



**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 2022

جدول أعمال الجمعية العمومية العادية

للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31

1. سماع تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه.
2. سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه.
3. سماع تقرير مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه.
4. سماع تقرير هيئة الفتوى الشرعية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه.
5. مناقشة أي مخالفات رصدتها أي السلطات الرقابية وأي عقوبة لتلك المخالفات عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
6. مناقشة البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليها.
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
8. مناقشة عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
9. سماع تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة التي تمت أو ستتم.
10. مناقشة تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقا لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولأئحة التنفيذية وتعديلاتهما.
11. مناقشة إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
12. تعيين أو إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2023 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابهما.
13. تعيين أو إعادة تعيين المراقب الشرعي للشركة عن السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2023 وتفويض السادة مجلس الإدارة بتحديد أتعابهما.

رئيس مجلس الإدارة

أحمد غسان الخالد



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 kuwait
هاتف: ١٨٨٨٨ ١١
فاكس: ٢٢٤٩٥٣١٩

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

حضرات المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة)
وجميع العاملين بالشركة ، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية والجمعية العامة الغير عادية للشركة ،
وأبين لكم تقريرنا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 .

أولاً : بلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ، مبلغ وقدره 302,222 دينار كويتي ، وتفاصيله ما يلي :

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
262,920	287,523	- صافي إيرادات إيجارات عقارية
36,296	4,920	- مخصص الانخفاض في قيمة المدينون لم يعد له ضرورة
5,152	9,779	- إيرادات أخرى
304,368	302,222	مجموع الإيرادات

ثانياً : بلغت إجمالي مصروفات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مبلغ وقدره 374,662 دينار كويتي وتفاصيله ما يلي :

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
--	--	- تكاليف العمليات
202,473	148,871	- مصروفات إدارية وعمومية
520	125	- مصروفات تسويقية
211,943	225,666	- أعباء تمويلية
---	---	- مخصص الانخفاض في قيمة أطراف ذات صلة
---	---	- ضريبة دعم العمالة الوطنية
---	---	- ضريبة الزكاة
414,936	374,662	مجموع المصروفات



ثالثاً : حققت الشركة صافي خسارة وقدرها **42,057** ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 .

رابعاً : بلغت ارباح السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (0.43 فلس كويتي) تقريباً .

خامساً : ويقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية عن السنة المنتهية في 2022/12/31 .

سادساً : لقد حرص مجلس الإدارة وجميع العاملين في الشركة على الإرتقاء بالأداء عبر وضع إستراتيجيات جديدة للشركة ، حيث تم وضع الاستراتيجيات والخطط للسنوات القادمة والهادفة لتحقيق ريادة الشركة في السوق العقاري .

سابعاً : أوصى مجلس إدارة الشركة بالاستمرار في المساهمة في المشاريع القائمة ودراسة المشاريع سواء داخل الكويت أو خارجها وسياسة الإستمرار في إستغلال الفرص العقارية سواء داخل الكويت أو خارجها لتحقيق أفضل النتائج للمساهمين والشركة .

وكلنا أمل أن تكون نتائج عام 2023 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 .
إن خطتنا ومنهجنا للسنوات القادمة هو المحافظة على التطوير في مجال العقار بين الشركات الزميلة ، وإستثمار أفضل الفرص .

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

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة
أحمد غسان الخالد

Alm



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: ١٨٨٨٨١١٠ ٩٦٥
فاكس: ٢٢٤٩٥٣١٩ ٩٦٥

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 2022 بالإضافة إلى البيانات المالية المجمعة .

لقد أثبتت التطورات الإقتصادية في عام 2022 ما كان متوقعاً من وجود تقلبات وصعوبات تواجه الإستثمار العقاري في السوق المحلية 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 2022 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 2022. وقد كان واضحاً أن تنفيذ وإتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر. إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت خسارة الشركة (42,057) د.ك. (عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وبيع للسهم تبلغ (0.43) فلس كويتي مقارنة بصافي خسارة (128,910) د.ك عن العام 2021 وخسارة للسهم تبلغ (1.31) فلس كويتي.

والتزاماً بالاستراتيجية المعتمدة، ستستمر إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري في تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى لتعود بالفائدة على مساهميها.

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: ١٨٨٨٨ ١١ +٩٦٥
فاكس: ٢٢٤٩٥٣١٩ +٩٦٥

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

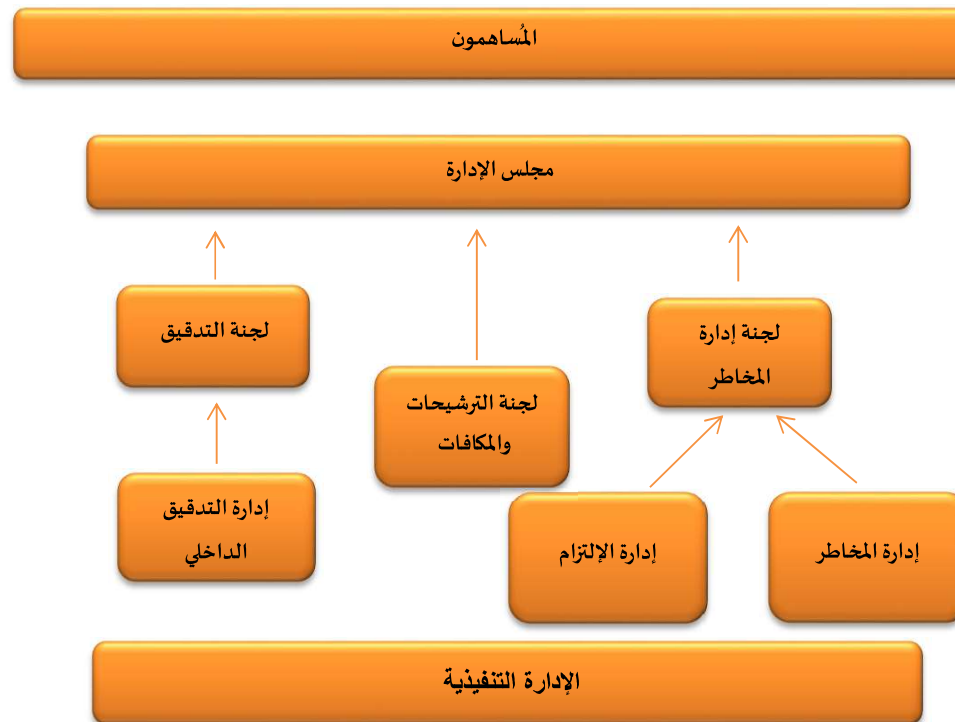
تقرير الحوكمة

عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31

المقدمة:

إدراكاً من مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري "الشركة" على مدى أهمية الالتزام بقواعد الحوكمة ودورها الجوهرية والممارسات المتعلقة بذلك وإيماناً منه بأن وجود نظام حوكمة ملائم وفعال للشركة أمر بالغ الأهمية، حيث يعزز ثقة المساهمين والمستثمرين وكافة أصحاب المصالح من خلال متابعة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة و إتباع اللوائح والنظم الخاصة بحوكمة الشركات الصادر عن هيئة أسواق المال "الهيئة"، وتحرص الشركة دوماً على التأكد من إلزامها 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 اهتمام 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 واتباع ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى آليات الحد من تعارض المصالح، والالتزام بهذا الميثاق يكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح وتشجيعهم علي متابعة أنشطة الشركة المختلفة



القاعدة الأولى
بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

• **تشكيل مجلس الإدارة**

1. أُنسم 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 المنتبذة منه. ويتكون المجلس من خمسة أعضاء تم إنتخابهم 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 إنتخابهم.**

الاسم	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين سر	تاريخ الانتخاب/ تعيين
السيد/ أحمد غسان الخالد	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 ثوندربريد، أريزونا. خبرة في مجال الإنشاءات أكثر من 15 عام..	رئيس مجلس الإدارة	2022/5/24
السيد/عماد عبدالله العيسى	1. بدأ حياته المهنية عام 1986، تم تعيينه أولاً في منصب محلل استثمارات في شركة اللؤلؤة للاستثمار 2. عام 1997 تم تعيين عماد العيسى في منصب مدير الاستثمار في شركة عقارات الكويت 3. في عام 2005، ترك عماد العيسى منصبه وشارك في تأسيس شركة «عقار» وشغل منصب المدير العام فيها 4. يشغل عماد عبدالله العيسى حالياً منصب الرئيس التنفيذي لدى شركة عقارات الكويت منذ عام 2009	نائب رئيس مجلس الإدارة	2022/5/24
السيد/ جاسم فارس الوقيان	1. بكالوريوس تجارة جامعة الكويت تخصص تنظيم أفراد سنة 1998 2. العمل في وزارة المالية لمدة عام 3. العمل في شركة وفرة العقارية لمدة 10 سنوات 4. العمل الحر في قطاع التجارة والعقار أكثر من 15 عام	عضو مجلس الإدارة - مستقل	2022/5/24
السيد/ هاشم علي موسى الموسى	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 اسيكو الإنشاءات سابقا 4. شهادة برنامج تطوير الإدارة من جامعة هارفارد الولايات المتحدة الأمريكية	عضو مجلس الإدارة	2022/5/24
السيد/ راكان عادل البحر	1. بكالوريوس (International Management) من جامعه Pepperdine University 2. العمل في شركة حياة لل'ستثمار منذ 2010 3. خبرة في مجال الإستثمار والعقار لأكثر من 15 سنة	عضو مجلس الإدارة - مستقل	2022/5/24

● **اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2022:-**

رقم الاجتماع	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم	رقم الاجتماع
اسم عضو مجلس الإدارة وصفته	2022/03/31	2022/05/11	2022/05/25	2022/06/12	2022/08/11	2022/08/18	2022/09/04	2022/10/03	2022/11/08	2022/11/14	2022/11/16	28/12/2022	إجمالي
المهندس/ أحمد غسان الخالد - رئيس مجلس الإدارة	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
السيد/ عماد عبد الله العيسى - نائب رئيس مجلس الإدارة	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
السيد/ راكان عادل البحر - عضو	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
السيد / هاشم علي الموسى - عضو	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
السيد / جاسم فارس الوقيان - عضو	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
السيد/ يوسف محمد العبيدان - عضو	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	4
السيد / شريف صالح جاد	قبل الانتخاب	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	4

● **تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.**

1. أمين سر المجلس تم تعيينه في 2022/9/4 وقد أوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وصف وظيفي مُعتمد من قبل 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 بالمناقشات والمداولات ، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة الرجوع إليها .

• إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية (مرفق نسخة من الإقرار)

السيد / ركان عادل البحر	السيد / حاسم فارس الوقيان
إقرار شخص مطلع وفقاً لنص المادة 3-2-1 من الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم 2010/7 أقر/ أنا ركان عادل علي البحر ، رقم مدني/ 283122300581، بصفتي عضو مجلس الإدارة – مستقل (اعتباراً من تاريخ 2022/05/24) في شركة المساهمين الدوائية "الشركة"، وأني شخص مطلع على بيانات الشركة والمعلومات الداخلية المتعلقة بالشركة وعملاتها وأني على علم بإدراجي ضمن قائمة الأشخاص المخاضين المدعى من لدى لشركة. وأني على استعداد لتحمل الآثار القانونية بإطلاعي على المعلومات المتعلقة بشركة وعملاتها، وأني على بينة بالجزاءات المترتبة على سوء الاستخدام والتداول الغير سليم كنت تلك المعلومات. كما ألتزم بإشعار الشركة بأي تداولات أقوم بها على ورقة مالية أو الأوراق المالية للشركة أو لشركات التابعة لها وذلك قبل وبعد إجراء تلك التداولات. السيد/ ركان عادل علي البحر المنصب الوظيفي/ عضو مجلس الإدارة – مستقل التوقيع:	إقرار شخص مطلع وفقاً لنص المادة 3-2-1 من الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم 2010/7 أقر/ أنا حاسم فارس محمد الوقيان ، رقم مدني/ 275021500031، بصفتي عضو مجلس الإدارة – مستقل (اعتباراً من تاريخ 2022/05/24) في شركة المساهمين الدوائية "الشركة"، وأني شخص مطلع على بيانات الشركة والمعلومات الداخلية المتعلقة بالشركة وعملاتها وأني على علم بإدراجي ضمن قائمة الأشخاص المخاضين المدعى من لدى لشركة. وأني على استعداد لتحمل الآثار القانونية بإطلاعي على المعلومات المتعلقة بشركة وعملاتها، وأني على بينة بالجزاءات المترتبة على سوء الاستخدام والتداول الغير سليم كنت تلك المعلومات. كما ألتزم بإشعار الشركة بأي تداولات أقوم بها على ورقة مالية أو الأوراق المالية للشركة أو لشركات التابعة لها وذلك قبل وبعد إجراء تلك التداولات. السيد/ حاسم فارس محمد الوقيان المنصب الوظيفي/ عضو مجلس الإدارة – مستقل 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 الأختصاصات 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 2016/1.
 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 كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- **إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2022:**
 1. إنجازات مجلس الإدارة في مجال تطبيق نظام حوكمة الشركات:
 - متابعة وتطوير سياسات ولوائح الحوكمة على مستوى الشركة طبقاً لأخر التحديثات الصادرة من هيئة أسواق المال وبما يتناسب مع الهيكلية التنظيمية للشركة ومواكبة الممارسات الرائدة والمطبقة عالمياً في مجالات الحوكمة.
 - اجراء مراجعة وتقييم لفعالية أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وإجراء التقييم الذاتي للأعضاء.
 - أهتمام 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.
 2. دراسة إعادة هيكلة أصول الشركة تماشياً مع الاستراتيجية المعتمدة خصوصاً في ظل تحسن الوضع الصحي حول العالم الانفتاحات التي يشهدها خلال الفترة الماضية.

تشكيل لجان مجلس الإدارة:

1. **لجنة التدقيق:**
 - السيد / هاشم على موسى (رئيس لجنة التدقيق)
 - السيد / جاسم فارس الوقبان
 - السيد / راكان عادل البحر
2. **لجنة الترشيحات والمكافآت:**
 - السيد / عماد عبد الله العيسى (رئيس اللجنة)
 - المهندس / أحمد غسان الخالد
 - السيد / راكان عادل البحر

3. لجنة المخاطر:

- السيد/ جاسم فارس الوقيان (رئيس لجنة المخاطر)
- السيد/ عماد عبدالله العيسى
- السيد/ هاشم علي الموسى

• لجنة التدقيق:

1. مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام 2022

قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2022 ، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

1. مُراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
2. تقييم أداء واستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي و التوصية بتعيين مراقب الحسابات.
3. تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة لعام 2022 تماشياً مع متطلبات هيئة أسواق المال – حوكمة الشركات.
4. الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
5. تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.

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

3. أعضاء اللجنة:

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

• وقد اجتمعت اللجنة خلال عام 2022 بعدد (9) اجتماعات كما هو موضح بالجدول أدناه :

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2022	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2022/1)	2022-3-10
(2022/2)	2022-3-20
(2022/3)	2022-3-31
(2022/4)	2022-5-11
(2022/5)	2022-5-25
(2022/6)	2022-6-6

2022-8-11	(2022/7)
2022-11-13	(2022/8)
2022-12-29	(2022/9)

• لجنة إدارة المخاطر:

• مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2022:

قامت اللجنة بالعديد من الإنجازات خلال عام 2022 ، وقد اشتملت أهم إنجازات اللجنة على الأمور التالية:

1. اعتماد اللجنة لإطار عمل إدارة المخاطر .
2. اعتماد اللجنة لميثاق لجنة إدارة المخاطر.
3. راجعت اللجنة القضايا القانونية المتعلقة بالشركة و التوصية بالتعاقد مع مستشار قانوني متخصص بالقضايا العقارية.
4. اوصت اللجنة بصياغة عقد خاص بتحصيل إيجارات الفلل و زيادة عمولة التحصيل إلى 5 % .
5. قامت اللجنة بمناقشة المخاطر المتعلقة بالبنوك.
6. قامت اللجنة بمناقشة تطوير مصفوفة صلاحيات للشركة.

• 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 الوقيان	رئيس لجنة المخاطر
السيد/ عماد عبدالله العيسى	عضو لجنة المخاطر
السيد/ هاشم علي الموسى	عضو لجنة المخاطر

• عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2022:-

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2022	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2022/1)	3/07/2022
(2022/2)	22/08/2022
(2022/3)	18/10/2022
(2022/4)	21/12/2022

• **لجنة الترشيحات والمكافآت:**

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2022 :-

- قدّمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2022 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 2022 و اعتماد خطة التدريب المقترحة لإعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للعام 2023
 2. تقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس
 3. تقرير أداء لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2022
 4. تقرير السنوي المكافآت الخاص بالشركة

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:-

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

أعضاء اللجنة :

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

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2022:-

عدد الاجتماعات التي عقدها اللجنة خلال 2022	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2022/1)	12-5-2022
(2022/2)	29-5-2022
(2022/3)	5-6-2022
(2022/4)	14-12-2022

• **الآليات التي تتبع 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 لنظام أمن المعلومات وخاصة فيما يتعلق بنظام حفظ المستندات، كما أن لكل من لأمن 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 يترتب بأعضاء مجلس الإدارة 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 تكييفها بما يتناسب مع الهيكل والظروف الخاصة بالشركة، بالإضافة إلى المتطلبات الرقابية ذات الصلة.
- **تضمن البيانات التالية وذلك الآتي:**

تقرير المكافآت

1. بيان رقم 1

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

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة 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 الشركة الأم							المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة						
المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي							المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي						
الرواتب الشهرية (لإجماليات خلال العام)	تأمين صحي	تذاكر سنوية	سكن	مواصلات	بدل	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (لإجماليات خلال العام)	تأمين صحي	تذاكر سنوية	سكن	مواصلات	بدل	مكافأة سنوية
69,042	590	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	240	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

• أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدو من قبل مجلس الإدارة:

1. لا يوجد أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمده 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 وفاعلية 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 المُتبَّعة في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.**

1. تطبيقاً لأعلى معايير الشفافية قام مجلس إدارة الشركة بوضع الآليات والإجراءات الخاصة الواجب إتباعها في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة، حيث أنه تم الإشارة إلى توصيات اللجنة وكذلك الأسباب المؤدية لعدم أخذ مجلس الإدارة بهذه التوصيات. كما يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.
2. كما يجدر الإشارة حتى الآن، أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

• **استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.**

1. لقد أولى مجلس الإدارة اهتماماً كبيراً للحد من حالات تعارض المصالح وذلك من خلال تفويض لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي، وعليه قامت لجنة التدقيق بوضع المعايير والأسس لتقييم استقلالية مراقب الحسابات الخارجي وذلك حتى يتسنى للجنة بالتوصية لمجلس الإدارة باعادة تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أنعابهم 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

- 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 والمسئوليات ، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح ، الفصل والرقابة المزدوجة ، وجود سياسات وإجراءات للقيام بالأعمال ، أنظمة تكنولوجيا للفصل في المهام ، أنظمة تكنولوجيا للحماية.
- 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:

- 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 و الرقابة.

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 إيجاباً على مصالح المساهمين وتحقيق أهداف الشركة .

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق، وفي الوقت المناسب

• آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف.

1. تتبع الشركة سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية، حيث تتبنى مصفوفة إفصاح تغطي كافة البيانات والواجب الإفصاح عنها الى شركة بورصة الكويت و هيئة أسواق المال والأطراف الأخرى أصحاب المصالح بالشركة، ويوفر الموقع الإلكتروني منفذاً واضحاً وسهلاً لكافة المتعاملين بالشركة و المساهمين وأصحاب المصالح للحصول على المعلومات الكاملة والدقيقة المفصّل 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 لأخر خمس سنوات سابقة.

- **وحدة تنظيم شؤون المُستثمرين.**
 1. تعتمد هذه الوحدة على التواصل المستمر مع المساهمين والمستثمرين على أساس الشفافية وترسيخ الثقة والرد على الاستفسارات فيما يتعلق بأعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف أو البريد الإلكتروني أو الزيارات الميدانية، كما قامت الشركة بتطوير موقعها الإلكتروني والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح.
- **تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات.**
 1. تم تحديث الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يعرض الآن كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تُساعد المُساهمين والمُستثمرين الحاليين والمُحتملين على مُمارسة 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**
 1. يعد 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 للإلتزام بتوفير أعلى معايير الشفافية والمساواة في جميع المعاملات الحالية أو المحتملة للمساهمين، تم إعداد سياسة لتحديد وحماية حقوق المساهمين بما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة حيث أن النظام الأساسي للشركة يتضمن وبشكل واضح الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين 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 تغيرات 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 إلتزاماً من الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أي إنتهاك لتلك الحقوق، كما نص النظام الأساسي أن لكل مساهم أيّاً 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

ادراك 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.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

2. تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:
 - التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة.
 - السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها بشكل سريع ومنظم.
 - قامت الشركة بتحديث سياسة الإبلاغ، والتي تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية لإخطار الإدارة المختصة في الشركة بأي سلوك غير لائق أو مخالف حتى يتم اتخاذ الأجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة إلزام الشركة بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال المساعدة على خلق بيئة تمكن أصحاب المصالح وموظفي الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.
 - تؤكد الشركة باستمرار على استخدام موقعها الإلكتروني للتواصل مع أصحاب المصالح (المساهمين والمستثمرين والعلماء والجهات الرقابية وغيرها) من خلال تقديم المعلومات الواجب نشرها والخاصة بالشركة على موقعها الإلكتروني.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

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

1. خلال عام 2022 ، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب لأعضاء مجلس الإدارة ، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورش العمل التالية (الإفصاح والشفافية والحوكمة الشركات) .
- 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 إلزام 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 الإلتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة ببعمل بأعلى معايير المهنية والتطوير الذاتي، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال ترتيب دورات تدريبية لهم و تشجيعهم للحصولهم على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة لكل حسب مجال عمله.

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 إلمام العاملين في الشركة بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تنفذها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الارتقاء بمستوى أداء الشركة.

• البرامج والآليات المستخدمة 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 و توعية أصحاب المصالح المختلفة لضرورة المشاركة في مجال العمل الاجتماعي وتحفيز أصحاب المصالح للمشاركة في تلك الأعمال ومن أبرز الآليات لإبراز دور الشركة خلال العام 2022
2. الموقع الإلكتروني للشركة.
3. إبلاغ الموظفين عن طريق البريد الإلكتروني."

تقرير لجنة التدقيق – للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 2022 بعقد عدد (9) اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- تقييم استقلالية وحيادية والتوصية بتعيين او اعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
- تكليف مكتب تدقيق خارجي مستقل للقيام بتقييم نظم الرقابة الداخلية.
- الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي بالشركة.
- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الاداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.

رأي اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة

من خلال قيام اللجنة بأداء عملها خلال عام 2022، 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: 1444/10/06

الموافق: 2023/04/26

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2022/12/31-2022/01/01**

المحترمون

السادة /المساكن الدولية للتطوير العقاري

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2022/01/01 – 2022/12/31 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 :

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

ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة 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 2022/01/01 إلى 2022/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين ،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. محمد علي الهدية

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. محمد خالد منصور

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
د. عبداللطيف حاجي العوضي

تعهد مجلس الإدارة
بسلامة ونزاهة البيانات المالية

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

يتعهد مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري، بسلامة ونزاهة التقارير المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة المُعدة من قِبل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري عن السنة المالية المُنتهية في 2022/12/31

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

رئيس مجلس الإدارة
السيد/ أحمد غسان الخالد



شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
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

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)

الرأي المتحفظ

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 2022، 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 السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء التأثيرات المحتملة للأمر المبين في فقرة أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجموع للسنة في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تتضمن البيانات المالية للشركات التابعة "شركة مساكن نايتس بريدج المحدودة" و "شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م.". إننا لم نتمكن من الحصول على دليل تدقيق ملائم وكافي حول دقة وجود واكتمال الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المتعلقة بالمعلومات المالية لهذه الشركات التابعة. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة المرفقة فيما يتعلق بالمبالغ أو الإفصاحات الخاصة بتلك الشركات التابعة.

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 مستقفلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) كما قمنا بالالتزام بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. باستثناء التأثيرات المحتملة للأمر المشار إليه في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" الواردة بتقريرنا، أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً لإبداء رأينا متحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

بدون إضافة مزيد من التحفظ إلى رأينا المتحفظ، نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (22) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 42,057 دينار كويتي (2021: 128,910 دينار كويتي) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، وكما في تاريخ التقرير، فإن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت 5,492,037 دينار كويتي (2021: 5,405,678 دينار كويتي)، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 8,118,623 دينار كويتي (2021: 4,546,907 دينار كويتي). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

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 التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. لقد تم التعرف على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 15,135,289 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022، تمثل جزءاً هاماً من إجمالي 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 تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات وأسعار الخصم ومعدلات الإشغال ومعرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين المعتمدين 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 2 - هـ) و(إيضاح 6) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين لنا من خلال عملنا أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب الإفصاح عنه فيما يتعلق بهذا الشأن. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

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 الداخلية 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.

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية الخاصة بالمجموعة.

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 دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذ بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف 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 للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الإستنتاج حول مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن إستنتاجاتنا 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 مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والمحتوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها 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 إلزامنا بالمطلوبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على إستقلاليتنا 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 تغطي على المصلحة العامة.

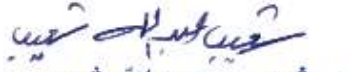
التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. برأينا كذلك وباستثناء ما هو مبين في فقرة "أساس الرأس المتحفظ" فإننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن 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 2022 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 كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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 2022 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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
29 مارس 2023

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

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	الموجودات
125,830	122,543		نقد لدى البنوك
155,813	304,105	3	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
294,405	221,991	17	مستحق من أطراف ذات صلة
2,578,734	2,392,104	4	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
583,082	296,153	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,088,957	15,135,289	6	عقارات استثمارية
12,464	5,853		ممتلكات ومعدات
18,839,285	18,478,038		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
			المطلوبات:
1,310,312	1,845,472	7	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
9,138,474	8,603,686	8	مراحيات دائنة
805,914	710,208	9	التزام مقابل إيجار تمويلي
1,141,047	1,352,150	17	مستحق إلى أطراف ذات صلة
10,518	13,736		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,406,265	12,525,252		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	10	رأس المال
954,090	954,090	11	احتياطي إجباري
950,536	950,536	12	احتياطي اختياري
(94,687)	(94,687)	13	أسهم خزانة
71,610	71,610		احتياطي أسهم خزانة
(88,242)	(232,547)		احتياطي القيمة العادلة
45,091	(204,479)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(5,405,678)	(5,492,037)		خسائر متراكمة
6,432,720	5,952,486		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
300	300		الحصص غير المسيطرة
6,433,020	5,952,786		مجموع حقوق الملكية
18,839,285	18,478,038		إجمالي 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 المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	
262,920	287,532		صافي إيرادات إيجارات
15,557	35,840	6	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
278,477	323,372		مجمّل الربح
(202,473)	(148,871)	14	مصاريف عمومية وإدارية
(520)	(125)		مصاريف تسويقية
2,397	(546)	17 ، 3	صافي مخصصات (محملة) لم يعد لها ضرورة
77,881	173,830		ربح التشغيل
(211,943)	(225,666)		مصاريف تمويلية
5,152	9,779		إيرادات أخرى
(128,910)	(42,057)		خسارة السنة
(128,910)	(42,057)		الخاصة بـ:
(128,910)	(42,057)		مساهمي الشركة الأم
			خسارة السنة
فلس	فلس		
(1.31)	(0.43)	15	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	خسارة السنة
(128,910)	(42,057)	
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة:
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(35,411)	(249,570)	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
172,003	(193,185)	
136,592	(442,755)	
7,682	(484,812)	
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
		مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
		الخاصة بـ:
		مساهمي الشركة الأم
7,682	(484,812)	
7,682	(484,812)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة

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

شركة المسكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
الحصص	مجموع حقوق الملكية	غير المسيطرة	المجموع الفرعي	خسائر متراكمة	تدريعات أجنبية	القيمة العادلة	احتياطي أسهم خزانة	احتياطي أسهم خزانة	أسهم خزانة	احتياطي
300	6,425,338	300	6,425,038	(5,276,768)	80,502	(260,245)	71,610	950,536	954,090	رأس المال
-	7,682	-	7,682	(128,910)	(35,411)	172,003	-	-	-	10,000,000
300	6,433,020	300	6,432,720	(5,405,678)	45,091	(88,242)	71,610	950,536	954,090	-
-	(484,812)	-	(484,812)	(42,057)	(249,570)	(193,185)	-	-	-	-
-	4,578	-	4,578	(44,302)	-	48,880	-	-	-	-
300	5,952,786	300	5,952,486	(5,492,037)	(204,479)	(232,547)	71,610	950,536	954,090	10,000,000

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
مجموع الخسارة الشاملة للسنة
تحويل خسارة من استبعاد موجودات مالية بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الخسائر
المتراكمة

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022

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

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(128,910)	(42,057)	خسارة السنة
		تسويات:
(15,557)	(35,840)	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
6,934	6,611	الاستهلاك
(2,397)	546	صافي مخصصات محملة (لم يعد لها ضرورة)
211,943	225,666	مصاريف تمويلية
3,048	3,218	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
75,061	158,144	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(17,230)	(143,372)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
227,989	66,948	مستحق من أطراف ذات صلة
(23,509)	(64,378)	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
18,613	541,773	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
399,861	211,103	مستحق إلى أطراف ذات صلة
680,785	770,218	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات التشغيلية
(1,269)	-	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
679,516	770,218	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(164,442)	(550,160)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	98,322	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(164,442)	(451,838)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
-	(162)	توزيعات نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(209,407)	-	صافي الحركة على مرابحات دائنة
(72,896)	(95,584)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(7,237)	(6,768)	دفعات إيجار
(211,943)	(238,030)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(501,483)	(340,544)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
13,591	(22,164)	صافي (النقص) الزيادة في النقد لدى البنوك
(20,167)	18,877	أثر تعديلات ترجمة عملات أجنبية
132,406	125,830	نقد لدى البنوك في بداية السنة
125,830	122,543	نقد لدى البنوك 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 عليه في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 أغسطس 2016. إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

- إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة من قبل الشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات. وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

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 29 مارس 2023. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. السياسات المحاسبية الهامة

أ) أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة 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 والعقارات الاستثمارية والتي تُدرج بقيمتها العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير 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 الهامة في إيضاح رقم (2 - ت). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

التعديلات على المعايير المطبقة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير المعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2022:

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)
تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989، بالإشارة المرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضافت التعديلات أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن المطلوبات والمطلوبات المحتملة التي قد تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

كما توضح التعديلات التوجيهات الحالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قبل قصد الاستخدام
إن التعديلات تحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي متحصلات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء وضع هذا الأصل موضع التشغيل وجعله جاهز للتشغيل وفق الطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بمتحصلات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بالتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - العقود المتقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد
إن التعديلات تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد متقلاً بالالتزامات أو بحق خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العمومية والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف فيها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقارير السنوية التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020 فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم ضمن اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. إن هذه الرسوم لا تتضمن إلا الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الغير. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل للمرة الأولى.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. سوف تُطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2022، ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الصادرة وغير جارية التأثير

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) تغير متطلبات الإفصاح عن السياسات المحاسبية حيث تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الجوهرية" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الهامة". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية هامة إذا كان، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية المجمعة.

كما تم تعديل الفقرات المؤيدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية هامة بسبب طبيعة تلك المعاملات أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى وإن كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى تعتبر هامة في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها بشكل مستقبلي. إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق تلك التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف تقديرات المحاسبة

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس".

لقد تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية". ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- إن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعتبر تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء فترات سابقة.

إن التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر. إن المجموعة بصدد تقدير التأثير المحتمل على بياناتها المالية المجمعة الناتجة من تطبيق تلك التعديلات.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تم إجراء تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد 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.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حاليًا بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

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

نسبة الملكية (%)	2021	2022	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
					مملوكة بشكل مباشر:
99	99	99	عقاري	دولة الكويت	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)
99	99	99	عقاري	دولة الكويت	شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م. (أ)
					مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:
100	100	100	عقاري	المملكة المتحدة	شركة مساكن نايتس بريدج المحدودة

(أ) إن نسبة الـ 1% المتبقية من الاستثمار مسجلة باسم طرف ذي صلة، وهناك كتاب تنازل يفيد بأن الملكية الفعلية لهذا الاستثمار لصالح المجموعة.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:
• ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
• قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن 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 تصويت الشركة الأم 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 الشركة الأم، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة 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. وتحديدًا، 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 يتعلق 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 لأي حصص غير مسيطرة.
- 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.

ج) الأدوات المالية

الاعتراف المبدئي

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 بالصادفي أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد لدى البنوك، مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، مرابحات دائنة والتزام مقابل إيجار تمويلي.

أ) الموجودات المالية:

(1) فئات وقياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف وقياس موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

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

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 (كان 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 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 المبدئي، 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 الشركة / 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 الدين 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. يتم 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. بشكل عام، فإن معدل الفائدة الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حيثما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

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

إن النقد لدى البنوك والمدينين التجاريين، والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

المدينون التجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص خسائر الإنخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عند الاعتراف المبدئي، 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 بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء 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 للمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، 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.

(ب) المطلوبات المالية:

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

المطلوبات المالية 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) مرائب دائنة

تتمثل المرائبات الدائنة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقيات عقود المرائبات. يتم إدراج أرصدة المرائبات 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) التزام مقابل إيجار تمويلي

إن الموجودات المحتفظ 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 بالتزام 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 كإرباح 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.

(د) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتنائها أو يجري تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناءً على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوماً منها تكاليف الإنجاز والمصاريف البيعية المقدرة. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المحددة المتكبدة استناداً إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

هـ) عقارات استثمارية

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

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 تأجيله 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 بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

و) ممتلكات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويخرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

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

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والمعدات الأخرى والتي تتراوح بين 4 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انتهاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

(ز) 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) التزامات عقود إيجار

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

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

(3) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود إيجار ممتلكاتها ومعداتها (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.

(ح) 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 لاحتساب 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 المجمع، إلا إذا كان الأصل محل الانخفاض مدرج بالقيمة المعاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد، على ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان ستحدد لها لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

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 للنقد مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ي) مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاو 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 المجمع.

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

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 الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها 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 بالصافي 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.

الخطوات الخمسة لهذا النموذج هي:

- 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.

تعترف 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.

تنقل 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 تحت التطوير

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 وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

(3) الإيرادات الأخرى

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) 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.

(ف) 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 وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد المحول إلى الاحتياطي الإجمالي وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

(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 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب الضريبة 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 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لعدم وجود ربح مالي تحتسب 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 سداؤه 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 الهامة

تقوم المجموعة بإبداء الآراء وعمل التقديرات والافتراضات التي تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير 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 موثوقة بها. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والسياسة المحاسبية للإيرادات قد تمت تلبية أم لا يتطلب أحكاماً مهمة.

(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 خسائر الائتمان المتوقعة والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

(4) تصنيف الموجودات المالية
عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالتكلفة المطفأة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". 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 الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداتها المالية.

(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.

(6) تقييم السيطرة
تزاعى الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان للمجموعة سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

(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 المسعرة
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 المخصومة، 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) الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك
تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.

(3) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وتخفيض المدينين يخضع لموافقة الإدارة.

(4) تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة
يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة المماثلة مخصصاً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.

(5) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة ببيع عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. 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 ثلاث طرق أساسية 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.

(6) 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) محل الاختبار. 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.

(7) الضرائب

تقوم المجموعة ببيع 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

2021	2022	
108,054	99,015	مدينون عقود وإيجارات (أ)
(71,083)	(66,163)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
36,971	32,852	
2,770	2,679	موظفون مدينون
26,179	18,608	مصاريف مدفوعة مقدماً
9,125	9,125	تأمينات مستردة
80,768	240,841	أرصدة مدينة أخرى
155,813	304,105	

(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 إلى 5 سنوات حتى 31 ديسمبر 2022 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.

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

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند مدينو العقود والإيجارات والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظرًا 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 2022:

المجموع	أكثر من 365 يوم %100	181 - 364 يوم %58.82	أقل من 180 يوم %19.58	معدل خسائر الائتمان المتوقعة % إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند الت السداد
-	54,688	7,711	36,616	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
99,015	(54,688)	(4,304)	(7,171)	
(66,163)	-	3,407	29,445	
32,852				

كما في 31 ديسمبر 2021:

المجموع	أكثر من 365 يوم %100	181 - 364 يوم %24	أقل من 180 يوم %0.1	معدل خسائر الائتمان المتوقعة % إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخط عند السداد
-	61,702	38,997	7,355	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
108,054	(61,702)	(9,375)	(6)	
(71,083)	-	29,622	7,349	
36,971				

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان هي كما يلي:

2021	2022	الرصيد كما في بداية السنة
37,184	71,083	مخصص (لم يعد له ضرورة) محمل خلال السنة
33,899	(4,920)	الرصيد كما في نهاية السنة
71,083	66,163	

4. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2021	2022	الرصيد كما في بداية السنة
2,555,838	2,578,734	إضافات
54,011	64,378	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(31,115)	(251,008)	الرصيد كما في نهاية السنة
2,578,734	2,392,104	

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة مرهونة كضمان مقابل مبيعات دائنة (إيضاح 8).

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة تقع خارج دولة الكويت. تم التوصل إلى صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين في الدول التي تقع فيها العقارات. لأغراض تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، تم استخدام طريقة مقارنة المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة.

5. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2021	2022	
488,577	206,300	أوراق مالية مدرجة (إيضاح 17)
94,505	89,853	أوراق مالية غير مدرجة
583,082	296,153	

إن الموجودات المالية 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 (20).

6. عقارات استثمارية

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2021	2022	عقارات قيد الإنشاء	عقارات منجزة	
14,977,445	15,088,957	764,442	14,324,515	الرصيد كما في بداية السنة
164,442	550,160	550,160	-	إضافات (أ)
15,557	35,840	-	35,840	التغير في القيمة العادلة
(68,487)	(539,668)	-	(539,668)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
15,088,957	15,135,289	1,314,602	13,820,687	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات خلال السنة فيما يلي:

2021	2022	
164,442	48,101	تكاليف تمويل مرسمة
-	502,059	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
164,442	550,160	

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

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 11,977,289 دينار كويتي (2021: 11,986,957 دينار كويتي) مرهونة مقابل مبيعات دائنة (إيضاح 8).

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,158,000 دينار كويتي (2021: 3,102,000 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 2022 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.

2021	2022	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,616,957	5,077,289	طريقة السوق المقارنة	مباني سكنية
3,102,000	3,158,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
6,370,000	6,900,000	طريقة السوق المقارنة	أراضي ملك حر
15,088,957	15,135,289		

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تم تقييم العقارات الاستثمارية استناداً إلى أسس التقييم المبينة في إيضاح (20).

7. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
170,910	332,117	دائنون تجاريون
283,550	628,923	مستحق إلى مقاول
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 17)
156,459	156,297	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 17)
1,420	1,420	إيرادات مؤجلة
32,509	34,071	إجازات موظفين مستحقة
14,800	14,800	المستحق عن ضريبة دعم العمالة الوطنية
136,683	163,863	أرصدة مدينة أخرى
1,310,312	1,845,472	

8. مراجبات دائنة

2021	2022	
9,473,014	8,657,206	مراجبات دائنة
(334,540)	(53,520)	ناقصاً: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفاة
9,138,474	8,603,686	القيمة الحالية لمراجبات دائنة

كما في 31 ديسمبر 2022، تتمثل المراجبات الدائنة في ما يلي:

- عقد مزاولة مبرم مع بنك إسلامي محلي بمبلغ 3,690,452 دينار كويتي (2021: 3,703,011 دينار كويتي)، ويتم سداده على قسط واحد بتاريخ 1 مارس 2023. إن تلك التسهيلات تحمل معدل تكلفة بنسبة 1.5% (2021: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي. لاحقاً، قامت المجموعة بتجديد التسهيلات بمعدل تكلفة بنسبة 1.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي تستحق بتاريخ 1 يونيو 2023.

- عقد مزاولة مبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي بقيمة دفترية تبلغ 4,913,234 دينار كويتي (2021: 5,435,463 دينار كويتي) والذي يتم سداده على أقساط شهرية غير متساوية ويستحق السداد بتاريخ 28 يناير 2023، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3.5% (2021: 3%) سنوياً فوق سعر الليبور. لاحقاً، تمت عدة تجديدات للتسهيلات، وآخرها ما استحق في تاريخ 28 مارس 2023 بمعدل تكلفة بنسبة 3.5% سنوياً فوق سعر الليبور. تقوم المجموعة حالياً بعمل مفاوضات لتجديد تلك التسهيلات.

إن المزاولة الدائنة مضمونة بالضمانات التالية:

2021	2022	
2,578,734	2,392,104	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 4)
11,986,957	11,977,289	عقارات استثمارية (إيضاح 6)
14,565,691	14,369,393	

9. الالتزام مقابل إيجار تمويلي

2021	2022	
844,194	715,131	إجمالي الالتزام مقابل إيجار تمويلي
(38,280)	(4,923)	تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
805,914	710,208	القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يتمثل الالتزام مقابل إيجار تمويلي في عقود إجارة مبرمة مع بنك إسلامي محلي وذلك لاستئجار عقارات استثمارية مع وعد بنقل سند الملكية إلى المجموعة. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل معدل تكلفة سنوي بنسبة 3.25% (2021: من 3% إلى 3.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد بتاريخ 4 يناير 2023 و 1 مارس 2023 قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك مالم يخطر العمل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد. لاحقاً، قامت المجموعة بتجديد التسهيلات مع البنك بمعدل تكلفة بنسبة 3.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي والذي يستحق بتاريخ 1 يونيو 2023.

إن عقود الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمونة مقابل رهن العقارات الاستثمارية (إيضاح 6).

10. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2021: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2021: 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 وقبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة 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. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لوجود صافي خسارة للسنة والخسائر المتراكمة.

12. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم الخسائر المتراكمة وقبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. نظراً لوجود صافي خسارة للسنة وخسائر متراكمة، اقترح مجلس الإدارة عدم تحويل أي مبالغ لحساب الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاقتراح يخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن الاحتياطي الاختياري متاح للتوزيع على المساهمين بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة الأم بالطريقة التي قد تصب في مصلحة المجموعة، باستثناء مبلغ 94,687 دينار كويتي (2021: 94,687 دينار كويتي) والذي يعادل تكلفة شراء أسهم الخزنة وغير متاح للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزنة (إيضاح 13).

13. أسهم خزنة

2021	2022	
1,662,985	1,662,985	عدد الأسهم
%1.66	%1.66	نسبة الملكية
73,171	44,734	القيمة السوقية (دينار كويتي)
94,687	94,687	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص جزء من الاحتياطي الاختياري بما يساوي رصيد أسهم الخزنة كما في 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 12). إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزنة. إن أسهم الخزنة غير مرهونة.

14. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 78,225 دينار كويتي (2021: 75,505 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:

2021	2022	
(128,910)	(42,057)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
الأسم	الأسم	
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	
(1.31)	(0.43)	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

16. اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 29 مارس 2023:

- أ- عدم توزيع أرباح نقدية.
ب- عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 24 مايو 2022 (المؤجل):

- أ. البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
ب. اقتراح مجلس الإدارة بخصوص عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
ج. اقتراح مجلس الإدارة بخصوص عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

17. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة، أي، المساهمين الرئيسيين، وشركات تحت سيطرة مشتركة وأعضاء مجلس الإدارة، وأفراد الإدارة العليا، وأطراف أخرى ذات صلة. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2021	2022	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمين رئيسيين	
323,328	256,380	106,139	150,241	مستحق من أطراف ذات صلة
(28,923)	(34,389)	(32,887)	(1,502)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
294,405	221,991	73,252	148,739	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,141,047	1,352,150	397,384	954,766	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 5)
488,577	206,300	-	206,300	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)
156,459	156,297	-	156,297	

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

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

2021	2022	
65,219	28,923	الرصيد كما في بداية السنة
(36,296)	5,466	مخصص خسائر ائتمان متوقعة محمل (لم يعد له ضرورة)
28,923	34,389	الرصيد كما في نهاية السنة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2021	2022	مساهمين رئيسيين	
80,400	67,800	67,800	صافي إيرادات إيجارات

		<u>مزايأ أفراد الإدارة العليا</u>
2021	2022	
36,110	22,983	رواتب ومزايأ قصيرة الأجل
8,691	1,575	مكافأة نهاية الخدمة
44,801	24,558	

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

18. معلومات القطاع

تنتظم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية:

- قطاع العقارات: والذي يمثل في تطوير العقارات والتجارة فيها وتأجيرها.

- قطاعات الاستثمارات: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

2021		2022	
المجموع	قطاع الاستثمارات	المجموع	قطاع الاستثمارات
262,920	-	287,532	-
15,557	-	35,840	-
278,477	-	323,372	-
(211,943)	-	(225,666)	-
5,152	-	9,779	-
71,686	-	107,485	-
(200,596)	-	(149,542)	-
(128,910)	-	(42,057)	-
18,839,285	583,082	18,478,038	296,153
12,406,265	-	12,525,252	-
		18,181,885	18,181,885
		12,525,252	12,525,252

صافي إيرادات إيجارات
التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مجمول الربح
مصاريف تمويلية
إيرادات أخرى
نتائج القطاع
مصاريف غير موزعة
خسارة السنة

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

معلومات القطاع (تتمة)

المعلومات الجغرافية:

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

2022			
المجموع	المملكة المتحدة	الكويت	
287,532	92,042	195,490	صافي إيرادات إيجارات
35,840	-	35,840	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(225,666)	(185,318)	(40,348)	مصاريف تمويلية
9,779	-	9,779	إيرادات أخرى
(149,542)	(44,886)	(104,656)	مصاريف أخرى
(42,057)	(138,162)	96,105	نتائج القطاع
18,478,038	7,659,339	10,818,699	إجمالي الموجودات
12,525,252	5,057,418	7,467,834	إجمالي المطلوبات
2021			
المجموع	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
262,920	98,900	164,020	صافي إيرادات إيجارات
15,557	-	15,557	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(211,943)	(150,424)	(61,519)	مصاريف تمويلية
5,152	-	5,152	إيرادات أخرى
(200,596)	(81,690)	(118,906)	مصاريف أخرى
(128,910)	(133,214)	4,304	نتائج القطاع
18,839,285	8,352,451	10,486,834	إجمالي الموجودات
12,406,265	5,642,339	6,763,926	إجمالي المطلوبات

19. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد لدى 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، المراجحات الدائنة والتزام 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 تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية واردة 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:

السنوات	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
2022			
مراجحات دائنة	± 0.5%	8,603,686	± 43,018
التزام مقابل إيجار تمويلي	± 0.5%	710,208	± 3,551

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الرصيد كما في 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل تكلفة التمويل	2021
45,692 ±	9,138,474	0.5% ±	مراجعات دائنة
4,030 ±	805,914	0.5% ±	التزام مقابل إيجار تمويلي

(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، المدينين، 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 المبدي.

المدينون التجاريون

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، المدينون 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 بعملة غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام مشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملة 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 باحتياطيات نقدية مناسبة وخطط ائتمان 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 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات هو كما يلي:

2022				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
122,543	-	-	122,543	<u>الموجودات</u>
304,105	-	304,105	-	نقد لدى البنوك
221,991	-	221,991	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
				مستحق من أطراف ذات صلة
2,392,104	-	2,392,104	-	عقارات محتفظ بها لغرض
				المتاجرة
296,153	296,153	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من
15,135,289	15,135,289	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
5,853	5,853	-	-	عقارات استثمارية
18,478,038	15,437,295	2,918,200	122,543	ممتلكات ومعدات
				<u>مجموع الموجودات</u>
1,845,472	-	884,431	961,041	<u>المطلوبات</u>
8,603,686	-	-	8,603,686	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
710,208	-	-	710,208	مرايحات دائنة
1,352,150	1,352,150	-	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
13,736	13,736	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,525,252	1,365,886	884,431	10,274,935	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				<u>مجموع المطلوبات</u>
2021				
المجموع	أكثر من 1 سنة	3 - 12 شهراً	1 - 3 أشهر	
125,830	-	-	125,830	<u>الموجودات</u>
155,813	-	155,813	-	نقد لدى البنوك
294,405	-	294,405	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,578,734	-	2,578,734	-	مستحق من أطراف ذات صلة
				عقارات محتفظ بها لغرض
583,082	583,082	-	-	المتاجرة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من
15,088,957	15,088,957	-	-	خلال الدخل الشامل الآخر
12,464	12,464	-	-	عقارات استثمارية
18,839,285	15,684,503	3,028,952	125,830	ممتلكات ومعدات
				<u>مجموع الموجودات</u>
1,310,312	-	1,139,402	170,910	<u>المطلوبات</u>
9,138,474	3,553,011	5,435,463	150,000	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
805,914	-	639,319	166,595	مرايحات دائنة
1,141,047	1,141,047	-	-	التزام مقابل إيجار تمويلي
10,518	10,518	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,406,265	4,704,576	7,214,184	487,505	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				<u>مجموع المطلوبات</u>

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 البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، حيث تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2021		2022		
الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	بورصة الكويت
± 24,429	± 5%	± 10,315	± 5%	

20. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل نهاية فترة المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق 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 جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

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

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

2022				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
206,300	-	-	206,300	أوراق مالية مدرجة
-	-	89,853	89,853	أوراق مالية غير مدرجة
عقارات استثمارية:				
-	5,077,289	3,158,000	8,235,289	مباني سكنية
-	6,900,000	-	6,900,000	أراضي ملك حر

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	2021
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
488,577	-	-	488,577	أوراق مالية مدرجة
94,505	94,505	-	-	أوراق مالية غير مدرجة
				عقارات استثمارية:
8,718,957	3,102,000	5,616,957	-	مباني سكنية
6,370,000	-	6,370,000	-	أراضي ملك حر

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

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 لدى البنوك، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، المراجعات الدائنة والتزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بواسطة مقيمين خارجيين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية 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.

21. 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 لدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2021	2022	
9,138,474	8,603,686	مراجعات دائنة
805,814	710,208	التزام مقابل إيجار تمويلي
(125,830)	(122,543)	ناقصاً: نقد لدى البنوك
9,818,458	9,191,351	صافي الديون
6,433,020	5,952,786	مجموع حقوق الملكية
16,251,478	15,144,137	إجمالي الموارد المالية
%60.42	%60.69	نسبة الدين إلى الموارد المالية

22. الاستمرارية

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

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 42,057 دينار كويتي (2021: 128,910 دينار كويتي)، وكما في تاريخ التقرير، فإن الخسائر المتراكمة للمجموعة بلغت 5,492,037 دينار كويتي (2021: 5,405,678 دينار كويتي)، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 8,118,623 دينار كويتي (2021: 4,546,907 دينار كويتي).

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