

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

31 ديسمبر 2020

## المحتويات

صفحة	
4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8 - 7	بيان المركز المالي المجمع
10 - 9	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
12 - 11	بيان التدفقات النقدية المجمع
66 - 13	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 2020، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع 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 2020، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس 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 تقديراتنا 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، وأننا لا نبدى رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي. 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.



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

### تابع/ أمور التدقيق الهامة

#### تابع / تقييم العقارات الاستثمارية

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الإستثمارية وطريقة رسملة الايرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الايجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى. كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في ايضاحات 11 و 33.3 . كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات غير مسعرة جوهرية. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الإستثمارات، فان تقييم تلك الأصول المالية مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا. مما قد يؤدي الى وجود شك جوهرى في حول القياسات الواردة في تلك التقييمات. نتيجة لذلك، كان لتقييم هذه الادوات أهمية كبرى في تدقيقنا. 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 الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن ايضاحات رقم 18 و 13 و 33.2 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 لتعزيز تلك التقييمات.

### المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى 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 الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

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

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

### 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 ايقاف 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 دائماً 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 تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً 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 حذفات 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.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بما 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 بما 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 والفعوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بما 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 توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

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

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمر الجوهري الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهري 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 والأمر 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 تجنبا لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تغطي 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 ضرورة 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 أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، 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 واعتقدنا، لم تقع أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثير ماديا على نشاط الشركة أو مركزها المالي.



هند عبدالله السويج

مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"

جرانت ثورنتون - القطاعي والعيان وشركاهم

الكويت

24 مارس 2021

## بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	إيضاحات	
د.ك	د.ك		
23,735,949	18,466,440		<b>الإيرادات</b>
(3,020,742)	(2,952,279)		إيرادات تأجير العقارات
20,715,207	15,514,161		مصاريف تشغيل العقارات
(6,284,697)	(6,782,268)	11	صافي إيرادات التأجير
573,788	62,111	14.2	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(509,731)	(729,286)		حصة في نتائج شركات زميلة
	207,855		التغيير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
334,465	413,836	9	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	346,401	7.3	إيرادات توزيعات أرباح
3,579,018	-		ربح من استبعاد شركة تابعة
-	3,430,000	25	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
798,133	780,828		إعفاءات إلزام الإيجار
19,206,183	13,243,638		إيرادات أخرى
			<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(1,904,782)	(1,993,695)		مصاريف عمومية وإدارية
(8,071,661)	(6,167,514)	8	تكاليف تمويل
(400,000)	(1,020,000)	16	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(606,000)	-		مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(633,623)	-		مخصص عقارات للمتاجرة
(11,616,066)	(9,181,209)		
7,590,117	4,062,429		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(33,196)	-		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(197,782)	(93,464)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(98,808)	(60,824)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(40,000)	-		الزكاة
7,220,331	3,908,141		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			<b>ربح السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
7,045,605	3,567,703		مالكي الشركة الأم
174,726	340,438		الحصص غير المسيطرة
7,220,331	3,908,141		<b>ربح السنة</b>
8.26	4.10	10	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
7,220,331	3,908,141	ربح السنة
		<b>الخسائر الشاملة الأخرى :</b>
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع :
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
(8,503,054)	(10,140,561)	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتج خلال السنة
		بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع :
-	(152,160)	المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من البيع الجزئي لشركة تابعة
89,454	(290,159)	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
(8,413,600)	(10,582,880)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى
(1,193,269)	(6,674,739)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		<b>الخاص بـ:</b>
(1,367,995)	(7,005,081)	مالكي الشركة الأم
174,726	330,342	الحصص غير المسيطرة
(1,193,269)	(6,674,739)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة



## بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاحات	الاصول
207,386	89,848		أصول غير متداولة
223,906,226	218,339,071	11	ممتلكات ومعدات
7,450,699	10,377,048	12	عقارات إستثمارية
519,126	814,569		عقارات قيد التطوير
27,175,068	33,890,990	13	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
7,967,807	7,604,079	14	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
359,469	359,469	29	استثمار في شركات زميلة
267,585,781	271,475,074		مستحق من أطراف ذات صلة
			<b>أصول متداولة</b>
8,624,272	8,727,651	15	عقارات للمتاجرة
6,593,998	8,033,471	29	مستحق من أطراف ذات صلة
3,972,076	4,697,332	16	ذمم مدينة وأصول أخرى
11,347,662	16,039,281	17	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
25,501,033	6,495,324	18	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	3,084,723	19	النقد والنقد المعادل
59,337,353	47,077,782		
326,923,134	318,552,856		<b>مجموع الاصول</b>
			<b>حقوق الملكية والخصوم</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
94,736,506	94,736,506	20	رأس المال
3,425,191	3,425,191	20	علاوة إصدار
(6,262,577)	(6,644,417)	21	أسهم خزينة
15,559,006	6,281,426	22	بنود أخرى لحقوق الملكية
20,476,781	20,157,247		أرباح مرحلة
127,934,907	117,955,953		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
3,073,895	3,301,717		الحصص غير المسيطرة
131,008,802	121,257,670		<b>مجموع حقوق الملكية</b>

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاحات	الخصوم
			خصوم غير متداولة
133,361,217	141,594,328	24	قروض
30,295,091	22,921,249	25	التزامات الإيجار
972,051	984,372		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
164,628,359	165,499,949		
			خصوم متداولة
1,010,928	3,486,913	29	مستحق إلى أطراف ذات صلة
5,768,622	3,346,231	24	قروض
6,959,568	7,033,096	25	التزامات الإيجار
13,203,062	13,480,063	26	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,343,793	4,448,934	27	مستحق إلى بنك
31,285,973	31,795,237		
195,914,332	197,295,186		مجموع الخصوم
326,923,134	318,552,856		مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.



## تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

المجموع	حقوق الملكية الخاصة بماكي الشركة الأم						الرصيد في 1 يناير 2019	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
	حصص غير مسيطرة	حقوق الملكية	أرباح	بنود أخرى في	أسهم	علاوة		
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
132,308,469	-	132,308,469	17,419,769	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	
2,232,950	-	2,232,950	2,232,950	-	-	-	-	
134,541,419	-	134,541,419	19,652,719	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	
(10,313,587)	-	(10,313,587)	-	-	(10,313,587)	-	-	
2,644,067	-	2,644,067	-	341,703	2,302,364	-	-	
-	-	-	(3,163,303)	470,963	2,692,340	-	-	
2,899,169	2,899,169	-	-	-	-	-	-	
2,431,003	-	2,431,003	(1,634,209)	-	-	-	4,065,212	
(2,339,348)	2,899,169	(5,238,517)	(4,797,512)	812,666	(5,318,883)	-	4,065,212	
7,220,331	174,726	7,045,605	7,045,605	-	-	-	-	
(8,413,600)	-	(8,413,600)	-	(8,413,600)	-	-	-	
(1,193,269)	174,726	(1,367,995)	7,045,605	(8,413,600)	-	-	-	
-	-	-	59,047	(59,047)	-	-	-	
-	-	-	(1,483,078)	1,483,078	-	-	-	
131,008,802	3,073,895	127,934,907	20,476,781	15,559,006	(6,262,577)	3,425,191	94,736,506	

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر	ايضاحات	
2019	2020		
د.ك	د.ك		
7,220,331	3,908,141		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
51,829	134,987		الإستهلاك
8,071,661	6,167,514		تكاليف التمويل
6,284,697	6,782,268	11	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
633,623	-		مخصص عقارات للمتاجرة
-	(346,401)	7.3	ربح من استبعاد شركة تابعة
(573,788)	(62,111)	14	حصة في نتائج شركات زميلة
(3,579,018)	-		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
509,731	729,286		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(207,855)		ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
400,000	1,020,000	16	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
606,000	-		مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(334,465)	(413,836)	9	إيرادات توزيعات ارباح
-	(3,430,000)	25	إعفاءات إلزام الإيجار
85,306	94,247		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
19,375,907	14,376,240		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(4,934,139)	(1,439,473)		مستحق من أطراف ذات صلة
827,436	(1,745,256)		ذمم مدينة وأصول أخرى
2,689,862	(3,991,619)		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(329,147)	214,022		ذمم دائنة وخصوم أخرى
314,257	(2,116,761)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(74,535)	(81,926)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
17,869,641	5,215,227		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاحات	
(27,506)	(17,449)		<b>أنشطة الإستثمار</b>
(3,293,910)	(1,092,143)		شراء ممتلكات ومعدات
(7,450,699)	(2,926,349)	12	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(2,740,795)	(418,413)	11	إضافات على عقارات قيد التطوير
(1,437,416)	(174,289)		إضافات على عقارات إستثمارية
-	1,318,553		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(4,532,126)	(1,970,528)		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
720,549	2,268,856		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
125,181	165,546	14	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,543,967)	(416,741)	14	توزيعات مستلمة من شركات زميلة
-	29,388		إضافات على شركات زميلة
(151,086)	236,133	19	المحصل من بيع شركة زميلة
(1,170,189)	(8,647)	19	أرصدة بنكية محتجزة
334,465	413,836		زيادة في الودائع لأجل
3,046,106	-		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	2,550,000		أرصدة لدى البنوك ناجمة من الاستحواذ على شركة تابعة
(18,121,393)	(742,247)		المحصل من استبعاد شركة تابعة
			<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار</b>
20,665,563	5,810,720	28	<b>أنشطة التمويل</b>
(7,737,218)	(4,909,315)		صافي التغير في القروض
(8,232,000)	(5,065,534)		تكاليف تمويل مدفوعة
(5,318,883)	(381,840)		التزامات ايجار مدفوعة
(622,538)	(4,545,969)		صافي الحركة على أسهم خزينة
(874,290)	(72,989)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
(54,938)	(18,255)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(1,847,972)	(2,777,200)	19	فروقات عملة أجنبية
(2,777,200)	(2,868,444)	19	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
			<b>النقد و النقد المعادل في نهاية السنة</b>
			<b>عمليات غير نقدية:</b>
4,065,212	-		الإستحواذ على شركة تابعة
2,899,169	-		- إصدار رأس المال للاستحواذ على شركة تابعة
350,499	-		- الحصص الغير مسيطرة
(6,213,760)	-		- المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(26,144,198)	-		- الزيادة في صافي الأصول بعد استبعاد الأرصدة البنكية
26,144,198	-		عقارات إستثمارية
-	14,599,870		التزامات الأيجار
-	(3,461,329)		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(11,138,541)		إستثمار في شركات زميلة
-			أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 66 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 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 "المجموعة"). 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 بالتقسيط، 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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

- 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 الفوائض 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 سالفه 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 تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاوّلها 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 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 24 مارس 2021. 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 الإلتزام

- 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. التغيرات في السياسات المحاسبية

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

يسري عدد من المعايير الجديدة والمعدلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي معلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يسري على  
الفترة  
السنوية التي  
تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2020	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية
1 يناير 2020	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف المادة
1 يونيو 2020	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (دمج الأعمال) تمثل تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 فقط وذلك فيما يتعلق بتعريف الأعمال التجارية. التعديلات:

- توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والأصول المستحوذ عليها كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج؛
- نتج عنها تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وأزالت الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف؛
- أضافت إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية،
- أزالت تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج، و
- أضافت خيار اختبار التركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها لا تمثل أعمال تجارية.

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

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 تعريف "المادية" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى المادية الذي يؤثر على المستخدمين من "قد يؤثر" الى "من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول". ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 متطلبات محددة عندما تكون المحاسبة عن التغييرات في مدفوعات الإيجار وامتيازات الإيجار في نطاق هذه المتطلبات. يتطلب من الطرف المستأجر تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار تمثل تعديلاً على عقد الإيجار، وإذا كانت كذلك، فيتعين تطبيق أساس محدد للمحاسبة. ومع ذلك، قد يكون تطبيق هذه المتطلبات على عدد كبير من عقود الإيجار المحتملة أمراً صعباً، لا سيما من منظور عملي بسبب الضغوط الناتجة عن هذه الجائحة.

تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

تنطبق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار المقدمة كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). إن هذا الإعفاء مخصص فقط للطرف المستأجر الذي تم منحه امتيازات الإيجار. لا تنطبق هذه التعديلات على الطرف المؤجر.

يجب استيفاء جميع الشروط التالية:

- يوفر امتياز الإيجار الإعفاء من المدفوعات التي ينتج عنها بشكل عام مقابلاً لعقد الإيجار يمثل إلى حد كبير نفس المقابل الأصلي لعقد الإيجار أو أقل من ذلك المقابل قبل منح هذا الامتياز مباشرة.
  - يتم منح امتياز الإيجار بغرض الإعفاء من المدفوعات التي كان لها تاريخ استحقاق أصلي في أو قبل 30 يونيو 2021. لذا فإن الدفعات المدرجة تتمثل في تلك الدفعات المتطلب أن يتم تخفيضها في أو قبل 30 يونيو 2021 غير أن الزيادات اللاحقة في الإيجارات للمبالغ المؤجلة قد تكون بعد 30 يونيو 2021.
  - لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار
- قامت المجموعة بتطبيق الوسيلة العملية بأثر رجعي على امتيازات الإيجار أدناه والتي تفي بشروط التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ولم تُجري أي تعديلاً على أرقام المقارنة.

محاسبة الطرف المستأجر

تلقت المجموعة إعفاءً من مدفوعات الإيجار لبعض المباني المستأجرة بمبلغ 3,430,000 د.ك والتي تم احتسابها كدفعة إيجار متغيرة بالسالب في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. قامت المجموعة بعكس جزء من التزام عقد الإيجار الذي تم إلغاؤه عن طريق الإعفاء من مدفوعات الإيجار.

محاسبة الطرف المؤجر

قدمت المجموعة، بصفتها الطرف المؤجر، إعفاءات من الإيجار للطرف المستأجر بمبلغ 3,530,183 د.ك. إن تقييم المجموعة لهذا التغيير في الشروط التعاقدية يشير إلى أن التغيير لا يمثل تعديلاً على عقد الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 حيث يفترض أن الأحداث الناتجة عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل جزءاً من عقد الإيجار الأصلي.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 4. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

بتاريخ المصادقة على 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

السنوات التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة.	لا يوجد تاريخ محدد
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعنى	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد	1 يناير 2022
التحسينات السنوية دورة 2018-2020	1 يناير 2022
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2023

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

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار 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. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيراً جوهرياً 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

##### 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 تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تُحدد 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 مثقلاً 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 تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

##### 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 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.

حوافز الإيجار - تعديل الأمثلة التوضيحية - تم إبلاغ مجلس معايير المحاسبة الدولية باحتمالية نشوء 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 سيفي 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.

الضرائب في قياسات القيمة العادلة - قبل هذا التعديل، عندما تستخدم المنشأة طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتحديد القيمة العادلة التي تطبق معيار المحاسبة الدولي 41، تتطلب معيار المحاسبة الدولي 41.22 من المنشأة عدم إدراج التدفقات النقدية والضرائب من المحاسبة. تمت إزالة التعديل على معيار المحاسبة الدولي 41 من هذا المطلب حتى يتسنى عدم إدراج التدفقات النقدية والضرائب عند قياس القيمة العادلة. وافق هذا التعديل ما بين متطلبات معيار المحاسبة الدولي 41 بشأن قياس القيمة العادلة ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً 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

#### التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثيراً على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض 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 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 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض ل، او يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر 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 والايادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة الى تاريخ الاستبعاد.

ان 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 الايرادات 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، فان الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الاصول بالاضافة الى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ان التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. ان القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص للمالكي الشركة الام.

## 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 المعروفة للشركة المشتراه.

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

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة 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 الادارة 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 المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع مباشرة.

#### 5.3 إيرادات إيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات 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 المجموع 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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.8 الضرائب

##### 5.8.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

##### 5.8.2 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 للملكي الشركة الأم.

##### 5.8.3 الزكاة

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

##### 5.8.4 ضريبة الدخل

تشتمل الأصول و / أو الخصوم الحالية لضريبة الدخل على تلك الالتزامات أو المطالبات من السلطات الضريبية المتعلقة بفترة التقارير الحالية أو السابقة، والتي لم يتم دفعها في تاريخ 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 المبدي للشهرة، ولا على الاعتراف الأولي بأصل أو التزام ما لم تكن المعاملة ذات الصلة عبارة عن دمج أعمال أو تؤثر على الضريبة أو الربح المحاسبي. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الخسائر الضريبية المتاحة لتحويلها وكذلك الإيرادات الضريبية الأخرى للاعتراف بها كأصول ضريبية مؤجلة.

يتم احتساب الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة، بدون خصم، بمعدلات الضرائب التي من المتوقع أن تنطبق على فترة تحققها، شريطة أن يتم تشريعها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم دائما تقديم الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة.

### 5.9 أصول مؤجلة

#### المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019 ، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد 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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.9 تابع/ أصول مؤجرة

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بما كمصرف 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 المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديراً 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 المبدئي، 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 المجموع.

#### 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 متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض 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 معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة 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 وسيطاً، 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 للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.10 ممتلكات ومعدات

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

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصا 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 للأزم، سنويا 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 المجموع.

#### 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 وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع 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 للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع 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.

#### 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 التغير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. اذا 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 الى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقعة تكبدها عند الإكتمال والإستبعاد.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (ان وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله الى 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. اذا ظهرت اي 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 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 الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والارادات 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 مضافا إليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

#### 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 ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، 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. علما بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة 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 كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.17 الأدوات المالية

##### 5.17.1 التحقق والقياس المبدئي 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 (وأينما كان ذلك منطبقاً لإلغاء 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 بدفع 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 فانها تقيم اذا وإلى أي مدى تكون قد احتفظت بالمخاطر وعوائد الملكية. عندما لم تقم 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 المجموع.

##### 5.17.2 تصنيف الأصول المالية

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

- 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 المبدئي 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 دين يفي بالتكلفة 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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.17 تابع/ الأدوات المالية

#### 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 بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصًا 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 لا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

#### - ذمم مدينة وأصول أخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصا مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملا. 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 الأدوات) 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.

## 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
  - عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الاجل؛ 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 بالارباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.

يتم إثبات توزيعات الارباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الارباح أو الخسائر المجموع.

#### • الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح 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 (أنظر أدناه). تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الارباح أو الخسائر المجموع. 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 الارباح او 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 الارباح او 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 المبدئي للاصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد ، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) 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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.17 تابع/ الأدوات المالية

##### 5.17.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

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 المبدي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدي، 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 ستنج 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 الارباح او الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بما من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من اجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للاصل 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 انه 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.

##### 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 الفعلي. كما تسجل الارباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (EIR) عملية الاطفاء.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.17 تابع/ الأدوات المالية

#### 5.17.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

- مراجعات دائنة وتورق دائن

تمثل المراجعات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مراجعة وتورق دائن يتم إثبات المراجعات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة والتورق الدائن، ناقصا 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 اثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار 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 ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

#### 5.19 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

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

#### 5.20 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقق الاصول وتسوية الخصوم 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 اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخضومة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضاح 33.2.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.22 حقوق الملكية، الاحتياطيات 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
- احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 استدلالي 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 والمتوفر 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 اصدار 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 الإحتياطيات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

#### 5.25 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة 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 البنينة بين القطاعات بالأسعار المتداولة. ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة الى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

#### 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 إعادة 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 لانهاء 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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 6. أحكام 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 أحكام الادارة 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 الأصول المالية بعد اجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح 5.17). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

##### 6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حياة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحياة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقا بالتكلفة او القيمة المحققة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة، واذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر. 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 ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته او 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 الادارة 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 احكاما هامة.

##### 6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

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

### 6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم واليرادات 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 وقيمه المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 6. تابع / أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

#### 6.2 تابع / عدم التأكد من التقديرات

##### 6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة 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.

##### 6.2.5 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة 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 اسس تجارية بتاريخ التقرير .

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

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع . 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 الاستثمارية 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

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس
	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
الاستثمار	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية
عقاري	99.99%	99.99%	الكويت
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت
الاستثمار	100%	-	جزر كايمان
الاستثمار	100%	-	جزر كايمان
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان
عقاري	100%	100%	لبنان
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	68.69%	69.63%	الكويت
دعائية	100%	100%	الكويت
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	الكويت
عقاري	100%	100%	لبنان
عقاري	100%	100%	لبنان
عقاري	100%	100%	لبنان

#### اسم الشركة التابعة

شركات تابعة مباشرة:	
شركة مزراع اللؤلؤ هبارا (7.1)	
شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة) (7.2)	
شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك. (قائضة) (7.2)	
شركة كريك ديت المحدودة (7.3)	
شركة كريك اكويثي المحدودة (7.3)	
شركة كريك ميكر ديت المحدودة (7.1)	
شركة كريك ميكر اكويثي المحدودة (7.1)	
شركة إيفا للفنادق والتجمعات - ش.م.ل. (لبنان) (7.1 و 7.4)	
شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (7.2)	
المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.1 و 7.2)	
الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م (7.1 و 7.2)	
ديلاتو للاستثمارات - ذ.م.م (7.1)	
مكتب ديلاتو للإدارة - ذ.م.م (7.1)	
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م (7.5)	
<b>شركات تابعة غير مباشرة :</b>	
شركة العقدين المتحدة للدعاية - ذ.م.م	
شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م	
شركة البحار السبعة للمنتجات - ش.م.ل.	
المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل. (7.6)	
الشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل. (7.6)	

## 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 خلال السنة، قامت الشركة الأم باستبعاد 72.64% من حصتها في شركة كريك ديت المحدودة و شركة كريك اكويتي المحدودة لصالح اطراف ذات صلة واطراف ثالثة مقابل اجمالي مبلغ 2,550,000 د.ك والتي نتج عنها ربح بمبلغ 346,401 د.ك . نتيجة لذلك، فقدت المجموعةسيطره على هذه الشركات التابعة. مع ذلك، فإن المجموعة قادره على ممارسة تأثير جوهري على أنشطة هذه الشركات. وبالتالي، تم تصنيف هذه الاستثمارات كإستثمار في شركات زميلة. في تاريخ الاستبعاد، كانت القيمة الدفترية لصافي أصول هذه الشركات التابعة كالتالي:

المجموع د.ك	شركة كريك اكويتي المحدودة د.ك	شركة كريك ديت المحدودة د.ك	
3,136,379	1,046,259	2,090,120	مجموع الأصول
(102,635)	(102,635)	-	مجموع الخصوم
3,033,744	943,624	2,090,120	صافي الأصول في تاريخ الاستبعاد
2,203,599	685,398	1,518,201	حصه من صافي الأصول المستبعده
2,550,000	793,159	1,756,841	مبلغ البيع
346,401	107,761	238,640	الربح من الإستبعاد الجزئي للشركات التابعة

لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي نتائج لتلك الشركات التابعة المستبعده ، في حين تم الاعتراف بربح 110,607 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والتي لا تعتبر جوهريه للمجموعة. وبالتالي، فإن الإفصاحات المطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 5 لم يتم إجراؤها في هذه البيانات المالية المجمعة.

7.4 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 بالعملات الأجنبية ، وحدود على التحويلات المصرفية الدولية وخفض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع لأجل بالعملات 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 تضخمًا مفرطًا.

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 جوهريه مطلوبة في 31 ديسمبر 2020.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 7. تابع/ الشركات التابعة

إن ملخص المعلومات المالية لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - لبنان كما في 31 ديسمبر 2020 قبل الحذوفات داخل المجموعة مبينة أدناه:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
288,664	52,531	نقد وأرصدة لدى البنوك
8,624,272	8,727,651	عقارات للمتاجرة
751,006	585,343	أصول أخرى
9,663,942	9,365,525	إجمالي الأصول
2,200,805	1,833,661	قروض
2,484,976	2,935,995	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,685,781	4,769,656	إجمالي الخصوم
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
3,971	(1,746)	(خسائر)/إيرادات
(1,572,861)	(270,700)	خسارة السنة

7.5 في 21 ديسمبر 2020، استحوذت المجموعة على نسبة 0.94% إضافية من حقوق الملكية في الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك.م مقابل إجمالي قدره 21,358 د.ك. اعترفت المجموعة بالفرق البالغ 81,162 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصص صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية (الخاصة بمالكي الشركة الأم) على النحو التالي:

#### المجموع

د.ك	
25,827,550	إجمالي الأصول
14,905,142	إجمالي الخصوم
10,922,408	صافي الأصول
21,358	القيمة العادلة مقابل الشراء
(102,520)	ناقصا : الحصة من صافي الأصول المقتناه
(81,162)	ربح من الحصول على حصص اضافية في شركته تابعه

7.6 ملكية المجموعة في المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل والشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل مرهونة مقابل قروض لأجل (إيضاح 24).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 8. تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
174,312	136,428	على الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة : المستحق إلى بنك
6,463,177	4,835,866	قروض
1,434,172	1,195,220	التزامات الايجار
8,071,661	6,167,514	

### 9. صافي خسارة من الأصول المالية

فيما يلي تحليل صافي الخسارة من الأصول المالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
40,187	31,649	بالتكلفة المطفأة : النقد والنقد المعادل
40,187	31,649	ربح من اصول مالية بالتكلفة المطفأة
(509,731)	(729,286)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر : التغير في القيمة العادلة
(509,731)	(729,286)	خسارة من اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
125,071	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر : ايرادات فوائد
334,465	413,836	ايرادات توزيعات أرباح
459,536	413,836	ربح معترف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(8,503,054)	(10,130,465)	التغير في القيمة العادلة
59,047	251,914	ربح من بيع
(8,444,007)	(9,878,551)	خسارة معترف بها في حقوق الملكية
(7,984,471)	(9,464,715)	خسارة من اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(8,454,015)	(10,162,352)	صافي الخسارة من الأصول المالية

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 10. ربحية السهم الاساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الاساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمالكي 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	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	
7,045,605	3,567,703	ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك.)
852,533,374	870,298,057	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
8.26	4.10	ربحية السهم الاساسية والمخفضة (فلس)

### 11. عقارات استثمارية

السنة المنتهية	السنة المنتهية في	
في 31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك.	د.ك.	
174,739,425	185,128,561	عقارات مملوكة
2,740,795	418,413	في 1 يناير
2,996,648	796,700	الإضافات خلال السنة
4,192,103	-	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
459,590	254,513	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
185,128,561	186,598,187	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	38,777,665	في 31 ديسمبر
26,944,198	-	عقارات مستأجرة
18,577,754	-	في 1 يناير
(6,744,287)	(7,036,781)	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
38,777,665	31,740,884	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
223,906,226	218,339,071	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
		في 31 ديسمبر
		إجمالي كما في 31 ديسمبر

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك.	د.ك.	
198,671,154	196,863,692	الكويت
25,235,072	21,475,379	دول مجلس التعاون الخليجي
223,906,226	218,339,071	

ان عقارات استثمارية بقيمة 164,853,150 د.ك (2019 : 158,624,538 د.ك ) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاحات 24 و 27).

تمثل العقارات المستأجرة العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

إيضاح 33.3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 12. عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	التكلفة
5,305,807	5,305,807	تكلفة الأراضي
2,144,892	5,071,241	تكاليف التطوير
7,450,699	10,377,048	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها لغرض تطوير مباني سكن للعمال .

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

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
6,453,699	5,900,864	أوراق مالية محلية مسعرة
12,244,933	11,194,975	أوراق مالية محلية غير مسعرة
6,912,181	9,950,421	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,564,255	6,844,730	أدوات دين
27,175,068	33,890,990	

تم الاحتفاظ بهذه الأوراق المالية 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.

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

المجموع د.ك	أخرى د.ك	خدمات استهلاك د.ك	عقارات د.ك	خدمات مالية د.ك	31 ديسمبر 2020
5,900,864	236,488	1,025,707	3,956,290	682,379	أوراق محلية مسعرة
11,194,975	369,230	2,484,619	6,399,492	1,941,634	أوراق محلية غير مسعرة
9,950,421	77,322	149,099	9,482,108	241,892	أوراق أجنبية غير مسعرة
6,844,730	-	-	6,844,730	-	أدوات الدين
33,890,990	683,040	3,659,425	26,682,620	2,865,905	
					31 ديسمبر 2019
6,453,699	17,593	2,780,205	3,184,035	471,866	أوراق محلية مسعرة
12,244,933	278,436	3,753,792	6,375,853	1,836,852	أوراق محلية غير مسعرة
6,912,181	-	122,814	6,641,464	147,903	أوراق أجنبية غير مسعرة
1,564,255	-	-	1,564,255	-	أدوات الدين
27,175,068	296,029	6,656,811	17,765,607	2,456,621	

تمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 9% (31 ديسمبر 2019 : 9%).

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 33.2 .

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 14. استثمار في شركات زميلة

14.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020		
	%	%		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك (مقفلة)
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك (مقفلة)
سلع استهلاكية	20.51	-	الكويت	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك (مقفلة) (14.2.3)
تجارة عامة	50	50		شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة
ومقاولات			الكويت	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 (مقفلة)
استثمارات	-	27.36	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة (ايضاح 7.3)
استثمارات	-	27.36	جزر كايمان	شركة كريك ديت اكويتي المحدودة (ايضاح 7.3)

ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

(\*) قامت المجموعة بالتنازل عن جزء في حقها بالتصويت في هذه الشركات المستثمر فيها لطرف ثالث. وفقا لذلك، خسرت المجموعة السيطرة على هذه الشركات المستثمر بها. لذلك، قامت المجموعة بتصنيف هذه الشركات المستثمر بها كشركات زميلة وذلك لأنها قادرة على ممارسة تأثير جوهري على أنشطة الشركات الزميلة لكن ليس لديها السيطرة.

14.2 فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	
5,919,095	7,967,807	في 1 يناير
-	579,562	الناتج من خساره السيطرة على شركات تابعة (ايضاح 7.3)
56,138	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعه
-	14,599,871	الناتج من اعادة تصنيف (14.2.1)
1,543,967	416,741	اضافات على شركات زميلة
-	(15,856,468)	استبعادات (14.2.2 و 14.2.3)
573,788	62,111	حصة في النتائج
(125,181)	(165,545)	توزيعات الارباح
7,967,807	7,604,079	في 31 ديسمبر

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 14. تابع / استثمار في شركات زميلة

14.2.1 خلال السنة ، قامت المجموعة بإعادة تصنيف استثماراتها البالغة 14,599,871 د.ك والتي تمثل 28.54% حصة في ملكية شركة يوتيل نيويورك الموجودة في الولايات المتحدة الأمريكية ، من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى استثمار في شركة زميلة. قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة لأنها كانت قادرة على ممارسة تأثير جوهري على عمليات الشركة الزميلة.

14.2.2 خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع أطراف ذات صلة ببيع 4% و 5% مقابل مبلغ بيع 2,083,795 د.ك و 2,604,744 د.ك على التوالي، من ملكيتها في يوتيل نيويورك الموجودة في الولايات المتحدة الأمريكية والتي لم ينتج عنها ربح أو خسارة. نتيجة لذلك، تم إعادة تصنيف الحصة المتبقية في الشركة المستثمر بها بنسبة 19.54% بقيمة دفترية 10,176,735 د.ك إلى أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ان المجموعة لم تعد قادرة على ممارسة أي تأثير جوهري على تلك الشركة المستثمر فيها.

14.2.3 خلال السنة ، قامت المجموعة ببيع 0.61% من ملكيتها في الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك.م بإجمالي قيمة دفترية قدرها 29,389 د.ك والتي لم ينتج عنها أي ربح أو خسارة. نتيجة لذلك ، تم إعادة تصنيف الحصة المتبقية في الشركة المستثمر فيها بنسبة 19.9% بقيمة دفترية 961,805 د.ك إلى أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث لم تعد المجموعة قادرة على ممارسة تأثير جوهري على تلك الشركة المستثمر فيها.

14.3 إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي:

(أ) شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
3,603,859	3,740,512	أصول غير متداولة
3,603,859	3,740,512	إجمالي الاصول
3,603,859	3,740,512	صافي الأصول
السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
203,118	136,653	إيرادات
203,118	136,653	ربح السنة
203,118	136,653	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 14. تابع / استثمار في شركات زميلة

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

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
3,603,858	3,740,512	صافي أصول الشركة الزميلة
3,603,858	3,740,512	حصة المجموعة من صافي الأصول
3,603,858	3,740,512	القيمة الدفترية

### (ب) شركة كريك يوتل ميامي اكويتي المحدودة:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
764,728	764,728	أصول غير متداولة
764,728	764,728	إجمالي الأصول
28,019	36,867	خصوم غير متداولة
28,019	36,867	إجمالي الخصوم
736,709	727,861	صافي الأصول

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
(4,457)	(8,848)	خسارة السنة
(4,457)	(8,848)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة

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

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
736,709	727,861	صافي أصول الشركة الزميلة
736,709	727,861	حصة المجموعة من صافي الأصول
736,709	727,861	القيمة الدفترية

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 14. تابع / استثمار في شركات زميلة

14.4 تعد بعض الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي إجمالي المعلومات الخاصة بتلك الشركات الزميلة:

(ب) تابع / شركة كريك يوتل ميامي اكويبي المحدودة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
375,127	(65,694)	حصة المجموعة في النتائج
375,127	(65,694)	حصة المجموعة من إجمالي الإيرادات الشاملة
3,627,240	3,135,706	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
125,181	165,545	توزيعات أرباح مستلمة

### 15. عقارات للمتاجرة

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
9,968,891	9,968,891	الرصيد في 1 يناير
(1,486,169)	(1,486,169)	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
141,550	244,929	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
8,624,272	8,727,651	الرصيد في 31 ديسمبر

إن عقارات للمتاجرة موجودة في لبنان.

إن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية 4,363,200 د.ك ( 2019: 4,363,200 د.ك) مرهونة مقابل قروض (ايضاح 24).

### 16. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
5,081,534	6,614,278	أصول مالية
125,310	119,185	ذمم مدينة
944,874	1,133,590	تأمينات مستردة
6,151,718	7,867,053	أصول أخرى
(2,354,179)	(3,374,179)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,797,539	4,492,874	
174,537	204,458	أصول غير مالية
3,972,076	4,697,332	أصول أخرى

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

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 16. تابع / ذمم مدينة وأصول أخرى ان الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
1,954,179	2,354,179	الرصيد في بداية السنة
400,000	1,020,000	المحمل على السنة
2,354,179	3,374,179	الرصيد في نهاية السنة

### 17. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة مبالغ دفعت لما يلي:

- 17.1 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 لاحقا بتعديل قيمة الشراء الى 395 مليون درهم اماراتي بدون أي سداد عيني. تقوم المجموعة حاليا على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة وتجهيز التمويل للشراء. إن مبلغ 16,029,281 د.ك (31 ديسمبر 2019: 11,337,662 د.ك) والمدفوع حتى تاريخ التقرير، متضمنا مبلغ 4,691,619 د.ك مدفوع خلال السنة، تم تسجيله كدفعة مقدمة.
- 17.2 خلال عام 2019، أبرمت المجموعة اتفاقية مبدئية مع طرف ثالث للاستحواذ على أربع 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 بعد تاريخ توقيع الاتفاقية. مع ذلك، وفقاً للاتفاقية، سيظل العائد على هذه العقارات وإدارة هذه العقارات من حق البائع حتى يتم تسوية الرصيد المتبقي. وفقاً لذلك، تم تسجيل مبلغ 10,000 د.ك المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة. خلال السنة، تم تعديل الاتفاقية المبدئية أعلاه فيما يتعلق بعدد العقارات التي سيتم الاستحواذ عليها ليصبح عقارين وتم تعديل إجمالي المقابل إلى 2,500,000 د.ك دون أي تعديل جوهري آخر على الاحكام والشروط.

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

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
132,082	73,139	أوراق مالية محلية مسعرة
340,430	342,184	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,788	1,853	أوراق مالية أجنبية مسعرة
17,823,868	5,958,796	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
7,142,965	-	أدوات دين
58,900	119,352	صناديق مدارة
25,501,033	6,495,324	

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للادوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 33.2.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 19. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
1,582,263	1,516,963	نقد وأرصدة لدى البنوك
272,994	116,058	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
1,443,055	1,451,702	ودائع لأجل
3,298,312	3,084,723	<b>النقد والنقد المعادل</b>
		يخصم:
(4,343,793)	(4,448,934)	مستحق الى بنك (ايضاح 27)
(288,664)	(52,531)	أرصدة بنكية محتجزة (ايضاح 19.1)
(1,443,055)	(1,451,702)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(2,777,200)	(2,868,444)	<b>النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع</b>

19.1 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 24). 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.

### 20. رأس المال وعلاوة الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2019 : 947,365,059 سهم). جميع الأسهم نقدية. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع

### 21. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
83,305,381	71,847,890	عدد أسهم الخزينة
%8.79	%7.58	نسبة الملكية (%)
8,663,760	7,615,876	القيمة السوقية (د.ك)
6,262,577	6,644,417	التكلفة (د.ك)

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

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 22. بنود أخرى لحقوق الملكية

المجموع	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملة اجنبية	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
15,559,006	(8,681,785)	232,073	3,110,821	4,370,871	16,527,026	الرصيد في 1 يناير 2020
131,485	-	-	131,485	-	-	إصدار أسهم منحة (ايضاح 30)
663,235	-	-	663,235	-	-	بيع أسهم خزينة
(251,914)	(251,914)	-	-	-	-	ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
752,398				376,199	376,199	المحول الى الاحتياطات الخسائر الشاملة الاخرى:
(10,130,465)	(10,130,465)	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من البيع الجزئي لشركة تابعة
(152,160)	-	(152,160)	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(290,159)	-	(290,159)	-	-	-	
6,281,426	(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	4,747,070	16,903,225	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
21,735,909	(119,684)	142,619	2,298,155	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 1 يناير 2019
470,963	-	-	470,963	-	-	إصدار أسهم منحة (ايضاح 30)
341,703	-	-	341,703	-	-	بيع أسهم خزينة
(59,047)	(59,047)	-	-	-	-	ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,483,078	-	-	-	741,539	741,539	المحول الى الاحتياطات الخسائر/ الدخل الشامل الاخر:
(8,503,054)	(8,503,054)	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
89,454	-	89,454	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
15,559,006	(8,681,785)	232,073	3,110,821	4,370,871	16,527,026	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

### 23. الاحتياطات

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

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 في السنة التي تحقق فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 24. قروض

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
132,477,190	139,155,323	مراجعة دائنة (أ)
1,256,344	1,005,075	تورق دائن (ب)
5,396,305	4,780,161	قروض لأجل (ج)
139,129,839	144,940,559	المجموع
133,733,534	140,160,398	قروض بالدينار الكويتي
5,396,305	4,780,161	قروض بالدولار والدرهم الإماراتي والليبر اللبنانية
139,129,839	144,940,559	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
5,768,622	3,346,231	خلال سنة
133,361,217	141,594,328	أكثر من سنة
139,129,839	144,940,559	

(أ) تمثل المراجعة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية والتي تحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1% - 2% (2019: 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 اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية إسلامية محلية والتي تحمل معدل ربح سنوي 2.5% (2019: 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تنتهي في 1 فبراير 2021. لاحقا لتاريخ بيان المركز المالي المجموع وتاريخ الإستحقاق قامت المجموعة بسداد مبلغ 539,885 د.ك بينما يستحق الرصيد المتبقي في مايو 2021.

(ج) تتمثل القروض لأجل بما يلي:

- قرض لأجل قائم بمبلغ 2,946,500 د.ك تم الحصول عليه بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إيور ويستحق السداد على دفعات مختلفة نصف سنوية تنتهي في 31 ديسمبر 2024.
- خلال السنة، أبرمت احدى الشركات التابعة إتفاقية مع طرف ذي صلة لإعادة تمويل قروض لأجل والتي تم الحصول عليها بالدولار الأمريكي والليبر اللبنانية من بنك اجنبي. وفقا لذلك، كما في تاريخ التقرير، فإن القرض لأجل القائم الذي تم الحصول عليه بالدولار الأمريكي من طرف ذي صلة يعادل مبلغ 1,833,660 د.ك ويحمل معدل فائدة سنوية 7.5% ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية تنتهي في 30 يونيو 2024.

ان القروض مضمونة مقابل رهن حصة المجموعة في بعض الشركات التابعة وعقارات استثمارية وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات للمتاجرة (ايضاحات 7.6 و 11 و 12 و 15).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 25. إلتزامات الإيجار

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

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
-	37,254,659	في 1 يناير
26,144,198	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16
17,908,289	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
1,434,172	1,195,220	تكاليف تمويل محملة خلال السنة (ايضاح 8)
(8,232,000)	(5,065,534)	المسدد خلال السنة
-	(3,430,000)	إعفاءات إيجارات (أنظر أدناه)
37,254,659	29,954,345	في 31 ديسمبر

خلال السنة، تواصلت المجموعة كتابياً مع وزارة المالية - شؤون أملاك الدولة فيما يتعلق ببيان مجلس الوزراء الصادر في تاريخ 8 مايو 2020 بتوجيه الوزارات والهيئات الحكومية بإعفاء المستأجرين المتعاقدين معها من القيمة الإيجارية أو رسوم تراخيص استخدام الوحدات أو الأسواق العامة وغيرها ممن تم تعليق أنشطتهم كإجراء احترازي لمواجهة انتشار كوفيد - 19. لاحقاً لتاريخ التقرير ، استلمت المجموعة كتب من وزارة المالية تفيد بأن لجنة شؤون أملاك الدولة أصدرت قراراً بإعفاء المجموعة من القيمة الإيجارية بإجمالي مبلغ 3,430,000 د.ك. بناء على ذلك ، قامت المجموعة بتخفيض التزامات الإيجار بمبلغ 3,430,000 د.ك وتم الاعتراف به كإعفاءات إيجارات في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

الحد الأدنى مدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

الحد الأدنى مدفوعات الإيجار المستحقة			
المجموع	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	
32,918,000	24,696,000	8,222,000	31 ديسمبر 2020:
(2,963,655)	(1,774,751)	(1,188,904)	مدفوعات الإيجار
29,954,345	22,921,249	7,033,096	تكاليف التمويل
			صافي القيم الحالية
41,160,000	32,928,000	8,232,000	31 ديسمبر 2019:
(3,905,341)	(2,632,909)	(1,272,432)	مدفوعات الإيجار
37,254,659	30,295,091	6,959,568	تكاليف التمويل
			صافي القيم الحالية

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 26. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
6,059,577	5,940,765	خصوم مالية
948,183	1,011,162	ذمم دائنة
669,117	992,624	فوائد مستحقة
97,984	-	مصاريف وإجازات مستحقة
2,359,908	2,453,372	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الدائنة
451,953	489,339	ضريبة دعم العمالة الوطنية الدائنة
1,085,112	1,082,100	زكاة دائنة
441,295	445,099	توزيعات أرباح دائنة
12,113,129	12,414,461	خصوم أخرى
1,089,933	1,065,602	خصوم غير مالية
13,203,062	13,480,063	إيجارات مقبوضة مقدماً

### 27. مستحق الى 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% (2019: 1.15%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 11).

### 28. تسوية الالتزامات الناتجة عن الانشطة التمويلية

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

المجموع 31 ديسمبر 2020 د.ك	مستحق لبنك د.ك	التزامات الايجار د.ك	قروض د.ك	
180,728,291	4,343,793	37,254,659	139,129,839	الرصيد في 1 يناير
(6,304,814)	-	(5,065,534)	(1,239,280)	تدفقات نقدية :
7,155,141	105,141	-	7,050,000	• المسدد
1,195,220	-	1,195,220	-	• التحصيلات
(3,430,000)	-	(3,430,000)	-	بنود غير نقدية :
179,343,838	4,448,934	29,954,345	144,940,559	• المحمل خلال السنة
				• إعفاءات إيجارات (ايضاح 25)
				31 ديسمبر

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 28. تابع / تسوية الالتزامات الناتجة عن الانشطة التمويلية

المجموع 31 ديسمبر 2019 د.ك	مستحق لبنك د.ك	التزامات الايجار د.ك	قروض د.ك	
122,863,669	4,399,393	-	118,464,276	الرصيد في 1 يناير
26,144,198	-	26,144,198	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16
17,908,289	-	17,908,289	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
				تدفقات نقدية :
(41,803,069)	(55,600)	(8,232,000)	(33,515,469)	• المسدد
54,181,032	-	-	54,181,032	• التحصيلات
				بنود غير نقدية :
1,434,172	-	1,434,172	-	• المحمل خلال السنة
180,728,291	4,343,793	37,254,659	139,129,839	31 ديسمبر

### 29. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميله واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة 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 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
6,953,467	8,392,940	مبالغ متضمنة في بيان المركز المالي المجموع
1,010,928	3,486,913	المستحق من أطراف ذات صلة
11,337,662	16,029,281	المستحق الى أطراف ذات صلة
-	1,833,660	دفعات مقدمة لشراء استثمارات (ايضاح 17.1)
2,324,000	-	قروض لأجل (ايضاح 24)
		شراء عقارات استثمارية

ان الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 515,583 د.ك (2019: 433,799 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 80,244 د.ك (31 ديسمبر 2019: 126,005 د.ك) مدارة من قبل طرف ذات صلة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
4,339,235	2,563,919	معاملات متضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
505,980	588,843	إيرادات تأجير العقارات
493,018	513,182	مصاريف تشغيل العقارات
-	159,063	مصاريف عمومية وإدارية
-	271,687	ربح محقق من بيع أصول ماله بالقيمه العادله من خلال الارباح أو الخسائر
-	91,266	ربح من استبعاد شركات تابعه
		تكاليف تمويل
		مكافأة الادارة العليا :
295,038	285,640	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
40,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
5,500	5,500	مكافآت نهاية الخدمة

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 30. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقا لتاريخ بيان المركز المالي المجمع ، اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع 5% أسهم منحة من أسهم الخزينة لمساهمي الشركة الأم دون زيادة في رأس المال أو زيادة عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية والهيئات التنظيمية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 3 يونيو 2020 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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. علاوة على ذلك ، وافقت الجمعية العمومية على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك عن السنة المنتهية بذلك التاريخ.

### 31. تحليل القطاعات

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

العقار	الاستثمار	غير موزعة	الاجمالي	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
12,508,294	(45,484)	780,828	13,243,638	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
6,346,500	(45,484)	(2,392,875)	3,908,141	إيرادات / (خسائر)
238,258,339	64,029,673	16,264,844	318,552,856	ربح / (خسارة) السنة
178,576,945	14,246,957	4,471,284	197,295,186	كما في 31 ديسمبر 2020
59,681,394	49,782,716	11,793,560	121,257,670	إجمالي الأصول
14,430,510	3,977,540	798,133	19,206,183	إجمالي الخصوم
5,725,227	3,977,540	(2,482,436)	7,220,331	صافي الأصول
240,500,324	71,981,570	14,441,240	326,923,134	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
180,728,292	13,203,062	1,982,978	195,914,332	إيرادات
59,772,032	58,778,508	12,458,262	131,008,802	ربح / (خسارة) السنة
240,500,324	71,981,570	14,441,240	326,923,134	كما في 31 ديسمبر 2019
180,728,292	13,203,062	1,982,978	195,914,332	إجمالي الأصول
59,772,032	58,778,508	12,458,262	131,008,802	إجمالي الخصوم
240,500,324	71,981,570	14,441,240	326,923,134	صافي الأصول

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تعرض 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. ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

#### 32.1 مخاطر السوق

##### أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية 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، وفقا لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
36,494,454	29,213,432	دولار أمريكي
529,542	789,050	يورو
5,371,243	5,334,009	جنيه استرليني
21,477,625	22,291,362	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2019 : 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 والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2019	2020	
د.ك	د.ك	
1,099,133	793,813	نتائج السنة
166,571	358,744	حقوق الملكية

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

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. تابع/ أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 32.1 تابع / مخاطر السوق

##### (ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ان المجموعة معرضه لمخاطر اسعار 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 نقطه أساسية (1%) و - 100 نقطه أساسية (1%) (2019 : تتراوح بين +100 نقطه أساسية (1%) و - 100 نقطه أساسية (1%)) وبأثر رجعي من بداية السنة . تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مركز 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 2019		31 ديسمبر 2020		نتائج السنة
%1 - د.ك	%1 + د.ك	%1 - د.ك	%1 + د.ك	
1,398,815	(1,398,815)	1,463,048	(1,463,048)	

##### (ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية وأدوات الدين. يتم تصنيف الأصول 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 بتنوع محافظها الاستثمارية. وتتم عملية التنوع تلك ، بناء على حدود موضوعة 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 . اذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2019 : 5%) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2019	2020	2019	2020		
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك		
-	-	1,275,052	324,766		
1,358,753	1,752,090	-	-		
1,358,753	1,752,090	1,275,052	324,766		

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2019: 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الافصاح عنه اعلاه.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. تابع/ أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 32.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا 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 تنوع 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	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
1,823,204	7,360,313	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,142,965	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,953,467	8,392,940	مستحق من أطراف ذات صلة
3,797,539	4,492,874	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,298,312	3,084,723	النقد والتقد المعادل
23,015,487	23,330,850	

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.

إن 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 52,531 د.ك (31 ديسمبر 2019 : 288,664 د.ك) موجودة في لبنان. خلال السنة قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان بشكل ملحوظ بسبب عواقب الاحداث الإقتصادية والسياسية الحالية في لبنان. إن المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة في ايضاح 32.4.

#### 32.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع 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 المخصومة.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 32.3 تابع / مخاطر السيولة

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

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 الى 12 أشهر د.ك	من 1 الى 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2020			
				المطلوبات			
177,784,318	169,817,632	3,466,589	4,500,097	قروض			
29,954,345	22,921,249	7,033,096	-	التزامات الايجار			
984,372	984,372	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين			
3,486,913	-	3,486,913	-	مستحق الى أطراف ذات صلة			
13,480,063	-	13,480,063	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى			
4,448,934	-	4,448,934	-	مستحق الى البنك			
<b>230,138,945</b>	<b>193,723,253</b>	<b>31,915,595</b>	<b>4,500,097</b>				

  

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 الى 12 أشهر د.ك	من 1 الى 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2019			
				المطلوبات			
166,267,086	160,339,225	5,927,861	-	قروض			
37,254,659	30,295,091	6,959,568	-	التزامات الايجار			
972,051	972,051	-	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين			
1,010,928	-	1,010,928	-	مستحق الى أطراف ذات صلة			
13,203,062	-	13,203,062	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى			
4,458,904	-	-	4,458,904	مستحق الى البنك			
<b>223,166,690</b>	<b>191,606,367</b>	<b>27,101,419</b>	<b>4,458,904</b>				

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. بإستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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 الآخر والعقارات الاستثمارية على أساس خطة الإدارة لتواريخ الخروج.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 32.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2020:

الإجمالي د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 إلى 12 شهرا د.ك	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	الأصول
89,848	89,848	-	-	ممتلكات ومعدات
218,339,071	218,339,071	-	-	عقارات استثمارية
814,569	-	814,569	-	أعمال 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 (انظر أدناه)
<b>318,552,856</b>	<b>259,923,988</b>	<b>55,544,145</b>	<b>3,084,723</b>	
				<b>الخصوم</b>
144,940,559	141,594,328	3,346,231	-	قروض
29,954,345	22,921,249	7,033,096	-	التزامات الايجار
984,372	984,372	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,486,913	-	3,486,913	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,480,063	-	13,480,063	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,448,934	-	-	4,448,934	مستحق الى البنك
<b>197,295,186</b>	<b>165,499,949</b>	<b>27,346,303</b>	<b>4,448,934</b>	
<b>121,257,670</b>	<b>94,424,039</b>	<b>28,197,842</b>	<b>(1,364,211)</b>	<b>صافي فجوة السيولة</b>

يوجد كما في 31 ديسمبر 2020 قيود محددة على سيولة النقد والنقد المعادل بمبلغ 52,531 د.ك (31 ديسمبر 2019: 288,664 د.ك) (ايضاح 19).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 32.3 تابع/ مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2019:

الإجمالي د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 إلى 12 شهرا د.ك	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	الأصول
207,386	207,386	-	-	ممتلكات ومعدات
223,906,226	223,906,226	-	-	عقارات استثمارية
519,126	519,126	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
7,450,699	7,450,699	-	-	عقارات قيد التطوير
27,175,068	27,175,068	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,967,807	7,967,807	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,624,272	-	8,624,272	-	عقارات للمتاجرة
6,953,467	359,469	6,593,998	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,972,076	-	3,972,076	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
11,347,662	-	11,347,662	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
25,501,033	-	25,501,033	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	-	-	3,298,312	النقد والنقد المعادل
326,923,134	267,585,781	56,039,041	3,298,312	
				<b>الخصوم</b>
139,129,839	133,361,217	5,768,622	-	قروض
37,254,659	30,295,091	6,959,568	-	التزامات الأيجار
972,051	972,051	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,010,928	-	1,010,928	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,203,062	-	13,203,062	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,343,793	-	-	4,343,793	مستحق إلى البنك
195,914,332	164,628,359	26,942,180	4,343,793	
131,008,802	102,957,422	29,096,861	(1,045,481)	صافي فجوة السيولة

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 32. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

#### 32.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2020 و 2019 كما يلي :

المجموع د.ك	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى د.ك	بلدان الشرق الأوسط الأخرى د.ك	الكويت د.ك	
33,890,990	16,782,174	-	17,108,816	في 31 ديسمبر 2020 :
8,392,940	-	-	8,392,940	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,697,332	211,674	-	4,485,658	مستحق من أطراف ذات صلة
6,495,324	5,904,325	-	590,999	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,084,723	235,189	15,037	2,834,497	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
56,561,309	23,133,362	15,037	33,412,910	النقد والتقد المعادل
				في 31 ديسمبر 2019 :
27,175,068	8,328,528	-	18,846,540	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,953,467	-	-	6,953,467	مستحق من أطراف ذات صلة
3,797,539	193,860	293,842	3,309,837	ذمم مدينة وأصول أخرى
25,501,033	9,276,630	-	16,224,403	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	578,485	20,488	2,699,339	النقد والتقد المعادل
66,725,419	18,377,503	314,330	48,033,586	

### 33. قياس القيمة العادلة

#### 33.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 33. تابع / قياس القيمة العادلة

#### 33.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

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

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
		<b>أصول مالية :</b>
		<b>بالتكلفة المطفأة:</b>
6,953,467	8,392,940	مستحق من اطراف ذات صلة
3,797,539	4,492,874	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,298,312	3,084,723	النقد والتقد المعادل
		<b>بالقيمة العادلة :</b>
25,501,033	6,495,324	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
27,175,068	33,890,990	أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
66,725,419	56,356,851	
		<b>خصوم مالية :</b>
		<b>خصوم مالية بالتكلفة المطفأة :</b>
139,129,839	144,940,559	قروض
37,254,659	29,954,345	التزامات الإيجار
972,051	984,372	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,010,928	3,486,913	مستحق الى اطراف ذات صلة
13,203,062	13,480,063	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,343,793	4,448,934	مستحق الى بنك
195,914,332	197,295,186	

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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 33. تابع / قياس القيمة العادلة

#### 33.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع مصنفة الى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2020

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

31 ديسمبر 2019

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	أصول مالية
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b>
132,082	-	-	132,082	أوراق مالية محلية مسعرة
340,430	340,430	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,788	-	-	2,788	أوراق مالية أجنبية مسعرة
17,823,868	17,823,868	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
7,142,965	7,142,965	-	-	أدوات دين
58,900	-	58,900	-	صناديق مدارة
				<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر</b>
6,453,699	-	-	6,453,699	أوراق مالية محلية مسعرة
12,244,933	12,244,933	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
6,912,181	6,912,181	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,564,255	1,564,255	-	-	أدوات دين
<b>52,676,101</b>	<b>46,028,632</b>	<b>58,900</b>	<b>6,588,569</b>	

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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 33. تابع / قياس القيمة العادلة

#### 33.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

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 الحالي 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.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الصناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما 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 المجموع 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 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
47,105,416	46,028,632	الرصيد الافتتاحي
32,466	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
5,720,829	1,650,523	إضافات/ محول
(142,598)	(3,086,033)	استبعادات / محول
-	1,602,638	صافي إعادة التصنيف
-	(2,734,904)	المتعلق باستبعاد شركات تابعة
(6,687,481)	(9,169,750)	التغير في القيمة العادلة
46,028,632	34,291,106	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.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 33. تابع / قياس القيمة العادلة

#### 33.3 الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019:

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	31 ديسمبر 2020 عقارات استثمارية:
196,863,692	196,863,692	-	-	- في الكويت
21,475,379	21,475,379	-	-	- في دول مجلس التعاون
218,339,071	218,339,071	-	-	
				31 ديسمبر 2019 عقارات استثمارية:
198,671,154	198,671,154	-	-	- في الكويت
25,235,072	25,235,072	-	-	- في دول مجلس التعاون
223,906,226	223,906,226	-	-	

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الانواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الادارة. كما في 31 ديسمبر 2020 و 2019 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الادنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

#### عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناء 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، صافي من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لايراد الإيجار 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 بناء 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.



## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 33. تابع / قياس القيمة العادلة

#### 33.3 تابع / الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

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

عقارات مملوكة	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	2,091 د.ك - 426 د.ك	كلما زاد الإيجار زادت القيمة العادلة وبالعكس	
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	14 د.ك - 275 د.ك (2019: 14 د.ك - 269 د.ك)	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 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
174,739,425	223,906,226	الرصيد الافتتاحي
2,740,795	418,413	اضافات
2,996,648	796,700	المحول الى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
22,769,857	-	الناتج من الاستحواذ على شركه تابعه
26,944,198	-	الناتج من تطبيق معيار الدولي للتقارير الماليه رقم 16
(6,284,697)	(6,782,268)	الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :
		- التغيرات في القيمة العادلة
223,906,226	218,339,071	الرصيد النهائي

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 34. 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 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
139,129,839	144,940,559	قروض (ايضاح 24)
4,343,793	4,448,934	مستحق إلي البنك (ايضاح 27)
37,254,659	29,954,345	إلتزامات الإيجار (ايضاح 25) ناقصا:
(3,298,312)	(3,084,723)	النقد والنقد المعادل (ايضاح 19)
102,920,661	116,350,425	صافي المديونية
131,008,802	121,257,670	حقوق الملكية
%79	%96	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

### 35. الإلتزامات والارتباطات الطارئة

تمثل الإلتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
10,773,828	10,773,828	خطابات ضمان مصدره
16,908,826	13,949,364	ارتباطات رأسمالية
27,682,654	24,723,192	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (ايضاح 12). إن التزامات 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 المجموع (ايضاح 25).

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

### 36. عقود الايجار 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.

### 37. 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 فضلًا 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 نظرًا 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 مخصاتها 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.

نتج عن الاعتبارات الإضافية مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها إضافي بمبلغ 1,020,000 د.ك.

## تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

#### 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 أحكامًا غير موضوعية، إلا أن الإدارة ترى أن التقييم الإجمالي لن يتأثر ماديًا بالافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول.

قامت المجموعة أيضًا 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 تأثيرًا جوهريًا على القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 30 ديسمبر 2020 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 اعتمادًا على الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الأصول في 31 ديسمبر 2019. 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.

#### 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. تتضمن تقييم الإدارة لمبدأ الاستمرارية مجموعة واسعة من العوامل مثل: الربحية الحالية والمتوقعة، وجداول سداد الديون والمصادر 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 والافتراضات 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 امتثالها 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 بالتزامات التعاقدية أو اختلال سلسلة التوريد أو الخسائر الناتجة عن انخفاض العام في الناتج الاقتصادي بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) لم ينتج عنه ضرورة للإفصاح عن أي أمور في البيانات المالية المجمعة.