024 -

- قدمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2024 من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
1. مراجعة ما تم إنجازه في خطة التدريب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن العام 2024 واعتماد خطة التدريب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للعام 2025
 2. اعتماد تقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس
 3. اعتماد تقرير أداء لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2024

4. اعتماد التقرير السنوي المكافآت الخاص بالشركة

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت في 2022/05/25، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

أعضاء اللجنة:

1. المهندس/ أحمد غسان الخالد (رئيس اللجنة).
2. السيد / عماد عبد الله العيسى.
3. السيد/ راكان عادل البحر.

• عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2024 -

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2024	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2024/1)	28-03-2024

• الآليات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

1. تولي الشركة إهتماماً كبيراً في ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات اللازمة لقيام مجلس الإدارة بأداء مهامه على أكمل وجه، حيث قامت الشركة بتطوير نظام أمن المعلومات وخاصة فيما يتعلق بنظام حفظ المستندات، كما أن لكل من أمين السر والرئيس التنفيذي صلاحية الدخول إلى نظام أمن المعلومات حيث أن توافر المعلومات في الوقت المناسب وبشكل دقيق يعتبر عنصر رئيسي لمساعدة مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات اللازمة.
2. كما أن الرئيس التنفيذي هو حلقة الوصل بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة الموظفين لضمان توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

1. تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء أحدهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين.

• ملخص سياسة المكافآت المتبعة لدى الشركة وبشكل خاص ما يربط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

1. تهدف سياسة المكافآت إلى تحديد نظام المكافآت الذي سيتم تصميمه وتطبيقه من قبل الشركة بالشكل الذي يحقق القيمة المتبادلة أو المشتركة للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وللشركة وبما يتفق مع مصالح المساهمين. وتعكس هذه السياسة المعايير والمبادئ الخاصة بأفضل الممارسات في مجال الحوكمة الرشيدة، والتي يتم تكيفها بما يتناسب مع الهيكل والظروف الخاصة بالشركة، بالإضافة إلى المتطلبات الرقابية ذات الصلة.

- بيان بالمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، وفق التالي:

1. المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة:

إجمالي المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي		المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (لإجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	5

2. المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية والمدراء:

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمس من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم.													
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم						
المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي					المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي				
مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (لإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (لإجمالية خلال العام)
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	3,575	لا يوجد	4,560	لا يوجد	لا يوجد	2,830	68,680

- أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة:

1. لا يوجد أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

• التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.

1. إلزاماً من مجلس إدارة الشركة بضمان نزاهة التقارير المالية تقوم الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة، كما أن مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية من خلال التقرير السنوي المرفوع للمساهمين.

• تشكيل لجنة التدقيق.

1. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق وهي لجنة تتكون من 3 أعضاء مجلس الإدارة في الشركة، تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.
2. تُحدد اللائحة الخاصة بلجنة التدقيق جميع مهام ومسؤوليات اللجنة بالإضافة لجميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال.

• الآليات المتبعة في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

1. تطبيقاً لأعلى معايير الشفافية قام مجلس إدارة الشركة بوضع الآليات والإجراءات الخاصة بإتباعها في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر رفض مجلس الإدارة اتباع توصيات اللجنة فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين و / أو المدقق الداخلي، وذلك من خلال شرح الأسباب المؤدية لرفض التوصية وإثباتها في محضر اجتماع مجلس الإدارة و تقرير الحوكمة . مبينا التوصيات واسباب قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها والاثار المترتبة عليها.
2. كما يجدر الإشارة حتى الآن، أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

• استقلالية وحيادية مراقبي الحسابات الخارجي.

1. لقد أولى مجلس الإدارة اهتماماً كبيراً للحد من حالات تعارض المصالح وذلك من خلال تفويض لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقبي الحسابات الخارجي، وعليه قامت لجنة التدقيق بوضع المعايير والأسس لتقييم استقلالية مراقبي الحسابات الخارجي وذلك حتى يتسنى للجنة بالتوصية لمجلس الإدارة بأعاده تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم، حيث يتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة، مع الوفاء بالمتطلبات التالية:
 2. أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة أسواق المال ، ويكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
 3. أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها وألا يقوم بأعمال إضافية تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والاستقلالية.
- وبناءً على ذلك قامت الشركة بتعيين البزيع وشركاهم للقيام بالوظائف المطلوبة من قبل المدقق الخارجي المستقل.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

• تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر.

يتوفر لدى الشركة إدارة مُستقلة لإدارة المخاطر وفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد من مجلس الإدارة، وتسعى دائماً إدارة المخاطر في الشركة لتنفيذ إستراتيجية وسياسة إدارة المخاطر بشكل أساسي بالإضافة إلى متابعة كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة وفق ما يلي (على سبيل المثال لا الحصر) :

- وضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر، وذلك كي تكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة.
 - تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها.
- هذا ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيةهم المباشرة إلى لجنة المخاطر، فضلاً عن تمتعهم بالصلاحيات المطلوبة من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه وخبرة تؤهلهم لأداء الدور المنوط بهم.
- **تشكيل لجنة إدارة المخاطر.**
- تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2022/5/25، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات، كما أن للجنة المخاطر دور فعال في مناقشة تقارير إدارة المخاطر الدورية ومتابعتها، كما تتولى أيضاً المهام والمسؤوليات ذات الصلة بمتابعة الإطار العام للمخاطر في الشركة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

1. يتوفر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنظمة الشركة وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها وكما روعي في الهيكل التنظيمي مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات ، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح ، الفحص والرقابة المزدوجة، وجود سياسات وإجراءات للقيام بالأعمال على سبيل المثال لا الحصر المراجعة الدورية لمصفوفة الصلاحيات والتأكد من مشاركة ومصادقة كافة الإدارات المعنية ومن جهة أخرى اتباع آلية التقارير المتكاملة من خلال أنظمة ERP SYSTEM للفصل في المهام، قامت لجنة التدقيق بتكليف جهة خارجية مستقلة للقيام بتقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير (ICR) بهذا الشأن وقد تم تزويد للهيئة في الوقت المحدد.

تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي:

1. إدارة التدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية الفنية التامة وتتبع لجنة التدقيق وبالتبعية لمجلس الإدارة، يتم تعيين مدير إدارة التدقيق من قبل المجلس مباشرة وبناء على ترشيح لجنة التدقيق، تقوم إدارة التدقيق الداخلي بتقديم تأكيدات وخدمات استشارية بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها كما تساعد إدارة التدقيق في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• ميثاق سلوكيات العمل.

1. تهدف مبادئ وأخلاقيات العمل المدرجة في ميثاق سلوكيات العمل بناء على توجيه من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الى ترسيخ قواعد عمل أخلاقية وبيئة إيجابية وكذلك ترسيخاً لمبدأ الشفافية، ومن خلال هذه القيم والمبادئ يكون للشركة تأثيراً إيجابياً في القطاع الذي تعمل فيه الشركة، مما ينعكس إيجاباً على المجتمع، كما أن هذا الأمر سيساعد في بناء مؤسسة تكون مصدر فخر لجميع الأطراف.
- **الحد من حالات تعارض المصالح.**

1. تلتزم الشركة بالحد من حالات تعارض المصالح المحتملة، كما تضمن السياسات الحالية وجود إجراءات وتدابير ملائمة وفعالة من أجل تحديد ورصد أي من حالات تعارض في المصالح، كما تتضمن هذه السياسات التعامل الأمثل مع حالات تعارض المصالح الفعلي أو المحتمل، وأنه يتم إتخاذ جميع القرارات بما يخدم تحقيق مصالح الشركة والمساهمين، والتي بدورها تنعكس ايجاباً على مصالح المساهمين وتحقيق أهداف الشركة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

• آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف.

1. تبيع الشركة سياسات وإجراءات محددة وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة، مع إجراء مراجعات دورية لضمان كفاءة تنفيذها وتعزيز مبدأ الإفصاح والشفافية على الوجه الأمثل. وتتضمن هذه السياسة مصفوفة إفصاح تشمل جميع البيانات الواجب الإفصاح عنها، بما في ذلك نوعية المعلومات، والمعلومات الجوهرية، وتوقيت الإفصاح عنها، ودوريتها، وذلك لضمان توفير المعلومات التي تؤثر على الأطراف المعنية وتمكينهم من اتخاذ قرارات فعالة، بالإضافة إلى ذلك، يوفر الموقع الإلكتروني للشركة منصة واضحة وسهلة الاستخدام، تتيح للمتعاملين، والمساهمين، وأصحاب المصالح، والجمهور الوصول إلى المعلومات الدقيقة والكاملة التي يتم الإفصاح عنها.

• سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

1. قامت الشركة بإعداد سجل يحتوي على إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، كما يتم تعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها، ويجوز لأي من مساهمي الشركة الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية دون أي رسم أو مقابل، كما يتم تحديث بيانات السجل بشكل دوري، كما يحتوي موقع الشركة الرسمي على سجل جميع إفصاحات الشركة والتي تعود لآخر خمس سنوات سابقة.

• وحدة تنظيم شؤون المُستثمرين.

1. قامت الشركة بإنشاء وحدة متخصصة لتنظيم شئون المستثمرين، وهي المسؤولة عن تقديم البيانات والمعلومات والتقارير الدقيقة والشاملة للمستثمرين والمساهمين. وتتمتع هذه الوحدة بالاستقلالية الكافية لضمان توفير البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب دون التأثير من أي جهة أخرى. يتم الإفصاح عن جميع المعلومات من خلال الوسائل المعتمدة، مثل الموقع الإلكتروني للشركة، مع توفير تحديثات دورية لضمان توافر المعلومات بشكل مستمر للمستثمرين والمساهمين في جميع الأوقات.

• تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات.

1. تعمل الشركة على التطوير المستمر في استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح وذلك من خلال تم تحديث الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يعرض الآن كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تُساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة حرصاً من الشركة على التواصل مع أكبر عدد من المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

• تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

- ضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين من أهم المتطلبات التي نصت عليها قواعد حوكمة الشركات وكذلك قانون الشركات، وتلتزم الشركة بحماية حقوق مساهميها بطريقة تضمن تحقيق مصالح المساهمين والشركة معاً. وسعيًا من الشركة بالالتزام بتوفير أعلى معايير الشفافية والمساواة في جميع المعاملات الحالية أو المستقبلية للمساهمين، أعدت الشركة سياسة واضحة لتحديد وحماية حقوق المساهمين بما يتوافق مع نظامها الأساسي، الذي يتضمن بوضوح الذي يتضمن وبشكل واضح الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم على سبيل المثال لا الحصر، حق التصويت في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، الحصول على توزيعات الأرباح والمشاركة في الجمعيات العامة بما يحقق العدالة والمساواة، ودون الإخلال بالقوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.

• **إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة مقاصة للمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:-**

1. تسعى الشركة إلى المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، فعليه قامت بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى المقاصة، تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير عليه بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات ويحق لكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات خاصة به من هذا السجل.

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

1. تحرّص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور إجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان، التي تشمل الموقع الإلكتروني لشركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وذلك إلزاماً من الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أي إنتهاك لتلك الحقوق، كما نص النظام الأساسي أن لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق الحضور والتصويت في الجمعية العامة، ويكون له عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم. وتحتوي سياسة حماية حقوق المساهمين على كافة الإجراءات التي تضمن حقوق المساهمين في هذا الشأن.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

• **النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح:**

1. إلزاماً من الشركة بالاعتراف وحماية حقوق أصحاب المصالح، قامت الشركة بإعداد سياسة حماية أصحاب المصالح، وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة من أجل توفير الإستقرار والإستدامة الوظيفية من خلال أدائها المالي الجيد.

• تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:

• يوجد سياسة تحتوي على القواعد والإجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح والتأكيد على أن التعامل مع أعضاء مجلس الإدارة وأصحاب المصالح يتم بذات

1. الشروط التي تطبقها الشركة مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح دون أي تمييز أو شروط تفضيلية

• التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة والحفاظ على سرية المعلومات المتعلقة بهم

• تؤكد الشركة باستمرار على استخدام موقعها الإلكتروني للتواصل مع أصحاب المصالح (المساهمين والمستثمرين والعملاء والجهات الرقابية وغيرها) من خلال تقديم المعلومات الواجب نشرها والخاصة بالشركة على موقعها الإلكتروني.

• **تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:**

1. تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:

2. تتوفر لدى الشركة سياسة حماية أصحاب المصالح والتي تحدد آليات تعزيز مشاركة أصحاب المصالح لتقديم خدماتهم وفقاً لنشاطات الشركة واحتياجاتها ولتتم تنظيم العمليات الخاصة بأوامر الشراء والتعاقد مع

الجهات الخارجية دون حدوث حالات تعارض في المصالح.

3. السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها بشكل سريع ومنظم.

4. توفير سياسة الإبلاغ والتي تؤكد مبدأ الشفافية والحفاظ على حقوق أصحاب المصالح من خلال التواصل المباشر مع رئيس مجلس الإدارة.

5. الإمام بكافة المعلومات المتعلقة بخطط المجموعة واستراتيجيتها قبل التصويت في الاجتماعات أو أية معلومات أخرى من خلال آليات الإفصاح والشفافية.

6. ممارسة الحقوق طبقاً للقوانين والتعليمات المعمول بها.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

- الآليات التي تُتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

1. خلال عام 2024، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب لأعضاء مجلس الإدارة، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورشة عمل (خطة الطوارئ واستمرارية الأعمال).

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

1. يتم تقييم مجلس الإدارة ككل وتقييم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن طريق لجنة الترشيحات والمكافآت، كما يعكس التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة التزام الشركة بالسعي الدائم إلى تحسين أداء المجلس ودوره الإشرافي، كما أن التقييم أداء مجلس الإدارة يمكن من تقييم كفاءة وفعالية المجلس في القيام بمسؤولياته وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة.

2. ومن خلال لجنة الترشيحات والمكافآت يقوم رئيس مجلس الإدارة بتحديد نتائج تقييم الاداء من خلال تحديد نقاط القوة والضعف ومراجعة إحتياجات الأعضاء من التدريب والتطوير.

- جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.

1. يبذل مجلس الإدارة جهوداً كبيرة في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة من خلال التأكيد على الإدارة التنفيذية والالتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة للعمل بأعلى معايير المهنية والتطوير الذاتي، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال ترتيب دورات تدريبية لهم وتشجيعهم للحصول على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة كل حسب مجال عمله.

2. يسعى مجلس الإدارة مبادرات مكثفة فخلق القيم المؤسسية لدى العاملين من خلال العمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية، وتحسين معدلات الأداء والالتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة للعمل بأعلى معايير المهنية والتطوير الذاتي، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال عمل دورات تدريبية لهم وتشجيعهم للحصول على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة وفقاً لمجالات عملهم، مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

- سياسة المسؤولية الاجتماعية.

1. تعمل الشركة على زيادة درجة الوعي بالمسؤولية الاجتماعية عند الموظفين وذلك عن طريق التأكد من معرفة وإدراك الموظفين بأهمية برامج المسؤولية الاجتماعية ووجود ما يكفل إمام العاملين في الشركة بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تنفذها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الإرتقاء بمستوى أداء الشركة.

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

1. تهدف الشركة من وضع آلية لإبراز دورها في مجال العمل الاجتماعي إلى فهم وتوعية أصحاب المصالح المختلفة لضرورة المشاركة في مجال العمل الاجتماعي وتحفيز أصحاب المصالح للمشاركة في تلك الأعمال ومن أبرز الآليات لإظهار دور الشركة خلال العام 2024.

2. الموقع الإلكتروني للشركة.

3. إبلاغ الموظفين عن طريق البريد الإلكتروني.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة

دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

الصفحات

4 - 1
5
6
7
8
9
38 - 10

تقرير مراقب الحسابات المستقل
بيان المركز المالي المجمع
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراجية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000

ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي المجموع وتدقيقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، كما قمنا بالالتزام بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

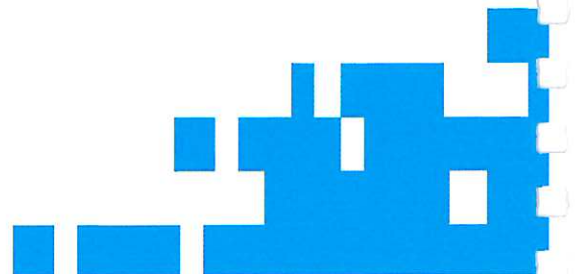
عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (2 - أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 1,591,132 دينار كويتي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 1,017,436 دينار كويتي) وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,290,666 دينار كويتي (2023: 6,509,473 دينار كويتي). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي، والذي قد يثير شك جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرارية مما قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (8) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يتعلق تواريخ استحقاق دائنو المراجعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

تأكيد | ضرائب | استشارات



أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. وبالإضافة إلى الأمر المذكور في فقرة "عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية"، لقد تم التعرف أيضاً على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 10,825,606 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 18,364,146 دينار كويتي)، تمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر أمراً من أمور التدقيق الهامة لكونه يتضمن آراء وافتراسات جوهرية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات. تتبع المجموعة سياسة تقييم تقتضي تقييم هذه العقارات الاستثمارية مرة واحدة في السنة وذلك من خلال الاستعانة بمقيمين خارجيين معتمدين. إن تلك التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى، تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات، أسعار الخصم، معدلات الإشغال، معرفة افتراضات السوق، مخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الدخل، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين مثل مراجعة مدى ملائمة طريقة التقييم المستخدمة ومدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة بالإضافة إلى مدى كفاية الإفصاحات الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما هو مبين في (إيضاح 5) و(إيضاح 6) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة. تم الإفصاح عن سياسة المجموعة حول العقارات الاستثمارية في (إيضاح 2 - هـ) و (2 - و) في البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبّر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

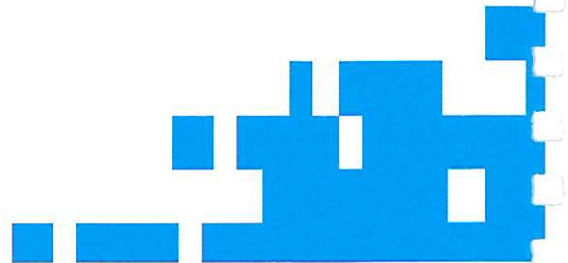
فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك فأنا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى إلا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هنالك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.



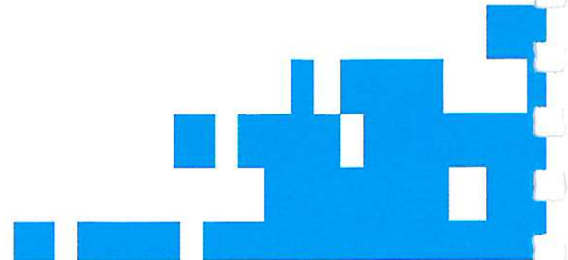
مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذ بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة الأم.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
 - الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو التحفظ في رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
 - تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.



التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي المجمع.

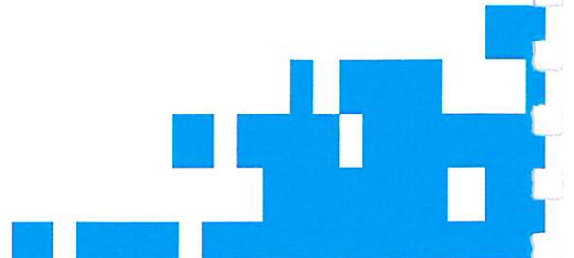
برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا وعلى حد علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.


د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم


د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 33



دولة الكويت
26 مارس 2025



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	الموجودات
14,220	374,622		نقد في الصندوق ولدى البنوك
176,485	106,235	3	مدفون وأرصدة مدينة أخرى
201,721	208,987	18	مستحق من أطراف ذات صلة
286,329	213,621	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,932,240	3,126,000	5	عقارات استثمارية
314	422		ممتلكات ومعدات
6,611,309	4,029,887		
12,431,906	7,699,606	6	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
19,043,215	11,729,493		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
2,868,640	1,235,550	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,935,327	5,086,468	8	دائنو مزاينة
716,918	598,676	9	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,976	1,406,848	18	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,851	22,669		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
13,944,712	8,350,211		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	10	رأس المال
954,090	94,687	17،11	احتياطي إجباري
950,536	-	17،12	احتياطي اختياري
(94,687)	(94,687)	13	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(242,371)	(315,079)		احتياطي القيمة العادلة
(31,202)	(86,583)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(6,509,473)	(6,290,666)		خسائر متراكمة
5,098,503	3,379,282		مجموع حقوق الملكية
19,043,215	11,729,493		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

أحمد غسان الخالد
رئيس مجلس الإدارة



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
208,274	171,983		صافي إيرادات إيجارات
88,881	(32,000)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	(650,000)	6	مجمّل (الخسارة) الربح
297,155	(510,017)		مصاريف عمومية وإدارية
(138,087)	(175,433)	14	صافي مخصصات لم يعد لها ضرورة (محملة)
(17,200)	4,421	18,3	مخصص غرامات
(619,697)	-	7	خسارة التشغيل
(477,829)	(681,029)		مصاريف تمويلية
(524,432)	(491,005)		إيرادات فوائد
3,779	36		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(998,482)	(1,171,998)		
			العمليات غير المستمرة:
(18,954)	(419,134)	6	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)		خسارة السنة
فلس	فلس		
(10.35)	(16.18)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة:
			خسارة السهم الأساسية والمخففة
(10.15)	(11.92)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة:
			خسارة السهم الأساسية والمخففة
(0.19)	(4.26)	15	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة
			خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساهمين الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (علامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم									
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	تعديلات		احتياطي القيمة المضافة	احتياطي أسهم خزانة		رأس المال
				ترجمة صلات	أجنبية		احتياطي	أسم	
5,952,786	300	5,952,486	(5,492,037)	(204,479)	(232,547)	71,610	(94,687)	950,536	10,000,000
(853,983)	-	(853,983)	(1,017,436)	173,277	(9,824)	-	-	-	-
(300)	(300)	-	-	-	-	-	(94,687)	-	-
5,098,503	-	5,098,503	(6,509,473)	(31,202)	(242,371)	71,610	(94,687)	954,090	10,000,000
(1,719,221)	-	(1,719,221)	(1,591,132)	(55,381)	(72,708)	-	-	-	-
-	-	-	1,809,939	-	-	-	-	(950,536)	-
3,379,282	-	3,379,282	(6,290,666)	(86,583)	(315,079)	71,610	(94,687)	94,687	10,000,000

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
مجموع (الخسائر الفائضة) الدخول للشمال السنة
أثر تصفية شركة تابعة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
مجموع الخسائر الفائضة للسنة
تقليص جزء من الخسائر المتراكمة (إيضاح 17)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(998,482)	(1,171,998)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة
		تسويات:
(88,881)	32,000	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
		التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
84,081	458,369	لغرض البيع
17,200	(4,421)	صافي مخصصات (لم يعد لها ضرورة) محملة
		خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	650,000	(إيضاح 6)
619,697	-	مخصص غرامات
(3,779)	(36)	إيرادات فوائد
5,539	259	استهلاك
524,432	491,005	مصاريف تمويلية
1,902	4,604	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
142,755	40,648	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
107,761	74,671	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(7,332)	(6,052)	مستحق من أطراف ذات صلة
383,612	(1,822,545)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
60,301	(128)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
687,097	(1,713,406)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(231,513)	-	إضافات على عقارات استثمارية
3,779	36	إيرادات فوائد مستلمة
(91,388)	-	فوائد مرسلة على عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
		المحصل من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع
-	6,250,000	(إيضاح 6)
-	(367)	المدفوع لإضافات على ممتلكات وعقارات ومعدات
(319,122)	6,249,669	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
60,639	-	صافي الحركة على نقد محتجز ونقد معادل
(167,000)	(3,765,123)	صافي الحركة على دائنو مرابحة
-	(113,191)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(4,851)	-	دفعات إيجار
(388,542)	(306,602)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(499,754)	(4,184,916)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(131,779)	351,347	صافي الزيادة (النقص) في النقد في الصندوق ولدى البنوك
88,196	9,055	أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(4,101)	-	النقد الناتج عن إلغاء الاعتراف بشركة تابعة
61,904	14,220	نقد في الصندوق ولدى البنوك كما في بداية السنة
14,220	374,622	نقد في الصندوق ولدى البنوك كما في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت وقد تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وآخرها ما تم التأشير به في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 1 سبتمبر 2024. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 1 أغسطس 2024 تمت الموافقة على تعديل نص المادة (5) من عقد التأسيس والمادة (4) من النظام الأساسي والمتعلقة بأغراض الشركة الأم وتم التأشير على هذا التعديل في السجل التجاري بتاريخ 1 سبتمبر 2024، ليكون النص بعد التعديل كالتالي:

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة أملاك الغير.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة المشاريع.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- إدارة وتشغيل الفنادق.
- إدارة المرافق السياحية.
- إدارة المطاعم.
- إدارة التجهيزات الغذائية.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تنظيم وإدارة المعارض التجارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.
- المزادات في غير المحلات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP.

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن المساهم الرئيسي في الشركة الأم هي شركة أسيكو للصناعات - ش.م.ك. (عامة).

إن الشركة الأم وشركاتها التابعة يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة.

إن الشركة الأم خاضعة لأنظمة وإشراف هيئة أسواق المال كشركة مدرجة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب. رقم 24079 - الصفاة 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 مارس 2025. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. معلومات السياسات المحاسبية المادية

أ) مبدأ محاسبي أساسي خاص بالاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تسهيل موجوداتها وسداد مطلوباتها من خلال نشاطها الاعتيادي. ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 1,591,132 دينار كويتي (2023: 1,017,436 دينار كويتي)، وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,290,666 دينار كويتي (2023: 6,509,473 دينار كويتي).

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة / جدولتها تسهيلات الائتمانية.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لا تزال المجموعة تتفاوض مع المؤسسات المالية المقرضة لها لإعادة هيكلة / إعادة جدولتها وتجديد تسهيلات الائتمانية (إيضاح 8) و (إيضاح 9). كما أن المجموعة بصدد البدء في تنفيذ خطة للتخارج من بعض الاستثمارات والموجودات المدرجة في البيانات المالية المجمعة لمواجهة التزاماتها تجاه هذا الأمر (إيضاح 6).

بتاريخ 31 أكتوبر 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 7,699,606 دينار كويتي (إيضاح 6)) حيث سيقوم البنك بتعيين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية (إيضاح 8) طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة. قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة لمتابعة هذا الأمر.

في رأي إدارة المجموعة، سوف تواصل المؤسسات المالية تقديم تسهيلات ائتمانية وتجديدها بسبب جودة موجودات المجموعة وتحقيق التدفقات النقدية كل سنة.

(ب) أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية")، وتتلخص السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية في إيضاح رقم 2(ت). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

التعديلات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2024 وبياناتها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) عرض البيانات المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

تنص التعديلات على أن التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل نهاية تاريخ البيانات المالية فقط هي التي تؤثر على حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر هذه التعهدات على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية تاريخ البيانات المالية، حتى لو تم تقييم الالتزام بالتعهدات فقط بعد تاريخ البيانات المالية (على سبيل المثال، تعهد يعتمد على المركز المالي للمنشأة كما في تاريخ البيانات المالية والذي تم تقييم الالتزام به فقط بعد تاريخ البيانات المالية).

كما حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية لن يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الالتزام بالتعهد بعد تاريخ البيانات المالية. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام خاضعاً لامتنال المنشأة للتعهدات خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، فيجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات التي تصبح واجبة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية. وقد يتضمن ذلك معلومات حول التعهدات (بما في ذلك طبيعة التعهدات ومتى يتعين على المنشأة الالتزام بها)، والقيمة الدفترية للالتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبات في الامتنال للتعهدات.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
تحدد التعديلات التي تمت على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي.

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية" هي عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشتراط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

لم يكن لتطبيق التعديلات والتفسيرات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة التالية الصادرة وغير جارية التأثير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) – العرض والإفصاح في البيانات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديدة فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقياس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية.
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية
يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:

- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.

إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذا المعيار.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. مع السماح بالتطبيق المبكر.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبني للتعديلات كتسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق هذه التعديلات.

(ج) أسس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2023	2024			
99	99	العقارات	دولة الكويت	مملوكة بشكل مباشر: شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (i)
100	100	العقارات	المملكة المتحدة	مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال: شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(i) إن نسبة الـ 1% المتبقية من الاستثمار مسجلة باسم طرف ذي صلة، وهناك كتاب تنازل يفيد بأن المجموعة هي المالك المستفيد من هذا الاستثمار.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. وتوجد السيطرة عندما تكون المجموعة:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائدها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها.

تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار عند تقييم مدى كفاية حقوق التصويت الخاصة بها في الشركة المستثمر فيها لمنحها السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. إن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

تتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية تحت بند "احتياطي آخر". يتم تعديل القيم الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

(د) الأدوات المالية

الاعتراف المبني

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

التصنيف

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

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم مقاصة الأدوات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم للمقاصة وتنوي السداد إما بالصافي أو بتسديد الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء الإيجارات المحصلة مقدماً)، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي.

(أ) الموجودات المالية:

(1) فئات وقياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تصنيف الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمنشأة لإدارة الموجودات وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارتها لمجموعة موجوداتها 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 (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة "اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبني، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط / الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة وألا تحدث خلال السنة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) 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، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو لا يتم الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها في الموجودات المالية.

أدوات دين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية وتوزيع والاعتراف بإيرادات الفوائد ومصاريف الفائدة في الأرباح أو الخسائر على الفترة ذات الصلة.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبني مخصوماً منها الدفعات المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية للفروقات بين المبلغ المبني ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينين التجاريين والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف "كأدوات دين بالتكلفة المطفأة".

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمبدئي بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف بالمبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية تلك لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في الحصول على تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد لجزء 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 تبويب الأرباح أو الخسائر من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

تصنف المجموعة استثماراتها في أدوات الملكية المدرجة وغير المدرجة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

(2) 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. ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلية الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة والقروض بين شركات المجموعة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

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 بالمبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجع قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف بالمبدئي 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.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار وتحسب الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير.

تقوم المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر ائتمان المجموعة، 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.

(ب) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والدائنون تخصص 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 الفائدة الفعلية.

مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(1) الدائنون

يتمثل الدائنون في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الدائنون 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.

(2) دائنو مرابحة

تتمثل المربحات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المربحات. يتم إدراج أرصدة المربحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم مصاريف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء مصاريف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(3) الالتزام مقابل إيجار تمويلي

إن الموجودات المحفوظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الالتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كالتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الاقتراض.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الوفاء بها أو إلغائها أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة الاستبدال أو التعديل كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(ج) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

هـ) عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات التي تم إنجازها والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تقاس العقارات الاستثمارية بمدينة بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة. لاحقاً للتسجيل المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع الشركة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أولاً.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

و) موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة على أنها محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري على وضعه الحالي. ويجب أيضاً أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي أن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

عند انتهاء تصنيف الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتهاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

أ) القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.

ب) المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

يتم قياس موجودات المجموعة غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة حيث أنها تتمثل في عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة.

ز) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على وجود خسائر من الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب ويجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسائر الانخفاض في القيمة كانخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد، يجب ألا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

(ح) عقود الإيجار

(1) المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري 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 التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة 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.

(2) المجموعة كمستأجر

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

(ط) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية ويتم تعديلها لإظهار أفضل تقدير ممكن. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

(ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوّل الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

(ك) توزيعات الأرباح لمساهمي الشركة الأم

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإدارة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

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

(ل) رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

(م) أسهم خزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة المرجحة للأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة". ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة، ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار، ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصفافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

(ن) إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدية هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المنشأة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعرّف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للمجموعة حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن تمتلك المجموعة المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن تقبل المجموعة الأصل.

تنشأ مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

(1) بيع عقارات قيد الإنشاء

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

(2) إيرادات بيع عقارات

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

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لإثبات التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدتها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

(3) إيرادات إيجارات

إن السياسة المحاسبية المتعلقة بإيرادات الإيجارات مبنية في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار في إيضاح 2 (ح).

(4) إيرادات أخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(س) تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف على الموجودات المستوفاة للشروط يتم خصمها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(ع) العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ به لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- هي عبارة شركة تابعة مقتناة أساساً لغرض إعادة البيع.

يشمل هذا المكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع. حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبند مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ف) العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "احتياطي القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج أعمال الشركات التابعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات. ويتم إدراج فروق سعر صرف العملات الأجنبية الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

ص) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

ق) حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ر) الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

ش) معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي. إن متخذ القرار التشغيلي الرئيسي هو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

ت) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المادية

تقوم المجموعة بإبداء الآراء وعمل التقديرات والافتراضات التي تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

(أ) الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

(1) تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم 2 (ن) يتطلب آراء هامة.

(2) تصنيف الأراضي

عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

(أ) عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة هو تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

(ب) أعمال قيد التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.

(ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

(د) عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

(3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د).

(4) تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال 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 2 (د).

(5) الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق أخرى. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة. حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.

(ب) التقديرات والافتراضات:

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة المركز المالي والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

(1) القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

(2) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د). يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وانخفاض قيمة المدينين يخضع لموافقة الإدارة.

(3) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب وسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

تم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) رسملة الدخل، والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ب) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

(4) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة لموجودات مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

(5) الضرائب

تقوم المجموعة بقيد مطلوبات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

3. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024
93,278	88,156
(84,548)	(80,127)
8,730	8,029
2,754	2,791
8,124	13,541
9,125	9,125
147,752	72,749
176,485	106,235

مدينون عقود وإيجارات (أ)
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)

موظفون مدينون
مصاريف مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

(أ) مدينو عقود وإيجارات

إن أرصدة مدينو عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان لكافة مدينو العقود والإيجارات حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 3 سنوات حتى 31 ديسمبر 2024 والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم مدينو العقود والإيجارات على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

يتم شطب مدينو العقود والإيجارات عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر معقول على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره انقضاء قيمة.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة بمدينو العقود والإيجارات والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفين.

كما في 31 ديسمبر 2024:				
أقل من 180 يوم	365-181 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع	معدل خسائر الائتمان المتوقعة % إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف عن السداد ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
%19.17	%66.95	%100	-	
4,001	14,507	69,648	88,156	
(767)	(9,712)	(69,648)	(80,127)	
3,234	4,795	-	8,029	
أقل من 180 يوم	365-181 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع	كما في 31 ديسمبر 2023:
%16.53	%47.09	%100	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة % إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف عن السداد ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
5,977	7,071	80,230	93,278	
(988)	(3,330)	(80,230)	(84,548)	
4,989	3,741	-	8,730	

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

2023	2024
66,163	84,548
18,385	(4,421)
84,548	80,127

الرصيد كما في بداية السنة
مخصص خسائر ائتمان متوقعة (لم يعد له ضرورة) محمل للسنة
الرصيد كما في نهاية السنة

4. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2023	2024
196,476	201,142
89,853	12,479
286,329	213,621

أوراق مالية مدرجة (إيضاح 18)
أوراق مالية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (21).

5. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
15,135,289	5,932,240	2,774,240	3,158,000	الرصيد كما في بداية السنة
322,901	-	-	-	إضافات (أ)
2,392,104	-	-	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
				المحول إلى عقارات استثمارية مصنفة كموجودات
(12,178,669)	(2,774,240)	(2,774,240)	-	غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)
88,881	(32,000)	-	(32,000)	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
171,734	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
5,932,240	3,126,000	-	3,126,000	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات خلال السنة فيما يلي:

2023	2024	
91,388	-	تكاليف تمويل مرسلة
231,513	-	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
322,901	-	

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,126,000 دينار كويتي (2023: 3,158,000 دينار كويتي) تم اقتناءها من خلال التزام مقابل إيجار تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي (إيضاح 9) حيث تكون التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية المملوكة للبنك لتلك العقارات المؤجرة وفقاً لعقود الإيجار. سيتم نقل ملكية تلك العقارات لصالح الشركة الأم عند السداد الكامل للمديونية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2024 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2023	2024	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
3,158,000	3,126,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
2,774,240	-	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
5,932,240	3,126,000		

يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (21) للاطلاع على مستويات القيمة العادلة.

6. عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2023	2024	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة (أ)	
-	12,431,906	6,900,000	5,531,906	الرصيد كما في بداية السنة
12,178,669	2,774,240	2,774,240	-	المحول من عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 5)
(84,081)	(458,369)	56,634	(515,003)	التغيرات في القيمة العادلة، بالصافي
-	(6,900,000)	(6,900,000)	-	استبعادات خلال السنة (ب)
337,318	(148,171)	(62,781)	(85,390)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
12,431,906	7,699,606	2,768,093	4,931,513	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) قرر مجلس إدارة الشركة الأم بيع بعض العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي و 7,699,606 دينار كويتي على التوالي. وبالتالي، تم إعادة تصنيف هذه العقارات كعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ به لغرض البيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

إن إدارة المجموعة لا تزال ملتزمة بخطتها لبيع هذه العقارات من خلال مواصلة البحث عن مشتري بالاستعانة بوسيط عقاري.

بالإضافة إلى ذلك، وافق مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 أكتوبر 2024 على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية بمبلغ 2,774,240 دينار كويتي وعقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 5,531,906 دينار كويتي) حيث قام البنك بتعيين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الانتمانية للمؤسسات المالية طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة"، تمثل العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع منطقة جغرافية منفصلة للعمليات، حيث قررت إدارة المجموعة التخلص من جميع العقارات الأجنبية. وعليه تم تصنيف العمليات ذات الصلة كـ "عمليات غير مستمرة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إن نتائج العمليات غير المستمرة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هي كما يلي: تم إعادة تصنيف فترة المقارنة لتضمن العمليات غير المستمرة بحيث تتماشى مع عرض السنة الحالية المدرج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

2023	2024	
65,127	39,235	صافي إيرادات إيجارات من العمليات غير المستمرة
(84,081)	(458,369)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(18,954)	(419,134)	(خسارة) ربح السنة من العمليات غير المستمرة

(ب) كما في 6 مارس 2024، استكملت المجموعة بيع عقارات قيد الإنشاء محتفظ بها لغرض البيع بقيمة دفترية تبلغ 6,900,000 دينار كويتي مقابل مبلغ 6,250,000 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، تم تسجيل خسارة بمبلغ 650,000 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة ضمن بند خسارة من العمليات غير المستمرة. تم استخدام جزء من مقابل البيع لسداد دانتو مرابحة بمبلغ 3,765,123 دينار كويتي (إيضاح 8).

تم رهن كامل رصيد العقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع كضمان مقابل دانتو مرابحة (إيضاح 8).

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع كما في 31 ديسمبر 2024 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2023	2024	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,531,906	4,931,513	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
6,900,000	2,768,093	طريقة السوق المقارنة	عقارات قيد الإنشاء
12,431,906	7,699,606		

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024	
628,412	123,056	دائنون تجاريون (أ)
628,923	-	مستحق إلى مقاول (أ)
619,697	-	مخصص غرامات (أ)
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 18)
156,297	156,297	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 18)
69,220	52,495	إيجارات محصلة مقدما
19,608	19,857	إجازات موظفين مستحقة
14,800	14,800	المستحق عن ضريبة دعم العمالة الوطنية
217,702	355,064	أرصدة دائنة أخرى
2,868,640	1,235,550	

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، استخدمت المجموعة جزء من المحصل من بيع عقارات قيد الإنشاء (إيضاح 6 (ب)) لسداد مبلغ 1,450,000 دينار كويتي للمقاول الرئيسي مقابل تكاليف الإنشاء المتكبدة على العقار المباع في السنوات السابقة. تم السداد بناء على اتفاقية تسوية نهائية موقعة مع المقاول الرئيسي بتاريخ 6 مارس 2024.

8. دائنو مريحة

2023	2024	
9,010,126	5,086,468	دائنو مريحة
(74,799)	-	ناقصا: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفاة
8,935,327	5,086,468	القيمة الحالية لدائني مريحة

كما في 31 ديسمبر، يتمثل دائنو المريحة فيما يلي:

2023	2024	
3,765,123	-	عقد مريحة مبرم مع بنك إسلامي محلي يتم سداؤه دفعة واحد وقد استحق في 30 سبتمبر 2023. إن تسهيلات المريحة تحمل معدل تكلفة بنسبة 1.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي (معدل فعلي بنسبة 6.5%). كما في 6 مارس 2024، تم سداد رصيد المريحة بالكامل (إيضاح 6 (ب)).
5,170,204	5,086,468	عقد مريحة مبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي يتم سداؤه على أقساط شهرية غير متساوية ويستحق السداد بتاريخ 29 مايو 2024، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (معدل تكلفة فعلي بنسبة 4.19%) (31 ديسمبر 2023: 3.5% (معدل تكلفة فعلي بنسبة 8.26%) سنوياً فوق سعر الليبور (أ)).
8,935,327	5,086,468	

(أ) كما في 31 ديسمبر 2024، أصبح عقد المريحة المبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي مستحق للسداد بتاريخ 29 مايو 2024. خلال السنة، أخلت المجموعة بأحد الشروط المنصوص عليها في عقود المريحة المبرمة مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي.

بتاريخ 31 أكتوبر 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على العرض المقدم من المؤسسات المالية المقرضة بخصوص العقارات المرهونة في لندن (عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بمبلغ 7,699,606 دينار كويتي (إيضاح 6)). وبناء عليه، قام البنك بتعين وسيط خارجي لبيع العقارات المرهونة لتسوية التسهيلات الائتمانية للمؤسسات المالية طبقاً للقوانين ذات الصلة في المملكة المتحدة.

إن دائنو المريحة مضمونة مقابل الضمانات التالية:

2023	2024	
2,774,240	-	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
12,431,906	7,699,606	عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع (إيضاح 6)
15,206,146	7,699,606	

9. التزام مقابل إيجار تمويلي

2023	2024
725,577	602,990
(8,659)	(4,314)
716,918	598,676

إجمالي التزام مقابل إيجار تمويلي
تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل الإيجار التمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة في تاريخ انتهاء الالتزام. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2023: 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي (معدل فعلي بنسبة 8%، 2023: 7.63%) ويستحق السداد بتاريخ 4 يناير 2025 و 1 مارس 2025 وقابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك ما لم يخطر العميل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض لتجديد التسهيلات.

إن عقود الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمونة بكامل رصيد العقارات الاستثمارية (إيضاح 5).

10. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2023: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2023: 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

11. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم أن تقرر إيقاف تلك التحويلات السنوية عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في بعض الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا في توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لسداد توزيعات هذه الأرباح.

لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة وخسائر متراكمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة تم استخدام مبلغ 859,403 دينار كويتي لتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة.

12. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً للخسارة المتكبدة والخسائر المتراكمة خلال السنة.

خلال السنة تم استخدام مبلغ 950,536 دينار كويتي لتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة.

13. أسهم خزانة

2023	2024
1,662,985	1,662,985
%1.66	%1.66
42,739	66,519
94,687	94,687

عدد الأسهم
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص رصيد الاحتياطي الإجباري بما يساوي تكلفة أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2024. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

14. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 44,767 دينار كويتي (2023: 37,388 دينار كويتي).

15. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2023	2024	
(998,482)	(1,171,998)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(419,134)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,017,436)	(1,591,132)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسهم	الأسهم	
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(1,662,985)	(1,662,985)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزنة
98,337,015	98,337,015	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
فلس	فلس	
(10.35)	(16.18)	خسارة السهم الأساسية والمخففة خلال السنة
(10.15)	(11.92)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة
(0.19)	(4.26)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

16. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لعدم وجود ربح تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. ليس لدى الشركة الأم أي مبالغ مستحقة الدفع إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

17. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 26 مارس 2025:

(1) عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

(2) عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

إن هذا الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها (الموئل) المنعقد بتاريخ 29 مايو 2024:

(أ) البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(ب) اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(ج) اقتراح مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

(د) اقتراح مجلس الإدارة بتخفيض جزء من رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,809,939 دينار كويتي وذلك من خلال استخدام كامل

رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 950,536 دينار كويتي ومبلغ 859,403 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الإجمالي.

18. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، والأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة هي كما يلي:

(1) الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2023	2024	الأطراف ذات الصلة الأخرى	مساهمين رئيسيين	
234,925	242,191	135,243	106,948	مستحق من أطراف ذات صلة
(33,204)	(33,204)	(32,135)	(1,069)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
201,721	208,987	103,108	105,879	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,406,976	1,406,848	403,576	1,003,272	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 4)
196,476	201,142	-	201,142	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (دائنون وأرصدة دائنة أخرى) (إيضاح 7)
513,981	513,981	-	513,981	توزيعات أرباح مستحقة دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 7)
156,297	156,297	-	156,297	

إن المستحق من (إلى) الأطراف ذات الصلة لا يحمل فائدة وليس له تواريخ استحقاق محددة.

(أ) إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن المستحق من أطراف ذات صلة هي كما يلي:

2023	2024	
34,389	33,204	الرصيد كما في بداية السنة
(1,185)	-	مخصص خسائر ائتمان متوقعة لم يعد له ضرورة
33,204	33,204	الرصيد كما في نهاية السنة

(2) المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2023	2024	الأطراف ذات الصلة الأخرى	
67,800	67,800	67,800	صافي إيرادات إيجارات

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عاملاً) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

19. معلومات القطاع

- تنقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:
- قطاع العقارات: والذي يمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وكأجيرها.
 - قطاعات الاستثمارات: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

2023					2024				
المجموع	قطاع الاستثمار	قطاع العقارات	المجموع	قطاع الاستثمار	قطاع العقارات				
208,274	-	208,274	171,983	-	171,983				
88,881	-	88,881	(32,000)	-	(32,000)				
-	-	-	(650,000)	-	(650,000)				
297,155	-	297,155	(510,017)	-	(510,017)				
(619,697)	-	(619,697)	-	-	(510,017)				
(322,542)	-	(322,542)	(510,017)	-	(510,017)				
(524,432)	-	(524,432)	(491,005)	-	(491,005)				
(846,974)	-	(846,974)	(1,001,022)	-	(1,001,022)				
(151,508)	-	-	(170,976)	-	-				
(998,482)	-	-	(1,171,998)	-	-				
(18,954)	-	(18,954)	(419,134)	-	(419,134)				
(1,017,436)	-	(865,928)	(1,591,132)	-	(1,420,156)				
19,043,215	286,329	18,756,886	11,729,493	213,621	11,515,872				
13,944,712	-	13,944,712	8,350,211	-	8,350,211				

العمليات غير المستمرة:
خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
خسارة السنة

العمليات المستمرة:
صافي إيرادات إيجارات
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة
محافظ بها لغرض البيع
محمل (الخسارة) الربح
مخصص غرامات
خسارة التشغيل
مصاريف تمويلية
نتائج القطاع من العمليات المستمرة
مصاريف غير موزعة
خسارة السنة من العمليات المستمرة

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات

معلومات القطاع (تتمة)
المعلومات الجغرافية:

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هما الكويت والمملكة المتحدة. يبين الجدول التالي توزيع إيرادات العمليات، تكاليف العمليات، الموجودات والمطلوبات لقطاعات المجموعة.

2024			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
171,983	-	171,983	العمليات المستمرة:
(32,000)	-	(32,000)	صافي إيرادات إيجارات
			التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(650,000)	-	(650,000)	خسارة من بيع عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير
(491,005)	(448,557)	(42,448)	متداولة محتفظ بها لغرض البيع
(170,976)	(79,821)	(91,155)	مصاريف تمويلية
(1,171,998)	(528,378)	(643,620)	مصاريف أخرى
			خسارة السنة من العمليات المستمرة
(419,134)	(419,134)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,591,132)	(947,512)	(643,620)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
11,729,493	7,792,072	3,937,421	مجموع الموجودات
8,350,211	12,699,688	(4,349,477)	مجموع المطلوبات
2023			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
208,274	-	208,274	العمليات المستمرة:
88,881	-	88,881	صافي إيرادات إيجارات
(619,697)	-	(619,697)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(524,432)	(322,519)	(201,913)	مخصص غرامات
3,779	1,642	2,137	مصاريف تمويلية
(155,287)	(58,581)	(96,706)	إيرادات أخرى
(998,482)	(379,458)	(619,024)	مصاريف أخرى
			خسارة السنة من العمليات المستمرة
(18,954)	(18,954)	-	العمليات غير المستمرة:
(1,017,436)	(398,412)	(619,024)	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
			نتائج القطاع
19,043,215	8,402,717	10,640,498	مجموع الموجودات
13,944,712	12,432,584	1,512,128	مجموع المطلوبات

20. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من /إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)، المراجحات الدائنة و التزام مقابل إيجار تمويلي، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر تكاليف التمويل

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكلفة التمويل لمطلوباتها المالية التي تحمل معدلات تكلفة متغيرة. إن معدلات تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية المحملة بالفائدة مبنية في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الاقتراض:

الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
2024		
دائنو مرابحة	5,086,468	25,432 ±
التزام مقابل إيجار تمويلي	598,676	2,993 ±
2023		
دائنو مرابحة	8,935,327	44,677 ±
التزام مقابل إيجار تمويلي	716,918	3,585 ±

(ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك، والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الائتمانية ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. كما أن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبني.

مدينون تجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالصناعة والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم ويتم تغطية أي شحنات إلى العملاء الرئيسيين بشكل عام بواسطة الاعتمادات المستندية المصدرة أو غيرها من أشكال التأمين الائتماني والتي يتم الحصول عليها من قبل البنوك ذات السمعة الائتمانية الجيدة والمؤسسات المالية الأخرى.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، والمدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشترقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

(د) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة وخطط انتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. يستند استحقاق العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

2024				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
374,622	-	-	374,622	الموجودات
106,235	-	106,235	-	نقد في الصندوق ولدى البنوك
208,987	-	208,987	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
				مستحق من أطراف ذات صلة
213,621	213,621	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
3,126,000	3,126,000	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
422	422	-	-	عقارات استثمارية
4,029,887	3,340,043	315,222	374,622	ممتلكات ومعدات
				عقارات استثمارية مصنفة
7,699,606	-	7,699,606	-	كموجودات غير متداولة
11,729,493	3,340,043	8,014,828	374,622	محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
				المطلوبات
1,235,550	-	1,040,142	195,408	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,086,468	-	-	5,086,468	دائنو مرابحة
598,676	-	-	598,676	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,406,848	1,406,848	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
22,669	22,669	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,350,211	1,429,517	1,040,142	5,880,552	مجموع المطلوبات

2023				الموجودات
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
14,220	-	-	14,220	نقد في الصندوق ولدى البنوك
176,485	-	176,485	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
201,721	-	201,721	-	مستحق من أطراف ذات صلة
286,329	286,329	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
5,932,240	5,932,240	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
314	314	-	-	عقارات استثمارية
6,611,309	6,218,883	378,206	14,220	ممتلكات ومعدات
12,431,906	-	5,531,906	6,900,000	عقارات استثمارية مصنفة
19,043,215	6,218,883	5,910,112	6,914,220	كموجودات غير متداولة
				محتفظ بها لغرض البيع
				مجموع الموجودات
2,868,640	-	983,767	1,884,873	المطلوبات
8,935,327	-	-	8,935,327	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
716,918	-	716,918	-	دائنو مرابحة
1,406,976	1,406,976	-	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
16,851	16,851	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,944,712	1,423,827	1,700,685	10,820,200	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				مجموع المطلوبات

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير إزائها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2023		2024		بورصة الكويت
التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجموع	
±5%	±9,824	±5%	±10,057	

21. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الالتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس هرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2024			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
201,142	-	-	201,142
-	-	12,479	12,479
أوراق مالية مدرجة			
أوراق مالية غير مدرجة			
عقارات استثمارية:			
مباني سكنية			
-	-	3,126,000	3,126,000
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:			
مباني سكنية			
-	4,931,513	-	4,931,513
-	2,768,093	-	2,768,093
عقار قيد الإنشاء			
2023			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
196,476	-	-	196,476
-	-	89,853	89,853
أوراق مالية مدرجة			
أوراق مالية غير مدرجة			
عقارات استثمارية:			
مباني سكنية			
-	-	3,158,000	3,158,000
مباني سكنية			
-	2,774,240	-	2,774,240
عقارات استثمارية مصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع:			
مباني سكنية			
-	5,531,906	-	5,531,906
-	6,900,000	-	6,900,000
عقار قيد الإنشاء			

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

إن القيم العادلة للنقد في الصندوق ولدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من /إلى أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (باستثناء إيجارات محصلة مقدماً)، دائنو المراجعة والتزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارية المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية والعقارات الاستثمارات المصنفة كموجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع سنوياً بواسطة مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار.

22. إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، إعادة رأس المال المدفوع إلى المساهمين وإصدار أسهم جديدة أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، أو الحصول على قروض إضافية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2023	2024	
8,935,327	5,086,468	دائنو مرابحة
716,918	598,676	التزام مقابل إيجار تمويلي
(14,220)	(374,622)	ناقصاً: نقد في الصندوق ولدى البنوك
9,638,025	5,310,522	صافي الديون
5,098,503	3,379,282	مجموع حقوق الملكية
14,736,528	8,689,804	إجمالي الموارد المالية
%65.40	%61.11	نسبة الدين إلى الموارد المالية