

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
الكويت

31 ديسمبر 2021

## المحتويات

صفحة	
3 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7 - 6	بيان المركز المالي المجمع
9 - 8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11 - 10	بيان التدفقات النقدية المجمع
57 - 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، وبيان الارباح أو الخسائر المجمع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### اساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

#### أمور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني بما في ذلك أصول حق الإنتفاع الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والدول الأخرى. ان إجمالي القيمة المدرجة للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الاستثمارية وطريقة رسملة الإيرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى.

كما ان الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في ايضاحات 12 و 34.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن أمور أخرى، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجيين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

#### تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

تتضمن الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر استثمارات غير مسعرة جوهرية. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الأصول، فان تقييم تلك الأدوات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا، مما قد يؤدي الى وجود شك جوهرى حول القياسات الواردة في تلك التقييمات. نتيجة لذلك، كان لتقييم هذه الأدوات أهمية كبرى في تدقيقنا.

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

تابع / أمور التدقيق الهامة

تابع / تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن إفصاحات المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن إفصاحات رقم 14 و 19 و 34.2 حول البيانات المالية المجمعة.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت مطابقة القيمة المدرجة للأوراق المالية الغير مسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم وتقييم اختبار مدى ملاءمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعريف تلك التقييمات.

#### المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة ضمن تقرير المجموعة السنوي، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

#### مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

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

#### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو خدوفاً مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

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

تابع / مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيهه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

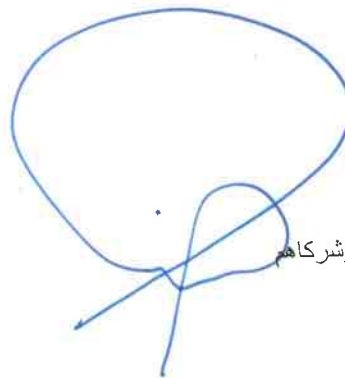
كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت.

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

**التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى**

برأينا أيضا ، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد اجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

نبين أيضا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثير ماديا على نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.



هند عبدالله السريع  
مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"  
جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت  
8 مارس 2022

## بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
18,466,440	21,430,882		إيرادات تأجير العقارات
(2,952,279)	(3,399,596)		مصاريف تشغيل العقارات
15,514,161	18,031,286		صافي إيرادات التأجير
(6,782,268)	(3,663,287)	12	التغير في القيمة العادلة للإستثمارية
-	1,733,975	12.4	ربح من بيع عقارات استثمارية
62,111	289,063	15	حصة في نتائج شركات زميلة
(729,286)	(370,261)		التغيير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
207,855	(9,721)		(خسارة)/ ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
413,836	247,623		إيرادات توزيعات أرباح
346,401	-		ربح من استبعاد شركة تابعة
3,430,000	-		إعفاءات الإيجار
-	504,718	8	عكس مخصص ضريبة لشركة تابعة أجنبية
780,828	562,928		إيرادات أخرى
13,243,638	17,326,324		
			<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(1,993,695)	(2,118,384)		مصاريف عمومية وإدارية
(6,167,514)	(5,443,212)	9	تكاليف تمويل
(1,020,000)	(2,314,139)	17 و 30	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(9,181,209)	(9,875,735)		
4,062,429	7,450,589		ربح السنة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(93,464)	(162,981)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(60,824)	(116,508)		الزكاة
-	(40,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,908,141	7,131,100		<b>ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
3,567,703	6,251,068		مالكي الشركة الأم
340,438	880,032		الحصص غير المسيطرة
3,908,141	7,131,100		<b>ربح السنة</b>
4.10	6.92	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
3,908,141	7,131,100	ربح السنة
		الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى : بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع : أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر : - صافي التغير في القيمة العادلة الناتج خلال السنة بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع : المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من البيع الجزئي لشركة تابعة فروق صرف ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
(10,140,561)	6,152,311	
(152,160)	-	
(290,159)	(298,771)	
(10,582,880)	5,853,540	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى
(6,674,739)	12,984,640	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(7,005,081)	12,104,608	مالكي الشركة الأم
330,342	880,032	الحصص غير المسيطرة
(6,674,739)	12,984,640	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للسنة

## بيان المركز المالي المجمع

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			الأصول
			أصول غير متداولة
89,848	44,182		ممتلكات ومعدات
218,339,071	226,839,628	12	عقارات إستثمارية
10,377,048	2,183,842	13	عقارات قيد التطوير
814,569	1,832,421		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
33,890,990	36,664,608	14	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
7,604,079	7,977,142	15	استثمار في شركات زميلة
359,469	359,469	30	مستحق من أطراف ذات صلة
271,475,074	275,901,292		
			أصول متداولة
8,727,651	8,727,651	16	عقارات للمتاجرة
8,033,471	9,872,112	30	مستحق من أطراف ذات صلة
4,697,332	7,086,217	17	ذمم مدينة وأصول أخرى
16,039,281	17,230,565	18	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
6,495,324	7,139,943	19	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,084,723	15,201,669	20	النقد والنقد المعادل
47,077,782	65,258,157		
318,552,856	341,159,449		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
94,736,506	94,736,506	21	رأس المال
3,425,191	3,425,191	21	علاوة إصدار أسهم
(6,644,417)	(5,735,769)	22	أسهم خزينة
21,650,295	22,964,407	23	احتياطي قانوني واحتياطي اختياري
(15,368,869)	(15,855,824)	24	بنود أخرى لحقوق الملكية
20,157,247	28,874,724		أرباح مرحلة
117,955,953	128,409,235		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3,301,717	4,170,343		الحصص غير المسيطرة
121,257,670	132,579,578		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 57 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.



## تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	إيضاحات	الخصوم
			خصوم غير متداولة
141,594,328	141,734,481	25	قروض
22,921,249	15,788,705	26	التزامات الإيجار
984,372	1,065,150		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
165,499,949	158,588,336		
			خصوم متداولة
3,486,913	10,617,587	30	مستحق إلى أطراف ذات صلة
3,346,231	5,026,191	25	قروض
7,515,954	11,117,524	26	التزامات الإيجار
12,997,205	18,759,498	27	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	4,470,735	28	مستحق إلى بنك
31,795,237	49,991,535		
197,295,186	208,579,871		مجموع الخصوم
318,552,856	341,159,449		مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

## بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	حصص غير مسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم						
	د.ك	د.ك	مجموع فرعي	أرباح مرحلة	بنود أخرى في حقوق الملكية	احتياطي قانوني و احتياطي اختياري	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
121,257,670	3,301,717	117,955,953	20,157,247	(15,368,869)	21,650,295	(6,644,417)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2021
(3,120)	(11,406)	8,286	8,286	-	-	-	-	-	ربح من الإستحواذ على حصصه اضاقفه في شركة تابعه (إيضاح 7.4)
(15,870,582)	-	(15,870,582)	-	-	-	(15,870,582)	-	-	شراء أسهم خزينة
14,210,970	-	14,210,970	-	-	1,940,928	12,270,042	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(5,900,212)	1,391,024	-	4,509,188	-	-	توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)
(1,662,732)	(11,406)	(1,651,326)	(5,891,926)	3,331,952	-	908,648	-	-	المعاملات مع المالكين
7,131,100	880,032	6,251,068	6,251,068	-	-	-	-	-	ربح السنة
5,853,540	-	5,853,540	-	5,853,540	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
12,984,640	880,032	12,104,608	6,251,068	5,853,540	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	9,672,447	(9,672,447)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(1,314,112)	-	1,314,112	-	-	-	المحول الى الاحتياطيات
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,964,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 57 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	حصص غير مسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم									
	دينار	دينار	مجموع فرعي دينار	أرباح مرحلة دينار	بنود أخرى في حقوق الملكية دينار	احتياطي قانوني واحتياطي اختياري دينار	أسهم خزينة دينار	علاوة إصدار أسهم دينار	رأس المال دينار			
131,008,802	3,073,895	127,934,907	20,476,781	(5,338,891)	20,897,897	(6,262,577)	3,425,191	94,736,506				
(21,358)	(102,520)	81,162	81,162	-	-	(6,415,828)	-	-			الرصيد في 1 يناير 2020	
(6,415,828)	-	(6,415,828)	-	-	-	(6,415,828)	-	-			ربح من استحوذ على حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 7.4)	
3,360,793	-	3,360,793	-	-	-	2,697,558	-	-			شراء أسهم خزينة	
-	-	-	-	-	-	3,336,430	-	-			بيع أسهم خزينة	
(3,076,393)	(102,520)	(2,973,873)	(3,386,753)	794,720	-	(381,840)	-	-			توزيع أسهم محقة (إيضاح 31)	
3,908,141	340,438	3,567,703	3,567,703	-	-	-	-	-			المعاملات مع المالكين	
(10,582,880)	(10,096)	(10,572,784)	-	(10,572,784)	-	-	-	-			ربح السنة	
(6,674,739)	330,342	(7,005,081)	3,567,703	(10,572,784)	-	-	-	-			خسائر شاملة أخرى للسنة	
-	-	-	251,914	(251,914)	-	-	-	-			مجموع (الخسائر)/ الأرباح العادلة من خلال الدخل	
-	-	-	(752,398)	-	-	752,398	-	-			ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	
121,257,670	3,301,717	117,955,953	20,157,247	(15,368,869)	21,650,295	(6,644,417)	3,425,191	94,736,506			المحول إلى الاحتياطيات	
											الرصيد في 31 ديسمبر 2020	

ان الإيضاحات المبيّنة على الصفحات 12 - 57 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			<b>أنشطة التشغيل</b>
3,908,141	7,131,100		ربح السنة
			تعديلات :
134,987	45,666		الإستهلاك
6,167,514	5,443,212		تكاليف التمويل
6,782,268	3,663,287	12	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(1,733,975)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(346,401)	-		ربح من استبعاد شركة تابعة
(62,111)	(289,063)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
729,286	370,261		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(207,855)	9,721		ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,020,000	2,314,139	17 و 30	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(504,718)	8	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(413,836)	(247,623)	10	إيرادات توزيعات ارباح
(3,430,000)	-		إعفاءات الإيجار
94,247	121,446		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
14,376,240	16,323,453		<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :</b>
(1,439,473)	(3,687,631)		مستحق من أطراف ذات صلة
(1,745,256)	(1,950,637)		ذمم مدينة وأصول أخرى
(3,991,619)	(1,191,284)		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
214,022	6,457,058		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(2,116,761)	7,130,674		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(81,926)	(40,668)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
5,215,227	23,040,965		<b>صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل</b>

## تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			<b>أنشطة الإستثمار</b>
(17,449)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(1,092,143)	(1,017,852)		إضافات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(2,926,349)	(4,007,650)	13	إضافات على عقارات قيد التطوير
(418,413)	(4,734,445)	12	إضافات على عقارات إستثمارية
(174,289)	(1,025,307)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,318,553	706		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,970,528)	(26,538,008)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,568,856	26,834,080		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
165,546	36,000	15	توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(416,741)	(120,000)	15	استثمارات في شركات زميلة
-	5,602,035		المحصل من بيع عقارات استثمارية
29,388	-		المحصل من بيع شركات زميلة
236,133	(30,071)	20	ارصدة بنكية محتجزة
(8,647)	-		زيادة في الودائع لأجل
413,836	247,623		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
2,550,000	-		المحصل من استبعاد شركة تابعة
(742,247)	(4,752,889)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار</b>
			<b>أنشطة التمويل</b>
5,810,720	1,820,113	25	صافي التغير في القروض
(4,909,315)	(4,678,433)		تكاليف تمويل مدفوعة
(5,065,534)	(4,485,800)	26	التزامات ايجار مدفوعة
(381,840)	908,648		صافي الحركة على أسهم خزينة
(4,545,969)	(6,435,472)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
(72,989)	11,852,604		<b>صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل</b>
(18,255)	212,470		تعديلات عملة أجنبية
(2,777,200)	(2,868,444)	20	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(2,868,444)	9,196,630	20	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>
			<b>معاملات جوهرية غير نقدية:</b>
14,599,870	-		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(3,461,329)	-		استثمار في شركات زميلة
(11,138,541)	-		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية.
- إستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالف الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركات والمؤسسات أو تلحقها بها. عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت. تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 8 مارس 2022. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

### 2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. اختارت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع" في بيانين وهما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع".

### 3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. التغييرات في السياسات المحاسبية

#### 4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

لم تسري أي تعديلات جديدة أو معايير على فترة البيانات المالية الحالية باستثناء التمديد الخاص بتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على النحو الموضح أدناه.

**التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بفيروس كورونا كوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021**  
تم إجراء تمديد حتى 30 يونيو 2022 بالنسبة للتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تُمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يُمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

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

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

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسري بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات  
السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في	المعيار أو التفسير
لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة
1 يناير 2022	التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2023	معايير المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود متقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والبيانات المالية المجمعة ومعايير المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الموجودات التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الموجودات عملاً تجارياً، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الموجودات من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الموجودات (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للموجودات نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيراً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

#### 4.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

**المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي**  
تضيف التعديلات متطلبًا، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضًا بيانًا صريحًا بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المكتتاة في عملية دمج الأعمال

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

**التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول**  
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإفراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

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

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية**  
تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياستها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظرًا لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

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

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية**  
توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 استثناء من الإعفاء من الاعتراف المبدئي الوارد في معيار المحاسبة الدولي 12.15 (ب) ومعيار المحاسبة الدولي 12.24. وفقًا لذلك، لا ينطبق الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبدئي. وهذا موضحًا أيضًا في الفقرة المدرجة حديثًا ضمن معيار المحاسبة الدولي A.12.22.

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

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة**  
أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

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

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - العائدات قبل الاستخدام المقصود**  
يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد**  
تحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا. توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلًا بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود. يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً. لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

#### 4.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

##### التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستأجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

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

### 5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

#### 5.1 أساس التجميع

تسيطر المجموعة على أي شركة تابعة عندما تتعرض له، أو يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام .

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الاستبعاد.

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

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فإن الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصول بالإضافة إلى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن التغيير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. إن القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغييرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. وأي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الأم.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.2 دمج الاعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعرفة للشركة المشتراه.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم اعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعرفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

#### 5.3 إيرادات ايجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الأيجارات على اساس الاستحقاق.

#### 5.4 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

#### 5.5 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة لها عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

#### 5.6 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

#### 5.7 تكاليف الإقراض

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

#### 5.8 الضرائب

##### 5.8.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الأم.

##### 5.8.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الام وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.8 تابع / الضرائب

### 5.8.3 ضريبة الدخل

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

يتم احتساب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة. يتم تقديم الضريبة المؤجلة بشكل عام على الفرق بين القيم الدفترية للأصول والخصوم وأساسها الضريبي. ومع ذلك، لا يتم تقديم الضريبة المؤجلة على الاعتراف المبني للشهرة، ولا على الاعتراف الأولي بأصل أو التزام ما لم تكن المعاملة ذات الصلة عبارة عن دمج أعمال أو تؤثر على الضريبة أو الربح المحاسبي. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الخسائر الضريبية المتاحة لترحيلها وكذلك الإيرادات الضريبية الأخرى للاعتراف بها كأصول ضريبية مؤجلة. يتم احتساب الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة، بدون خصم، بمعجلات الضرائب التي من المتوقع أن تنطبق على فترة تحققها، شريطة أن يتم تشريعها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم دائماً تكوين مخصص الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة.

### 5.9 أصول مؤجرة

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

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

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

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبني للالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبني، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزام الإيجار

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

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في تلك الثابتة جوهرياً)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتأكد ممارستها بشكل معقول.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.9 تابع / أصول مؤجرة

بعد القياس المبني، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

#### المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل.

عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً بسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقود منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

#### 5.10 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### 5.11 العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبني، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية لأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة عدم التحقق.

تتم التحويلات من وإلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.12 عقارات قيد التطوير

يتمثل العقار قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً ادراج العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع احوال السوق في تاريخ التقرير المالي. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إذا اقرت المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال الانشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكتمال التطوير (أيهما اقرب).

يتم تصنيف عقارات قيد التطوير كأصول غير متداولة ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### 5.13 عقارات للمتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند الي سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الإكتمال والإستبعاد.

#### 5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة ، يتم خفض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها.

#### 5.15 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الإستثمارات في الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الإستثمار في الشركات الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الإستثمار في الشركات الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والايادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. لا تتعدى نهاية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور.

كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافاً إليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### 5.16 اختبار انخفاض قيمة الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى)، كخسارة انخفاض في القيمة.

ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علماً بان المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير اعادة الهيكلة وتطوير الأصول.

كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الادارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً اعادة تقدير قيمة الأصول للتحقق من أي مؤشر يدل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض عندما تتجاوز القيمة الإستردادية للوحدة المولدة للنقد قيمتها الدفترية.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.17 الأدوات المالية

##### 5.17.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأبما كان ذلك منطبقاً بإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً يدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي".
- أ. تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل.
- ب. لم تحول المجموعة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع فإنها تقيم إذا وإلى أي مدى تكون قد احتفظت بالمخاطر وعوائد الملكية. عندما لم تتم بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة بالاعتراف بالالتزام الخاص به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام الخاص به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات المحتفظ بها من قبل المجموعة.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

##### 5.17.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يجوز للمجموعة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبني لأصل مالي:
- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و

يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار ديني في التكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

##### 5.17.3 القياس اللاحق للأصول المالية

#### • الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع / الأدوات المالية

5.17.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع / الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يشتمل النقد والنقد المعادل على النقد في الصندوق، نقد في محافظ، ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لاتخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

- ذمم مدينة وأصول أخرى

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

- مستحق من أطراف ذات صلة

المستحق من أطراف ذات صلة عبارة عن موجودات مالية نشأت من قبل المجموعة عن طريق تقديم الأموال مباشرة إلى المقترض الذي لديه دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على الاستثمار في حقوق الملكية وأدوات الدين.

تمثل الاستثمارات في حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الاسهم المسعرة وغير المسعرة.

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

- يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها ؛ و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI كما هو موضح أدناه).

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس كل أداة على حدة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI.

لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة. بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات المتركمة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتركمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتركمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع / الأدوات المالية

5.17.3 تابع / القياس اللائق للأصول المالية

### • الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط. تشمل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على استثمار في أسهم حقوق الملكية.

### 5.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك نقص) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للموجودات المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين وأصول العقود ومستحقات الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبني، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع / الأدوات المالية

### 5.17.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، المستحق لأطراف ذات صلة ومستحق الى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي :

#### • خصوم المالية بالتكلفة المطفأة

يتم تحديدها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف مستحق الى البنوك، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، مستحق الى أطراف ذات صلة، قروض لأجل ومرابحة دائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### قروض

- قروض بنكية ومستحق الى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق الى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.

- مرابحات دائنة وتورق دائن

تمثل المرابحات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة وتورق دائن. يتم إثبات المرابحات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة ، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم. جميع التكاليف المتعلقة بالربح تدرج ضمن تكاليف التمويل.

- الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

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

- مستحق الى أطراف ذات صلة

المستحق الى أطراف ذات صلة هي مطلوبات مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال ولا يتم إدراجها في سوق نشط.

### 5.18 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

### 5.19 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الأصول. ان المشتريات والمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

### 5.20 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

### 5.21 القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اسس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.22 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام.

تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلي:

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

تتضمن الارباح المحتفظ بها كافة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

#### 5.23 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمنوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل.

كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

#### 5.24 أسهم الخزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند إعادة إصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي اسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، اذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ الى الاحتياطات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.

#### 5.25 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البيئية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالاضافة الى ذلك، فان الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.26 ترجمة العملات الاجنبية

##### 5.26.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

##### 5.26.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

##### 5.26.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير.

فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

#### 5.27 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاج الخدمة بتاريخ التقرير.

بالإضافة الى موظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

#### 6. احكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية.

مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

##### 6.1 احكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

##### 6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الاصول المالية بعد اجراء اختبار نموذج. يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الاصول وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الاصول.

تعتبر المراقبة جزءا من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالاصول المالية المتبقية فيه مناسبًا وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييرًا مستقبليًا على تصنيف تلك الاصول.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع / أحكام الادارة الهامة

### 6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة أو القيمة المحققة ايهما اقل، أو بالقيمة العادلة ، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بنية بيعها في المستقبل عندها يتم تصنيفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

### 6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاماً هامة.

### 6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

ان تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب احكاماً هامة.

### 6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

### 6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

### 6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدر على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل.

احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير للمبلغ القابل للتحويل للذمم التجارية المدينة عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بشكل فردي، والتي فات موعد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص وفقاً لطول الفترة الزمنية المستحقة، بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

### 6.2.3 الاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك

تقوم الادارة بمراجعة تقديرها للاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للاصول. كما ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

### 6.2.4 دمج الأعمال

تستخدم الادارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الاعمال. وبصفة خاصة، فان القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

### 6.2.5 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير.

### 6.2.6 إعادة تقييم العقارات الإستثمارية وعقارات استثمارية قيد التطوير

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق ولكن تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء ، تقيس المجموعة هذه العقارات الإستثمارية قيد التطوير بالتكلفة لحين إما قيمتها العادلة يمكن تحديدها بشكل موثوق أو اكتمال التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق ، قد تختلف القيمة العادلة لهذه العقارات عن التكلفة الفعلية.

### 6.2.7 التأثير الجوهري

يحدث التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت الخاصة بالمنشأة بالنسبة لحجم وتشتت أصحاب الأصوات الآخرين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 7. الشركات التابعة

الإشقة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس
	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية
عقاري	99.99%	99.99%	الكويت
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان
عقاري	100%	100%	بنغان
عقاري	99%	99%	الكويت
عقاري	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة
عقاري	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة
الاستثمار	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
خدمات	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة
عقاري	69.63%	69.73%	الكويت
دعوية	100%	100%	الكويت
عقاري	100%	100%	بنغان
عقاري	100%	100%	بنغان
عقاري	100%	100%	بنغان
عقاري	99%	99%	الكويت

تجارة عامة ومقاولات

الكويت

اسم الشركة التابعة

شركات تابعة مباشرة:

شركة مزراع اللؤلؤ هيلرا (7.1)

شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقناة) (7.2)

شركة المحموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قايضة) (7.2)

شركة كريك ميكر ديت المحدودة (7.1)

شركة كريك ميكر اكويتي المحدودة (7.1)

شركة إنفا - الفساق والمتتبعات - ش.م.ك (بنغان) (7.1 و 7.3)

شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.ك (7.2)

المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.ك (7.1 و 7.2)

الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.ك (7.1 و 7.2)

ديلاتو للاستثمارات - ذ.م.ك (7.1)

مكتب ديلاتو للإدارة - ذ.م.ك (7.1)

الشركة الدولية للمتتبعات - ش.م.ك (7.4 و 7.6)

شركات تابعة غير مباشرة:

شركة العقدين المتحدة للعاية - ذ.م.ك

شركة البحار السبعة للمتتبعات - ش.م.ك

المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ك (7.5)

الشركة البنانية للسباحة والسفوف - ش.م.ك (7.5)

شركة عسج الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.ك

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 7. تابع / الشركات التابعة

- 7.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناء على البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.
- 7.2 إن الحصص المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة والمرشحين بالنيابة عن الشركة الأم، والذين أكدوا خطياً بأن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.
- 7.3 يقع مقر شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل ("IFAHR") التابعة للمجموعة في لبنان الذي يشهد حالياً اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة. تشمل هذه الأحداث ضوابط كبيرة على النظام المصرفي اللبناني بما في ذلك وضع قيود على السحب النقدي من الأرصدة المصرفية بالعملة الأجنبية، وحدود على التحويلات المصرفية الدولية وخفض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع لأجل بالعملة الأجنبية.
- أدت هذه الإجراءات إلى الحد بشكل كبير من قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى الخاصة بشركة IFAHR. علاوة على ذلك، تخلفت الحكومة اللبنانية عن الوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالديون السيادية. وخفضت وكالات التصنيف التصنيف السيادي للبنان وبعض البنوك اللبنانية. علاوة على ذلك، يعاني الاقتصاد اللبناني حالياً من تضخماً مفرطاً.
- قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه الأحداث على قدرتها على الاستمرار في ممارسة السيطرة على IFAHR وخلصت إلى أنه لا يزال لديها القوة والقدرة على استخدام هذه القوة للتأثير على العائدات وأنها لا تزال معرضة لعائدات متغيرة من الشركة التابعة. وفقاً لذلك، تستمر المجموعة في تجميع الشركة التابعة.
- قامت الإدارة أيضاً بتقييم أن تأثير هذه الأحداث على القيمة الدفترية لاستثماراتها في IFAHR ليس جوهرياً بالنسبة للمجموعة.
- علاوة على ذلك، تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في لبنان قابلة للاسترداد ولا توجد حالياً مؤشرات على أن أي خسارة انخفاض جوهري مطلوبة في 31 ديسمبر 2021.
- إن ملخص المعلومات المالية لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - لبنان كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 قبل الحذوفات داخل المجموعة مبينة أدناه:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
52,531	82,602	نقد وأرصدة لدى البنوك
8,727,651	8,727,651	عقارات للمتاجرة
585,343	527,001	أصول أخرى
9,365,525	9,337,254	إجمالي الأصول
1,833,660	1,833,660	القروض
2,935,996	2,663,006	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,769,656	4,496,666	إجمالي الخصوم
(1,746)	(12,230)	خسائر
(270,700)	265,818	ربح/ (خسارة) السنة



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة
- 7.4 خلال السنة، استحوذت المجموعة على نسبة 0.10% إضافية من حقوق الملكية في الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م مقابل إجمالي قدره 3,120 د.ك. اعترفت المجموعة بالفرق البالغ 8,286 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصة صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية.
- 7.5 ملكية المجموعة في المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل والشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل مرهونة مقابل قروض تم الحصول عليها من طرف ذي صلة (ايضاح 25).

### 7.6 الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة

الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع حصص غير مسيطرة هامة كالتالي :

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المترابطة	
	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع	30.27%	30.37%	880,032	340,306	4,170,343	3,301,717

ملخص ادناه المعلومات المالية لشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع قبل الاستبعادات بين شركات المجموعة:

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
الأصول غير المتداولة	14,377,718	19,337,387
الأصول المتداولة	21,881,360	7,551,250
مجموع الأصول	36,259,078	26,888,637
الخصوم غير المتداولة	11,653,844	9,530,162
الخصوم المتداولة	10,822,777	6,487,381
مجموع الخصوم	22,476,621	16,017,543
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	9,612,114	7,569,377
حقوق الملكية الخاصة بالحصص غير المسيطرة	4,170,343	3,301,717
إجمالي حقوق الملكية	13,782,457	10,871,094
الإيرادات	5,393,652	3,939,140
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	2,026,929	780,229
ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة	880,032	340,306
ربح السنة	2,906,961	1,120,535
مجموع الدخل الشامل للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	2,112,138	773,341
مجموع الدخل الشامل للسنة الخاص بالحصص غير المسيطرة	916,886	337,303
مجموع الدخل الشامل للسنة	3,029,024	1,110,644



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 7. تابع / الشركات التابعة

#### 7.6 تابع / الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
458,390	11,076,622	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية
(55,279)	3,465,397	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
-	(4,437,079)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
403,111	10,104,940	صافي التدفقات النقدية

#### 8. عكس مخصص مطالبات ضريبية لشركة تابعة أجنبية

في عام 2019، كان هناك عدد من المطالبات الضريبية المتعلقة من قبل وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية ضد شركة تابعة للمجموعة ، حيث قدمت إدارة الشركة التابعة اعتراضًا على هذه المطالبات الضريبية، إلا أنها قامت بتسجيل مخصص بمبلغ 606,000 د.ك بما يعادل 2 مليون دولار أمريكي مقابل الالتزامات التي قد تنشأ من هذه المطالبات المتنازع عليها.

تلقت الشركة التابعة كتابا من وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية تلزمها بضريبة و غرامات بإجمالي قدره 4.8 مليار ليرة لبنانية تعادل 101,282 د.ك. نتيجة لذلك ، قامت المجموعة خلال السنة بعكس مخصص بمبلغ 504,718 د.ك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### 9. تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
136,428	54,033	ناتجة عن الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة : المستحق إلى البنوك
4,835,866	4,434,353	قروض
1,195,220	954,826	التزامات الايجار
6,167,514	5,443,212	

#### 10. صافي ربح/ (خسارة) من الأصول المالية

فيما يلي تحليل صافي ربح/ (الخسارة) من الأصول المالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
		بالتكلفة المطفأة :
31,649	119,578	ايرادات فوائد النقد و النقد المعادل
31,649	119,578	ربح من اصول مالية بالتكلفة المطفأة
(729,286)	(370,261)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر : التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
207,855	(9,721)	(خسارة) / ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر
(521,431)	(379,982)	خسارة من اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
413,836	247,623	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
413,836	247,623	ايرادات توزيعات أرباح
(10,140,561)	6,152,311	ربح معترف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
251,914	9,672,447	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(9,888,647)	15,824,758	ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(9,474,811)	16,072,381	ربح/ (خسارة) معترف بها في حقوق الملكية
(9,964,593)	15,811,977	مجموع الربح/ (خسارة) من اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		صافي الربح/ (الخسارة) من الأصول المالية

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. ربحية السهم الاساسية والمخفضة الخاصة بالكي الشركة الأم  
يتم احتساب ربحية السهم الاساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. وحيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخفضة قائمة فإن ربحية السهم الاساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	
3,567,703	6,251,068	ربح السنة الخاص بالكي الشركة الأم (دك)
870,298,057	903,319,582	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
4.10	6.92	ربحية السهم الاساسية والمخفضة (فلس)

## 12. عقارات استثمارية

المجموع دك	العقارات المؤجرة دك	العقارات المملوكة دك	
			في 31 ديسمبر 2021:
218,339,071	31,740,884	186,598,187	في 1 يناير
4,734,445	-	4,734,445	الإضافات خلال السنة
12,200,856	-	12,200,856	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (ايضاح 13)
(4,771,457)	-	(4,771,457)	استبعادات خلال السنة (ايضاح 12.4)
(3,663,287)	(7,277,176)	3,613,889	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
226,839,628	24,463,708	202,375,920	في 31 ديسمبر
			في 31 ديسمبر 2020:
223,906,226	38,777,665	185,128,561	في 1 يناير
418,413	-	418,413	الإضافات خلال السنة
796,700	-	796,700	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(6,782,268)	(7,036,781)	254,513	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
218,339,071	31,740,884	186,598,187	في 31 ديسمبر

## 12.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي :

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
196,863,692	194,765,228	الكويت
20,001,569	30,602,372	الإمارات العربية المتحدة
1,473,810	1,472,028	دول أخرى بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
218,339,071	226,839,628	

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 12. تابع / عقارات استثمارية

- 12.2 ان عقارات استثمارية بقيمة عادلة تبلغ 171,263,900 دك (2020 : 164,853,150 دك) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاحات 25 و 28).
- 12.3 تمثل العقارات المسنّجرة العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقّعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة، الكويت.
- 12.4 تمتلك المجموعة بشكل مشترك حق إنتفاع في عقار في الكويت. يشمل مالكو حق الإنتفاع أطراف ذات صلة ويتم إدارة العقار من قبل إحدى الشركات التابعة (مدير الممتلكات) للمجموعة. إن إجمالي حصة المجموعة في حق الإنتفاع هي 35.71% بقيمة 4,561,595 دك. خلال السنة، قام مدير العقار بتقسيم العقار إلى عدد من قطع الأراضي لغرض البيع و بناء منتج. حتى تاريخ التقرير، قام مدير العقار ببيع عدد من القطع من الأرض حتى تاريخ التقرير متضمنا 6 قطع إلى أطراف ذات صلة في المجموعة. بلغ إجمالي مقابل البيع مبلغ 13,050,000 دك (متضمنا مبلغ 3,000,000 دك لأطراف ذات الصلة) مما نتج عنها إجمالي ربح 5,385,800 دك. بلغت حصة المجموعة مقابل البيع والربح بمبلغ 4,660,155 دك و مبلغ 1,923,269 دك على التوالي. كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، إجراءات نقل القطع المباعة باسم المشتريين قيد التنفيذ.
- علاوة على ذلك، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة بإجمالي بيع بقيمة 2,262,580 دك نتج عنها خسارة بمبلغ 189,294 دك.

ايضاح 34.3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

### 13. عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
		<b>التكلفة</b>
5,305,807	5,305,807	تكلفة الأراضي
2,144,892	5,071,241	تكاليف التطوير
7,450,699	10,377,048	<b>التكلفة في بداية السنة</b>
2,838,647	4,132,676	تكاليف التطوير المحملة خلال السنة
-	(12,200,856)	المحوّلة إلى عقارات استثمارية
87,702	(125,026)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
10,377,048	2,183,842	<b>صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها لغرض تطوير مباني سكن للعمال. خلال السنة، تم الانتهاء من بعض العقارات قيد التطوير بالكامل وتحويلها إلى عقارات استثمارية.

### 14. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
5,900,864	10,086,561	أوراق مالية محلية مسعرة
11,194,975	4,931,079	أوراق مالية محلية غير مسعرة
9,950,421	11,610,444	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,844,730	5,760,449	أدوات دين
-	4,276,075	صناديق المدارة
33,890,990	36,664,608	

تم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض استراتيجية متوسطة الى طويلة الأجل. وبناءً على ذلك، فقد اختارت المجموعة تحديد هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متوافقاً مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق أداؤها المتوقع على المدى الطويل.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 14. تابع / أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل الأصول المالية أعلاه استثمار في قطاعات عمل مختلفة كما يلي :

المجموع د.ك	أخرى د.ك	خدمات		خدمات مالية د.ك	
		استهلاك د.ك	عقارات د.ك		
<b>31 ديسمبر 2021</b>					
10,086,561	723,057	2,861,182	4,318,603	2,183,719	أوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	671,716	2,403,248	188,633	1,667,482	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	77,322	381,183	10,915,916	236,023	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	-	-	5,760,449	-	أدوات الدين
4,276,075	-	-	4,276,075	-	صناديق مدارة
<b>36,664,608</b>	<b>1,472,095</b>	<b>5,645,613</b>	<b>25,459,676</b>	<b>4,087,224</b>	
<b>31 ديسمبر 2020</b>					
5,900,864	236,488	1,025,707	3,956,290	682,379	أوراق مالية محلية مسعرة
11,194,975	369,230	2,484,619	6,399,492	1,941,634	أوراق مالية محلية غير مسعرة
9,950,421	77,322	149,099	9,482,108	241,892	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,844,730	-	-	6,844,730	-	أدوات الدين
<b>33,890,990</b>	<b>683,040</b>	<b>3,659,425</b>	<b>26,682,620</b>	<b>2,865,905</b>	

تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 9% (31 ديسمبر 2020 : 9%).  
إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 34.2 .

### 15. استثمار في شركات زميلة

#### 15.1 الشركات الزميلة هي كما يلي :

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2020 %	31 ديسمبر 2021 %		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.م
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك.م
تجارة عامة ومقاولات	50	50	الكويت	شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م
استثمارات	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة (*)
استثمارات	100	100	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة (*)
السياحة الدينية	32.5	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك.م
استثمارات	27.36%	27.36%	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدوده
استثمارات	27.36%	27.36%	جزر كايمان	شركة كريك اكويتي المحدوده
تقديم الطعام	-	40%	الكويت	شركة مطعم سرده ذ.م.م

ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 15. تابع / استثمار في شركات زميلة

(\*) قامت المجموعة بالتنازل عن جزء في حقتها بالتصويت في هذه الشركات المستثمر فيها لطرف ثالث. وفقا لذلك، لا تسيطر المجموعة على هذه الشركات المستثمر بها. ومع ذلك، قامت المجموعة بتصنيف هذه الشركات المستثمر بها كشركات زميلة وذلك لانها قادرة على ممارسة تأثير جوهري على أنشطة الشركات الزميلة.

### 15.2 فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
7,967,807	7,604,079	في 1 يناير
579,562	-	الناتج من فقد السيطرة على شركات تابعة
14,599,871	-	الناتج من اعادة تصنيف
416,741	120,000	اضافات على شركات زميلة
(15,856,467)	-	استيعادات
62,111	289,063	حصة في النتائج
(165,546)	(36,000)	توزيعات الارباح
7,604,079	7,977,142	في 31 ديسمبر

### 15.3 إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي: أ) شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
3,740,512	3,875,977	أصول غير متداولة
3,740,512	3,875,977	إجمالي الأصول
3,740,512	3,875,977	صافي الأصول

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
136,653	136,653	ايرادات
136,653	136,653	ربح السنة
136,653	136,653	مجموع الايرادات الشاملة للسنة

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع / استثمار في شركات زميلة

15.3 تابع / إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي:

(أ) تابع / شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:

إن تسوية ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة اعلاه مع القيمة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مبينة أدناه:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
		حصة ملكية المجموعة (%)
3,740,512	3,875,977	صافي أصول الشركة الزميلة
3,740,512	3,875,977	حصة المجموعة من صافي الأصول
3,740,512	3,875,977	القيمة الدفترية

(ب) شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
764,728	765,916	أصول غير متداولة
764,728	765,916	إجمالي الأصول
36,867	53,297	خصوم غير متداولة
36,867	53,297	إجمالي الخصوم
727,861	712,619	صافي الأصول

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
(8,848)	(16,429)	خسارة السنة
(8,848)	(16,429)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
727,861	712,619	صافي أصول الشركة الزميلة
727,861	712,619	حصة المجموعة من صافي الأصول
727,861	712,619	القيمة الدفترية

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 15. تابع / استثمار في شركات زميلة

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

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
(65,694)	168,839	حصة المجموعة في النتائج
(65,694)	168,839	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة
3,135,706	3,388,546	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
165,545	36,000	توزيعات أرباح

### 16. عقارات للمتاجرة

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
9,968,891	8,727,651	الرصيد في 1 يناير
(1,486,169)	-	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
244,929	-	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
8,727,651	8,727,651	الرصيد في 31 ديسمبر

إن عقارات للمتاجرة موجودة في لبنان.

إن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية 4,363,200 د.ك ( 2020: 4,363,200 د.ك) مرهونة مقابل قروض (ايضاح 25).

### 17. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2020	2021	
د.ك	د.ك	
6,614,278	8,001,862	أصول مالية
119,185	119,185	ذمم مدينة
1,133,590	2,599,259	تأمينات مستردة
7,867,053	10,720,306	أصول أخرى
(3,374,179)	(3,839,328)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
4,492,874	6,880,978	
		أصول غير مالية
204,458	205,239	أصول أخرى
4,697,332	7,086,217	

إن القيمة الدفترية للأصول المالية المتضمنة أعلاه تقارب قيمتها العادلة وجميعها تستحق خلال سنة واحدة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 17. تابع / ذمم مدينة وأصول أخرى

ان الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي :

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
2,354,179	3,374,179	الرصيد في بداية السنة
1,020,000	465,149	المحمل على السنة
3,374,179	3,839,328	الرصيد في نهاية السنة

### 18. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة مبالغ دفعت لما يلي:

- 18.1 خلال عام 2018، أبرمت المجموعة اتفاقية مبدئية مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الامارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم اماراتي. ليتم سداد جزء من سعر الشراء بشكل عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. مع ذلك، تم تعديل الاتفاق لاحقاً بتعديل قيمة الشراء الى 395 مليون درهم اماراتي بدون أي سداد عيني. تقوم المجموعة حالياً على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة وتجهيز التمويل للشراء. إن مبلغ 17,230,565 د.ك (31 ديسمبر 2020: 16,029,281 د.ك) والمدفوع حتى تاريخ التقرير، متضمناً مبلغ 1,201,284 د.ك مدفوع خلال السنة، تم تسجيله كدفعة مقدمة.
- 18.2 خلال عام 2019، أبرمت المجموعة اتفاقية مبدئية مع طرف ثالث للاستحواذ على ثلاثة عقارات محلية مقابل إجمالي قدره 4,170,000 د.ك. وفقاً للاتفاقية، يتعين على المجموعة سداد دفعة مقدمة قدرها 10,000 د.ك في تاريخ توقيع الاتفاقية، ويتم دفع الرصيد المتبقي وقدره 4,160,000 د.ك لاحقاً لتاريخ توقيع الاتفاقية. مع ذلك، تم تعديل الاتفاقية المبدئية وتغيير عدد العقارات المراد حيازتها إلى عقارين وتم تعديل إجمالي المقابل إلى 2,500,000 د.ك دون أي تعديل جوهري آخر على البنود والشروط المتبقية. خلال السنة، تم دفع المبلغ المتبقي من بدل الشراء البالغ 2,490,000 د.ك بالكامل وتم تحويل صك ملكية العقارات إلى المجموعة وتصنيفها كعقارات استثمارية.

### 19. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
73,139	154,540	أوراق مالية محلية مسعرة
342,184	195,500	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,853	1,988	أوراق مالية أجنبية مسعرة
5,958,796	6,770,382	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
119,352	17,533	صناديق مدارة
6,495,324	7,139,943	

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للادوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 34.2.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		النقد والنقد المعادل	
31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك		
1,516,963	13,698,925	نقد وأرصدة لدى البنوك	
116,058	51,042	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير	
1,451,702	1,451,702	ودائع لأجل	
3,084,723	15,201,669	<b>النقد والنقد المعادل</b>	
		يخصم:	
(4,448,934)	(4,470,735)	مستحق الى البنك (ايضاح 28)	
(52,531)	(82,602)	أرصدة بنكية محتجزة (ايضاح 20.1)	
(1,451,702)	(1,451,702)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر	
(2,868,444)	9,196,630	<b>النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع</b>	

- تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة أرصدة مودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي ومحتجزة لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل المبلغ والفوائد المستحقة على القروض لأجل الممنوحة لاحدى الشركات التابعة (ايضاح 25). مع ذلك، بسبب الأحداث السياسية والاقتصادية الحالية، فرض البنك المركزي اللبناني سلسلة من الإجراءات بما في ذلك القيود على عمليات السحب والحد من تحويل الأموال للخارج، وبالتالي، تفتقر المجموعة الى إمكانية الوصول الى هذه الأرصدة البنكية في الوقت المحدد وبالكامل.

### 21. رأس المال وعلاوة الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2021، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2020 : 947,365,059 سهم). جميع الأسهم نقدية.

إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع

### 22. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021		
71,847,890	35,704,587	عدد أسهم الخزينة	
7.58%	3.77%	نسبة الملكية (%)	
7,615,876	6,319,712	القيمة السوقية (دك)	
6,644,417	5,735,769	التكلفة (دك)	

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع.

### 23. الاحتياطي القانوني و الاحتياطي الاختياري

الاحتياطي القانوني  
وفقاً لمتطلبات قانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي القانوني مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

### الاحتياطي الاختياري

يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتم التحويل الى الاحتياطات في السنة التي تحقق فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر مترابطة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 24. بنود أخرى لحقوق الملكية

المجموع	التغيرات المتراكمة في احتياطي القيمة العادلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملة اجنبية	
دك	دك	دك	دك	
(15,368,869)	(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	الرصيد في 1 يناير 2021
1,391,024	-	-	1,391,024	توزيع أسهم منحة (ايضاح 31)
1,940,928	-	-	1,940,928	ربح من بيع أسهم خزينة
(9,672,447)	(9,672,447)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				الخسائر الشاملة الأخرى:
6,152,311	6,152,311	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(298,771)	-	(298,771)	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(15,855,824)	(22,584,300)	(509,017)	7,237,493	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
(5,338,891)	(8,681,785)	232,073	3,110,821	الرصيد في 1 يناير 2020
131,485	-	-	131,485	توزيع أسهم منحة (ايضاح 31)
663,235	-	-	663,235	ربح من بيع أسهم خزينة
(251,914)	(251,914)	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				الخسائر الشاملة الأخرى:
(10,130,465)	(10,130,465)	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(152,160)	-	(152,160)	-	المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من استبعاد لشركات تابعة
(290,159)	-	(290,159)	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(15,368,869)	(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 25. قروض

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
139,155,323	136,295,020	داننو مرابحة (أ)
1,005,075	6,901,741	تورق دائن (ب)
4,780,161	3,563,911	قروض لأجل (ج)
144,940,559	146,760,672	<b>المجموع</b>
140,160,398	142,204,672	قروض بالدينار الكويتي
4,780,161	4,556,000	قروض بالدولار والدرهم الإماراتي
144,940,559	146,760,672	<b>المجموع</b>

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
د.ك	د.ك	
3,346,231	5,026,191	خلال سنة
141,594,328	141,734,481	أكثر من سنة
144,940,559	146,760,672	

(أ) تمثل داننو مرابحة التمويلات الإسلامية ممنوحة بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية والتي تحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1% - 1.25% (2020: 1% - 1.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 1 يوليو 2029.

(ب) يمثل التورق الدائن تمويل إسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية إسلامية محلية والتي تحمل معدل ربح سنوي 1.25% (31 ديسمبر 2020: 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعتين نصف سنوية متساوية تنتهي في 9 يناير 2031.

(ج) تتمثل القروض لأجل بما يلي:

- قرض لأجل قائم بمبلغ 2,386,250 د.ك تم الحصول عليه بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إيبور ويستحق السداد على دفعات مختلفة نصف سنوية تنتهي في 31 ديسمبر 2025.

- قرض لأجل قائم تم الحصول عليه بالدولار الأمريكي من طرف ذي صلة بما يعادل 1,833,660 د.ك يحمل معدل فائدة سنوي 6.5% (31 ديسمبر 2020: 7.5%) ويسدد على أقساط نصف سنوية تنتهي في 30 يونيو 2025.

ان القروض مضمونة مقابل رهن استثمار المجموعة في بعض الشركات التابعة وعقارات استثمارية وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات للمتاجرة (ايضاحات 7.5 و 12 و 14 و 16).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. التزامات الإيجار  
لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة، الكويت.  
فيما يلي الحركة على التزامات الإيجار خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
37,737,517	30,437,203	في 1 يناير
1,195,220	954,826	تكاليف تمويل محملة خلال السنة
(5,065,534)	(4,485,800)	المسدد خلال السنة
(3,430,000)	-	إعفاءات إيجارات
30,437,203	26,906,229	في 31 ديسمبر

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

المجموع د.ك	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة		
	بين 1 - 5 سنوات د.ك	سنة واحدة د.ك	
29,358,006	16,464,000	12,894,006	31 ديسمبر 2021:
(2,451,777)	(675,295)	(1,776,482)	مدفوعات الإيجار
26,906,229	15,788,705	11,117,524	تكاليف التمويل
			صافي القيم الحالية
33,400,858	24,696,000	8,704,858	31 ديسمبر 2020:
(2,963,655)	(1,774,751)	(1,188,904)	مدفوعات الإيجار
30,437,203	22,921,249	7,515,954	تكاليف التمويل
			صافي القيم الحالية

خلال السنة، تواصلت المجموعة كتابياً مع وزارة المالية طالبة إعفاء من جزء من التزام الإيجار وتأجيل مدفوعات الإيجار المستحقة في عام 2021 لمدة عام واحد على أن تُدفع على دفعات ربع سنوية في عام 2022 نتيجة للظروف المرتبطة بالآثار المترتبة على جائحة فيروس كورونا. وافقت وزارة المالية على طلب المجموعة وأجلت مدفوعات الإيجار الغير مسددة ليتم سدادها على 5 أقساط متساوية تبدأ في 24 نوفمبر 2021 وتنتهي في 1 سبتمبر 2022. اعتباراً من تاريخ التقرير ، بلغت رصيد مدفوعات الإيجار المعاد جدولتها 3,736,200 ديناراً كويتيًاً.

## 27. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
5,457,907	10,184,682	خصوم مالية
1,011,162	821,115	ذمم دائنة
992,624	1,173,857	فوائد مستحقة
2,453,372	2,616,352	مصاريف وإجازات مستحقة
489,339	554,531	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
1,082,100	1,070,505	مخصص زكاة
445,099	1,331,123	توزيعات أرباح دائنة
11,931,603	17,752,165	خصوم أخرى
1,065,602	1,007,333	خصوم غير مالية
12,997,205	18,759,498	إيجارات مقبوضة مقدماً

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 28. مستحق الي بنك

يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.15% (2020: 1.15%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

ان الرصيد المستحق الي بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 12).

### 29. تسوية الالتزامات الناتجة عن الانشطة التمويلية

ان تسوية التغيرات في خصوم المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل كما يلي :

المجموع 2021 دك	مستحق الي البنك دك	التزامات الايجار دك	قروض دك	
179,826,696	4,448,934	30,437,203	144,940,559	الرصيد في 1 يناير
				تدفقات نقدية :
(68,979,683)	(56,414,794)	(4,485,800)	(8,079,089)	• المسدد
66,335,798	56,436,595	-	9,899,203	• التحصيلات
				بنود غير نقدية :
954,826	-	954,826	-	• المحمل خلال السنة
<b>178,137,637</b>	<b>4,470,735</b>	<b>26,906,229</b>	<b>146,760,673</b>	<b>31 ديسمبر</b>
181,211,149	4,343,793	37,737,517	139,129,839	الرصيد في 1 يناير
				تدفقات نقدية :
(6,304,814)	-	(5,065,534)	(1,239,280)	• المسدد
7,155,141	105,141	-	7,050,000	• التحصيلات
				بنود غير نقدية :
1,195,220	-	1,195,220	-	• المحمل خلال السنة
(3,430,000)	-	(3,430,000)	-	• إعفاءات الإيجار
<b>179,826,696</b>	<b>4,448,934</b>	<b>30,437,203</b>	<b>144,940,559</b>	<b>31 ديسمبر</b>

### 30. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركه عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة الشركة الأم.

فيما يلي اهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
8,392,940	10,231,581	مبالغ متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
3,486,913	10,617,587	المستحق من أطراف ذات صلة
16,029,281	17,230,565	المستحق الي أطراف ذات صلة
1,833,660	1,833,660	دفعات مقدمة لشراء استثمارات (ايضاح 18.1)
		قروض لأجل (ايضاح 25)

ان الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,434,499 دك (2020: 515,583 دك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 126,864 دك (31 ديسمبر 2020: 80,244 دك) مداراة من قبل طرف ذات صلة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 30. تابع / المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات صلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 د.ك	
2,563,919	2,683,733	معاملات متضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
588,843	760,252	إيرادات تأجير العقارات
513,182	443,968	مصاريف تشغيل العقارات
-	601,986	مصاريف عمومية وإدارية
159,063	-	ربح من بيع عقارات استثمارية (ايضاح 12.4)
271,687	-	ربح محقق من بيع أصول ماليه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
91,266	119,188	ربح من بيع شركات تابعه
-	1,848,990	تكاليف تمويل
		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر ادناه)
		مكافأة الإدارة العليا :
285,640	285,640	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
5,500	5,500	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	40,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

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

### 31. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجمع ، اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بمبلغ 3 فلس لكل سهم وتوزيع 3% أسهم منحة من أسهم الخزينة لمساهمي الشركة الأم دون زيادة في رأس المال أو زيادة عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. كما اقترح أعضاء مجلس الإدارة مكافأة لمجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دينار كويتي. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية والهيئات الرقابية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 18 مايو 2021 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعلى اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع 5% أسهم منحة لمساهمي الشركة الأم عن طريق توزيع 5 أسهم خزينة لكل 100 سهم محتفظ بها دون زيادة في رأس المال.

### 32. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات والأرباح/الخسائر) للأنشطة كما يلي:

الإجمالي د.ك	غير موزعة د.ك	الاستثمار د.ك	العقار د.ك	
				31 ديسمبر 2021:
17,326,324	1,067,646	1,890,679	14,367,999	إيرادات
7,131,100	(3,684,366)	1,890,679	8,924,787	ربح / (خسارة) السنة
341,159,449	32,563,648	69,012,258	239,583,543	إجمالي الأصول
208,579,871	6,157,137	24,285,096	178,137,638	إجمالي الخصوم
132,579,578	26,406,511	44,727,162	61,445,905	صافي الأصول
				31 ديسمبر 2020:
13,243,638	780,828	(45,484)	12,508,294	إيرادات/ (خسائر)
3,908,141	(2,392,875)	(45,484)	6,346,500	ربح / (خسارة) السنة
318,552,856	16,264,844	64,029,673	238,258,339	إجمالي الأصول
197,295,186	4,471,284	14,246,957	178,576,945	إجمالي الخصوم
121,257,670	11,793,560	49,782,716	59,681,394	صافي الأصول



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. أهداف وسياسات إدارة المخاطر  
تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن سياسات مجلس الإدارة للتقليل من كل المخاطر تم مناقشتها أدناه .

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

إن أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي.

### 33.1 مخاطر السوق

#### أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض دول الشرق الأوسط وأوروبا والولايات المتحدة الامريكية، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية ، وفقاً لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهراً) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
29,213,432	35,821,596	دولار أمريكي
789,050	805,567	يورو
5,334,009	7,247,558	جنيه استرليني
22,291,362	26,728,131	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2020 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة المقومة بالعملات الأجنبية وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة 2% في أسعار العملات الأجنبية. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة الربح وحقوق الملكية كما يشير الرقم السالب إلى انخفاض الربح وحقوق الملكية. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والاقتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2020 د.ك	2021 د.ك	
793,813	915,353	نتائج السنة
358,744	496,704	حقوق الملكية

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

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.1 تابع / مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ان المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة الى القروض ومستحق الى البنوك.

الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة ، تتراوح بين +100 نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%) : تتراوح بين +100 نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%) اعتباراً من بداية السنة . تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة . لم يكن هنالك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

31 ديسمبر 2020		31 ديسمبر 2021		نتائج السنة
+ 1% د.ك	- 1% د.ك	+ 1% د.ك	- 1% د.ك	
(1,463,048)	1,463,048	(1,360,297)	1,360,297	

(ج) المخاطر السعرية

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية وأدوات الدين . يتم تصنيف الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية . وتتم عملية التنويع تلك ، بناء على حدود موضوعية من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية و أدوات الدين، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020 : 5%) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2020 د.ك	2021 د.ك	2020 د.ك	2021 د.ك	
-	-	324,766	356,997	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,752,090	1,833,230	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,752,090	1,833,230	324,766	356,997	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه اعلاه.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

#### 33.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.  
ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
7,360,313	5,727,637	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل/الأخر
126,005	126,864	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,392,940	10,231,581	مستحق من أطراف ذات صلة
4,492,874	6,880,978	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,084,723	15,201,669	النقد والنقد المعادل
23,456,855	38,168,729	

تعتبر ادارة المجموعة الاصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

ان مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظراً لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية، باستثناء أرصدة بنكية محتجزة بمبلغ 82,602 دك (31 ديسمبر 2020 : 52,531 دك) موجودة في لبنان قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان بشكل ملحوظ بسبب عواقب الاحداث الاقتصادية والسياسية الحالية في لبنان. ان المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة في ايضاح 33.4.

#### 33.3 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنويع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخضومة.

ان قائمة السيولة للمطلوبات المالية تعكس التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية. ان قائمة السيولة للمطلوبات المالية هي كما يلي:

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 أشهر دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
				31 ديسمبر 2021 المطلوبات
146,760,672	141,734,481	5,026,191	-	قروض
26,966,229	15,788,705	11,177,524	-	التزامات الايجار
1,065,150	1,065,150	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,617,587	-	10,617,587	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
18,759,498	-	18,759,498	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	-	-	4,470,735	مستحق الى البنك
208,639,871	158,588,336	45,580,800	4,470,735	

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

المجموع دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 أشهر دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
				<b>31 ديسمبر 2020</b>
				<b>المطلوبات</b>
177,784,318	169,817,632	3,466,589	4,500,097	قروض
30,437,203	22,921,249	7,515,954	-	التزامات الايجار
984,372	984,372	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,486,913	-	3,486,913	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,997,205	-	12,997,205	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	-	4,448,934	-	مستحق إلى البنك
<b>230,138,945</b>	<b>193,723,253</b>	<b>31,915,595</b>	<b>4,500,097</b>	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية على أساس خطة الإدارة لتواريخ الخروج.

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 شهور دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
				<b>الأصول</b>
44,182	44,182	-	-	ممتلكات ومعدات
226,839,628	226,839,628	-	-	عقارات استثمارية
1,832,421	-	1,832,421	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,183,842	-	2,183,842	-	عقارات قيد التطوير
36,664,608	36,664,608	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
7,977,142	7,977,142	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,727,651	-	8,727,651	-	عقارات للمتاجرة
10,231,581	-	10,231,581	-	مستحق من أطراف ذات صلة
7,086,217	-	7,086,217	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
17,230,565	-	17,230,565	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
7,139,943	-	7,139,943	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,201,669	-	-	15,201,669	النقد والنقد المعادل (انظر أدناه)
<b>341,159,449</b>	<b>271,525,560</b>	<b>54,432,220</b>	<b>15,201,669</b>	
				<b>الخصوم</b>
146,760,672	141,734,481	4,908,853	117,338	قروض
26,906,229	15,788,705	11,117,524	-	التزامات الايجار
1,065,150	1,065,150	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,617,587	-	10,617,587	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
18,759,498	-	18,759,498	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,470,735	-	-	4,470,735	مستحق إلى البنك
<b>208,579,871</b>	<b>158,588,336</b>	<b>45,403,462</b>	<b>4,588,073</b>	
<b>132,579,578</b>	<b>112,937,224</b>	<b>9,028,758</b>	<b>10,613,596</b>	<b>صافي فجوة السيولة</b>

يوجد كما في 31 ديسمبر 2021 قيود محددة على سيولة النقد والنقد المعادل بمبلغ 82,602 دك (31 ديسمبر 2020: 52,531 دك) (ايضاح 20).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2020:

الإجمالي دك	أكثر من سنة دك	من 3 إلى 12 شهرا دك	من 1 إلى 3 أشهر دك	
				<b>الأصول</b>
89,848	89,848	-	-	ممتلكات ومعدات
218,339,071	218,339,071	-	-	عقارات استثمارية
814,569	-	814,569	-	اعمال رأسمالية قيد التنفيذ
10,377,048	-	10,377,048	-	عقارات قيد التطوير
33,890,990	33,890,990	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,604,079	7,604,079	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,727,651	-	8,727,651	-	عقارات للمتاجرة
8,392,940	-	8,392,940	-	مستحق من أطراف ذات صلة
4,697,332	-	4,697,332	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
16,039,281	-	16,039,281	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
6,495,324	-	6,495,324	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,084,723	-	-	3,084,723	النقد والنقد المعادل
318,552,856	259,923,988	55,544,145	3,084,723	
				<b>الخصوم</b>
144,940,559	141,594,328	3,346,231	-	قروض
30,437,203	22,921,249	7,515,954	-	التزامات الإيجار
984,372	984,372	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,486,913	-	3,486,913	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,997,205	-	12,997,205	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	-	-	4,448,934	مستحق إلى البنك
197,295,186	165,499,949	27,346,303	4,448,934	
121,257,670	94,424,039	28,197,842	(1,364,211)	<b>صافي فجوة السيولة</b>

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.4 تركيز الجغرافي

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2021 و 2020 كما يلي :

المجموع	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	الكويت	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
<b>في 31 ديسمبر 2021</b>				
36,664,608	25,017,907	-	11,646,701	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
10,231,581	-	-	10,231,581	مستحق من أطراف ذات صلة
7,086,217	236,115	-	6,850,102	ذمم مدينة وأصول أخرى
7,139,943	6,770,377	-	369,566	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,201,669	1,481,641	498,536	13,221,492	النقد والنقد المعادل
<b>76,324,018</b>	<b>33,506,040</b>	<b>498,536</b>	<b>42,319,442</b>	
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>				
33,890,990	16,782,174	-	17,108,816	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,392,940	-	-	8,392,940	مستحق من أطراف ذات صلة
4,697,332	211,674	-	4,485,658	ذمم مدينة وأصول أخرى
6,495,324	5,904,325	-	590,999	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,084,723	235,189	15,037	2,834,497	النقد والنقد المعادل
<b>56,561,309</b>	<b>23,133,362</b>	<b>15,037</b>	<b>33,412,910</b>	

34. قياس القيمة العادلة

34.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3: معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 34. تابع / قياس القيمة العادلة

#### 34.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2020 دك	31 ديسمبر 2021 دك	
		<b>أصول مالية :</b>
		<b>بالتكلفة المطفأة:</b>
8,392,940	10,231,581	مستحق من اطراف ذات صلة
4,492,874	6,880,978	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,084,723	15,201,669	النقد والنقد المعادل
		<b>بالقيمة العادلة :</b>
6,495,324	7,139,943	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,890,990	36,664,608	أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الأخر
56,356,851	76,118,779	

		<b>خصوم مالية :</b>
		<b>خصوم مالية بالتكلفة المطفأة :</b>
144,940,559	146,760,672	قروض
30,437,203	26,906,229	التزامات الإيجار
984,372	1,065,150	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,486,913	10,617,587	مستحق الى اطراف ذات صلة
12,997,205	18,759,498	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	4,470,735	مستحق الى البنك
197,295,186	208,579,871	

تري الإدارة، إن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المذكورة بالقيمة المطفأة المالية تقارب قيمتها العادلة. يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجمع مصنفة الى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

#### 31 ديسمبر 2021

المجموع دك	مستوى 3 دك	مستوى 2 دك	مستوى 1 دك	
				<b>أصول مالية</b>
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b>
154,540	-	-	154,540	اوراق مالية محلية مسعرة
195,500	195,500	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
1,988	-	-	1,988	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,770,382	6,770,382	-	-	اوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,533	-	17,533	-	صناديق مدارة
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:</b>
10,086,561	-	-	10,086,561	اوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	4,931,079	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	11,610,444	-	-	اوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	5,760,449	-	-	أدوات دين
4,276,075	-	4,276,075	-	صناديق المدارة
43,804,551	29,267,854	4,293,608	10,243,089	

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع / قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

31 ديسمبر 2020

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	
				أصول مالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
73,139	-	-	73,139	اوراق مالية محلية مسعرة
342,184	342,184	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
1,853	-	-	1,853	أوراق مالية أجنبية مسعرة
5,958,796	5,958,796	-	-	اوراق مالية أجنبية غير مسعرة
119,352	-	119,352	-	صناديق مداراة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
5,900,864	-	-	5,900,864	اوراق مالية محلية مسعرة
11,194,975	11,194,975	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
9,950,421	9,950,421	-	-	اوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,844,730	6,844,730	-	-	أدوات دين
40,386,314	34,291,106	119,352	5,975,856	

فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

### أصول مالية بالقيمة العادلة:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة. فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3.

يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام آخر البيانات المالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية من 1% إلى 3%.

إضافة إلى ذلك، تستند توقعات نمو الإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

### الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

### معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الخالي من المخاطر، وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة المخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

### افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية  
تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الإستثمارات في الصناديق على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسيما يحددها مدير الصندوق.  
إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.  
لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة.

كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
46,028,632	34,291,106	الرصيد الافتتاحي
1,650,523	3,483,845	إضافات
(3,086,033)	(6,266,581)	استبعادات
1,602,638	-	صافي إعادة التصنيف
(2,734,904)	-	المتعلق باستبعاد شركات تابعة
(9,169,750)	(2,240,516)	التغير في القيمة العادلة
34,291,106	29,267,854	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

34.3 الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس الإستحقاق كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020:

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	31 ديسمبر 2021
194,765,228	194,765,228	-	-	عقارات استثمارية
30,602,372	30,602,372	-	-	- في الكويت
1,472,028	1,472,028	-	-	- في الإمارات العربية المتحدة
226,839,628	226,839,628	-	-	- في بلدان أخرى تابعة للشرق الأوسط وشمال أفريقيا
196,863,692	196,863,692	-	-	31 ديسمبر 2020
20,001,569	20,001,569	-	-	عقارات استثمارية
1,473,810	1,473,810	-	-	- في الكويت
218,339,071	218,339,071	-	-	- في الإمارات العربية المتحدة
		-	-	- في بلدان أخرى تابعة للشرق الأوسط وشمال أفريقيا

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2021 و 2020 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.3 تابع / الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

### عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناءً على القيمة العادلة، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسملة ايراد الايجار الشهري المتوقع، بعد طرف تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من عوائد السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لايراد الايجار عن القيمة المتوقعة، يتم عمل تعديلات لايراد الايجار المتوقع. عند استخدام طريقة الايجار المتوقع، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال، شروط عقد الايجار الحالي، توقعات الايجار من عقود الايجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

### أراضي

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناءً على القيم العادلة والتي تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع، والاستخدام الحالي.

معلومات اضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول ادناه:

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
مباني	طريقة العائد من الإيجار المتوقع	معدل الإيجار الإقتصادي الشهري	425 دك – 3,925 دك (2020: 426 دك – 2,091 دك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	16 دك – 218 دك (2020: 14 دك – 275 دك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

### المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند الى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	
223,906,226	218,339,071	الرصيد الافتتاحي
418,413	16,598,295	اضافات
796,700	-	تحويلات
-	(4,434,451)	استبعاذات خلال السنة
(6,782,268)	(3,663,287)	التغيرات في القيمة العادلة
218,339,071	226,839,628	الرصيد النهائي

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 35. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكل رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة ، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة.

وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
144,940,559	146,760,672	قروض (ايضاح 25)
4,448,934	4,470,735	مستحق إلي البنك (ايضاح 28)
30,437,203	26,906,229	إلتزامات الإيجار (ايضاح 26) ناقصاً:
(3,084,723)	(15,201,669)	النقد والنقد المعادل (ايضاح 20)
176,741,973	162,935,967	صافي المديونية
121,257,670	132,579,578	حقوق الملكية
146%	123%	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

### 36. الإلتزامات والارتباطات الطارئة

تتمثل الإلتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجمع فيما يلي :

31 ديسمبر 2020 د.ك	31 ديسمبر 2021 د.ك	
10,773,828	10,773,828	خطابات ضمان مصدرة
13,949,364	1,748,508	ارتباطات رأسمالية
24,723,192	12,522,336	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (ايضاح 13).

إن الترتامات الإيجار نتجت عن الإتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية – إدارة أملاك الدولة لصيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة من قبل الحكومة. ولكن نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ابتداء من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالإلتزامات من هذه العقود في بيان المركز المالي المجمع (ايضاح 26).

### 37. عقود الإيجار التشغيلي

ان عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات العقد الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من سنة الى 5 سنوات مع خيار تمديد لمدة سنة. ان جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 38. جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفًا كبير. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلاً عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي. ومع ذلك، تقوم إدارة المجموعة بالمراقبة الجادة لأي تأثير يظهر لفيروس كورونا (كوفيد-19) على عملياتها التجارية وعلى الأداء المالي لها.

قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات الموضحة أدناه نظراً لاستمرار حالة عدم اليقين بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تُجري المجموعة فيها عملياتها.

### انخفاض قيمة الأصول المالية وخسائر الائتمان المتوقعة

تم وضع التوقعات الاقتصادية السلبية وصعوبات التدفق النقدي التي أثرت على العملاء نتيجة جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) ضمن توقعات المجموعة للظروف المستقبلية والتي ربما أدت إلى زيادة في مخصصاتها للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى.

ليعكس ما يلي:

(أ) احتمالية أكبر لتعثر العديد من العملاء، حتى أولئك الذين لا يتعرضون في الوقت الراهن لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان غير أنهم قد يتعرضون لتلك المخاطر في المستقبل، و

(ب) زيادة حجم معدل الخسارة الناتجة عن التعثر بشكل كبير، بسبب الانخفاض المحتمل في قيمة الضمانات والأصول الأخرى.

بالنسبة للموجودات المالية غير المسعرة، قامت المجموعة بمراجعة، من بين عوامل أخرى، تأثيرات التقلبات في الأسواق والقطاعات المتضررة ضمن تقييمها لأي مؤشرات تدل على انخفاض القيمة والتي تمثل أفضل تقدير للإدارة بناءً على المعلومات الملحوظة المتوفرة كما في تاريخ البيانات المالية.

بالنظر إلى تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)، تراقب المجموعة بشكل وثيق ما إذا كانت القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في الوقت الحالي.

### انخفاض قيمة الأصول غير المالية

قامت المجموعة بإجراء تقييم لاستثماراتها التي تمت المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية وذلك باستخدام عوامل مختلفة بما في ذلك النظر في تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) على المنشآت العاملة في القطاع المماثل ومطابقة النتائج الفعلية للفترة بالميزانيات المعتمدة والمعايير المنطبقة على هذا المجال لتحديد أي مؤشرات تدل على انخفاض القيمة. لم ينتج عن هذا التقييم أي تأثير مادي.

بالنسبة للعقارات الاستثمارية، ترى المجموعة احتمالية وجود زيادة في درجة عدم الموضوعية الواردة في قياسات القيمة العادلة، لا سيما تلك التي تعتمد على المدخلات غير القابلة للرصد. على الرغم من أن بعض المدخلات قد تتضمن أحكاماً غير موضوعية، إلا أن الإدارة ترى أن التقييم الإجمالي لن يتأثر مادياً بالافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول.

قامت المجموعة أيضاً بالنظر في أي مؤشرات تدل على انخفاض في القيمة تنشأ بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) والنظر في أي حالة عدم تأكد جوهرية حول الأصول غير المالية الأخرى بما في ذلك الممتلكات والآلات والمعدات والأصول غير الملموسة وأصول حق الاستخدام، لا سيما تلك الناتجة عن أي تغيير في شروط عقود الإيجار، وتوصلت إلى عدم وجود تأثير مادي ناتج عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19).

كما في تاريخ البيانات المالية، لم تحدد المجموعة تأثيراً جوهرياً على القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2021 بسبب حالة عدم التأكد الذي ينطوي عليها تحديد التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الأصول غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتماداً على الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الأصول في 31 ديسمبر 2020. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الأصول قد تأثرت سلبيًا، ومع استمرار تطور هذا الوضع، تقوم المجموعة بمراقبة توقعات السوق بشكل مستمر وتستخدم الافتراضات ذات الصلة بما يُظهر قيم هذه الأصول غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 38. تابع/ جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

#### الاستمرارية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتقييم قدرة المنشأة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة والنظر في جميع المعلومات المستقبلية المتاحة والتي تكون لمدة اثني عشر شهرًا على الأقل، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، من تاريخ التقرير السنوي. تضمن تقييم الإدارة لمبدأ الاستمرارية مجموعة واسعة من العوامل مثل: الربحية الحالية والمتوقعة، وجداول سداد الديون والصادر المحتملة للتمويل البديل والقدرة على الاستمرار في تقديم الخدمات مع مراعاة حالات عدم التأكد الاقتصادية الناتجة عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). على الرغم من استمرار تطور تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) بشكل شامل، إلا أن نتائج التوقعات والاقتراضات الحالية تُظهر أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة عملياتها في سياق الأعمال العادية. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل مناسب على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### القروض

قامت الإدارة بتقييم امثالها لتعهدات القروض ولاحظت أنه نتيجة للظروف الاقتصادية الصعبة، فإن بعض التعهدات لم تكن متوافقة مع اتفاقيات القروض. أبلغت الإدارة المقرضين بعدم الامتثال للتعهدات حيث لم يتم تقديم أي اعتراض.

#### ارتباطات والتزامات طارئة

إن تقييم المجموعة للخسائر المتوقعة بسبب انخفاض الطلب أو الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو اختلال سلسلة التوريد أو الخسائر الناتجة عن الانخفاض العام في الناتج الاقتصادي بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) لم ينتج عنه ضرورة للإفصاح عن أي أمور في البيانات المالية المجمعة.

### 39. الإدراج في سوق دبي المالي

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

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

حاليا ، الشركة الأم بصدد استكمال الموافقات اللازمة من الجهات الرقابية وكذلك إجراءات إدراج الأسهم في دبي ، الإمارات العربية المتحدة.