

KRH



العقارية
AL AQAARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة

التقرير السنوي
2020



حضرة صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



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

برج الخرافي- القبلة – شارع أسامة بن منقذ

ص.ب: 26371 الصفاة 13124 الكويت

تلفون: 22323232 - فاكس: 22323233

الموقع الإلكتروني: www.alaqaria.com

الصفحة

المحتويات

/1 نظرة عامة

5-1	كلمة رئيس مجلس الإدارة
-----	------------------------

/2 حوكمة الشركات

38-6	تقرير الحوكمة
39	تقرير لجنة التدقيق
41-40	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
42	تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

/3 البيانات المالية

4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجموع
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
9	بيان التدفقات النقدية المجموع
42-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

نظرة عامة

/ المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

أعضاء مجلس الإدارة

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

أعضاء هيئة الفتوى
والرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز خلیفة القصار

أ.د/ عصام خلف العنزي

أ.د/ علي إبراهيم الراشد

حوكمة الشركات

/ تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة

تقرير لجنة التدقيق

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

KRH

العقارية
AL AQARIJA

كلمة رئيس مجلس الإدارة

التقرير السنوي لعام 2020

السادة المساهمين الكرام... السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

أرحب بكم بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة في إجتماع الجمعية العمومية العادية " للشركة الكويتية العقارية القابضة " وذلك لمناقشة وإستعراض التقرير السنوي للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2020 ، وتقرير مراقبي الحسابات وهيئة الفتوى والرقابة الشرعية وتقريرى الحوكمة والرقابة الداخلية .

لقد باغتت الجائحة الصحية " كورونا " العالم أجمع بشكل مبكر العام الماضي ووضعت تحديات كبيرة على بيئة الأعمال والوضع الإقتصادي عموماً وأربكت خطط دول العالم على الصعيد الإقتصادي خاصة وأن الأزمة عميقة ومتشعبة وتفق إمكانيات وقدرات القطاع الخاص إلا أن " الشركة الكويتية العقارية القابضة " سعت إلى مواصلة سياسة تخفيض إلتزاماتها المالية والعمل على هيكلة أوضاع وعمليات الشركة التشغيلية لضمان إستمراريتها وتعزيز وتنمية مصادر الدخل وتقليل التداعيات السلبية للأزمة إلى أقصى درجة ممكنة .

وقد جاء القطاع العقاري في صدارة القطاعات التي تأثرت بشدة ، وشهد ضغوطاً غير مسبوقة في العام الماضي وواجه العديد من الصدمات مع بدء انتشار جائحة كورونا " كوفيد 19 " التي إجتاحت العالم وأثرت بشكل حاد على مكونات الاقتصاد بكل قطاعاته مروراً بتداعيات محلية تمثلت في تفاقم عجز الميزانية العامة للدولة والمتوقع أن يتواصل في ميزانية 2021/2022 ويقدر بحسب وزارة المالية بنحو 12.1 مليار دينار كويتي ، وصولاً إلى خفض التصنيف الإئتماني للدولة بسبب أزمات السيولة في صندوق الإحتياطي العام وجميعها عوامل تؤثر على مجمل الوضع والأداء الإقتصادي وبيئة ممارسة الأعمال المحلية .

أ. ه. ه. ه.

KRH

العقارية
AL AQARIA

ويتوقع في ضوء عمق الأزمة الحالية أن تتواصل معاناة القطاع العقاري نتيجة حجم التحديات والتداعيات التي خلفتها أزمة العام الماضي على السوق والقطاع العقاري فقد كان عاماً استثنائياً وصعباً بكل المقاييس من ناحية الضغوط التي تعرض لها سوق العقار حيث تأثر تأثراً بالغاً بالتغيرات الكبيرة غير المسبوقة التي أحدثتها جائحة "كوفيد 19" على الإقتصاد الكويتي عموماً .

إخواني المساهمين الكرام :

لقد كان من أبرز سمات القطاع هي وقف الأعمال والمشاريع وعمليات البيع والشراء ونقل الملكية والوفرة الزائدة في المعروض على كل مستويات وتخصصات القطاع وبفائض كبير فأسواق التأجير والمكاتب تحديداً التي كانت مرتفعة الأسعار ونادرة المعروض في أماكن متميزة، أصبح المعروض منها أكبر من الحاجة في ظل تعطل الأعمال ووقفها قسرياً نتيجة الجائحة ، ما أصاب الطلب على العقارات الإستثمارية والتجارية والسكنية.

وقد أحدثت أوامر الإغلاق الإقتصادي صدمة إقتصادية سلبية عامة و حادة في سوق العقار المحلي لا سيما في الربع الثاني الذي يعد موسم الذروة للنشاط العقاري من كل عام ، وانخفضت فيه المبيعات بشكل كبير جداً، إلا أنه مع تخفيف قيود التباعد الإجتماعي في الربع الثالث، عاد سوق العقار المحلي إلى الحياة، مسجلاً نشاطاً ملموساً بقيمة 739 مليون دينار كويتي ، مقارنة مع إجمالي تعاملات عام 2019 والتي بلغت 3.4 مليار دينار كويتي ما يظهر حجم الفجوة وأثر الجائحة على القطاع .

الحضور الكريم :

على صعيد الأداء الإقتصادي العام لم يكن أفضل حالاً فقد تباطأت المشاريع بسبب الإغلاق العام وتأثر الإنفاق الرأسمالي بسبب العجز ومن ضمنها المشاريع العقارية سواء القائمة أو التي قيد الإنشاء والتطوير بسبب الجائحة ، في ظل معاناة مستمرة بسبب ندرة الأراضي وشح الفرص واستمرار احتكارها حكومياً وجميعها مثلت عوامل ضغط إضافية صعبت من تمكين الشركات العقارية إستثمار المزيد من الأموال في فرص ومشاريع عقارية تنموية وترفيهية وإستثمارية وغيرها بكلفة معقولة علماً أن طفرة ونشاط القطاع العقاري تعد من أبرز محركات السوق المالي والعديد من القطاعات الأخرى ذات الصلة خصوصاً القطاع الإنشائي والمصرفي والهندسي والصناعي .



ولم يكن السوق المالي إستثناءً من تأثيرات الأزمة بالرغم من أنه كان المرفق الإقتصادي الوحيد الذي حصل على إستثناء وإستمر في التشغيل وقت الإغلاق الإقتصادي لكن جاء أداء بورصة الكويت خلال عام 2020 الأعلى في معدلات التراجع على مستوى المنطقة للعام الماضي وجاء هذا التراجع بعد أن تأثرت معنويات المستثمرين بشدة على خلفية التوقعات السلبية بشأن إنخفاض ربحية الشركات نتيجة للقيود التي فرضتها الحكومة لإحتواء الجائحة كورونا وبالتبعية تراجع فرص توزيعات أرباح نقدية .

وقد سجلت مؤشرات البورصة كافة أداءاً سلبياً مع نهاية العام الماضي لتهبط بشكل جماعي مُحققة خسائر كبيرة مقارنة بإقفالات عام 2019، وسجل المؤشر العام للبورصة الكويتية انخفاضاً على أساس سنوي بنحو 11.7% بإنهائه تداولات العام عند مستوى 5546.04 نقطة بالمقارنة مع إقفال عام 2019 عند مستوى 6282.46 نقطة لتبلغ الخسائر السنوية نحو 736.42 نقطة .

وتراجع مؤشر السوق الأول خلال العام الماضي أيضاً بنحو 13.3% وإستقر عند مستوى 6051.07 نقطة بخسائر بلغت 924.89 نقطة مقارنة بإقفال عام 2019 الذي أغلق عند مستوى 6975.96 نقطة .

وهبط مؤشر السوق الرئيسي في 2020 بنحو 7.30%، حيث أنهى العام عند مستوى 4552.43 نقطة مقارنة بإقفال عام 2019 عند مستوى 4910.69 نقطة ، خاسراً أكثر من 358 نقطة .

أما مؤشر "رئيسي 50"، الذي تم تدشينه في 9 فبراير 2020 عند مستوى 5000 نقطة، فبلغت خسائره منذ ذلك التاريخ وحتى نهاية العام نحو 363.65 نقطة شكلت إنخفاضاً نسبته 7.27%، وذلك بعد أن أنهى العام عند مستوى 4636.35 نقطة.

ونتيجة للأداء السلبي فقد حققت البورصة الكويتية خسائر سوقية في 2020 بنحو 3.417 مليار دينار كويتي ، لتصل القيمة السوقية للبورصة إلى 32.220 مليار دينار كويتي بنهاية العام، بالمقارنة مع 35.637 مليار دينار كويتي في عام 2019، لتسجل تراجعاً بنسبة 9.6% على أساس سنوي.

الـ



إخواني المساهمين الكرام :

القطاع الخاص جزء من الإقتصاد الكويتي يتأثر إيجاباً وسلباً بالأداء العام ، حيث شهدت البلاد إنكماشاً إقتصادياً حاداً حول وضعها المالي إلى عجز متزايد، فتقدير صندوق النقد الدولي لإنكماش الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للكويت نسبتة تصل إلى 8.1% ما يعتبر خامس أسوأ تقدير في المنطقة.

إن معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المتوقع للكويت، والذي لا يتجاوز 0.65% في 2021 يمثل أحد أسوأ حالات التعافي المتوقعة في المنطقة، وبالتالي فإن الوضع المالي يتأثر بنفس النسبة، حيث تنتقل البلاد من فائض مالي بلغ 5.4% في 2019 إلى عجز مالي يقدر بنسبة 8.5% في 2020 ، و بالرغم من تلك الصورة السلبية نبدي تفاؤلاً حذراً بتحسن وتيرة إسناد المشاريع خلال العام الحالي بقيمة إجمالية تصل إلى 3.4 مليار دينار كويتي في عام 2021 .

إخواني الحضور :

سيواصل مجلس الإدارة بالتعاون مع الإدارة التنفيذية في بذل أقصى جهد ممكن من أجل تقليل المخاطر والإستمرار في المحافظة على حقوق المساهمين وتنمية الفرص الإستثمارية التي تحت مظلة الشركة الكويتية العقارية القابضة وشركاتها التابعة وتفعيل القطاعات التشغيلية المدرة وكذلك الإهتمام بالموارد البشرية التي تمثل أحد عناصر التطوير والإرتقاء و المحافظة على أصول وممتلكات الشركة وتنميتها .

البيانات المالية :

حققت الشركة الكويتية العقارية القابضة في العام الماضي (خسائر) بلغت 1,292,869 د.ك بواقع (خسارة) 6,87 فلساً للسهم مقارنة مع أرباح تبلغ 118,128 د.ك عن العام 2019 بمقدار 0.63 فلساً للسهم.

وبلغت إجمالي حقوق المساهمين 7,897,095 د.ك مقارنة مع 10,550,461 د.ك للعام 2019 بمقدار 0.41 للسهم .

وبلغت إجمالي الموجودات 33,242,272 د.ك مقارنة مع 35,882,575 د.ك للعام 2019.

9
10

KRH



العقارية
AL AQARIA

المساهمون الكرام :

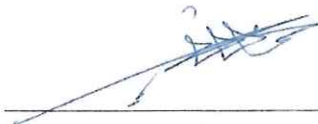
يسعدني في الختام أن أرفع بإسمكم جميعاً أسمى آيات التهاني والتبريكات إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ / نواف الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سائلين المولى سبحانه وتعالى أن يديم نعمة الأمن والأمان على كويتنا الغالية وأن يحفظها من كل مكروه.

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

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

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...



محمد براك الحطير

رئيس مجلس الإدارة





تقرير الحوكمة عن عام 2020

المحتويات

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

تقرير حوكمة الشركات للشركة الكويتية العقارية القابضة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تمهيد :

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

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

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

تطبيق الحوكمة في الشركة الكويتية العقارية القابضة:-

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

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

القاعدة الأولى**بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة****1.1: تشكيل مجلس الإدارة****نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة :-**

قامت الشركة ببناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة بحيث يكون غالبية أعضاء المجلس هم أعضاء غير تنفيذيين ويضم مجلس الإدارة عضو مستقل ، كما راعت الشركة في تشكيلها لمجلس الإدارة أن يضم مجلس الإدارة أعضاء ذوي خبرات متنوعة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية والمالية بما يساهم في إضافة الخبرات التي تحتاجها الشركة عند مناقشة الموضوعات المعروضة على مجلس الإدارة.

إعتمد مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة تشكيل المجلس الحالي في إجتماعه رقم (2019/3) المنعقد بتاريخ 13 مايو 2019 ، بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات وتعليمات هيئة أسواق المال، وذلك على النحو التالي:-

إسم العضو	تصنيف العضو	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
محمد براك المطير	رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	2019/5/12
ناجي عبدالله العبدالهادي	نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي	بكالوريوس في الهندسة	2019/5/12
سعود عبدالعزيز المنصور	عضو مجلس الإدارة – مستقل	بكالوريوس إدارة الأعمال	2019/5/12
طارق إبراهيم المنصور	عضو مجلس الإدارة – تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	2019/5/12
عبدالله محمد المطير	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	2019/5/12
فiras يوسف الغسانم	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال	2019/5/12
مشعل عبدالعزيز النصار	عضو مجلس الإدارة – غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة الأعمال والعقارات والتأمين	2019/5/12
سالم عبدالرزاق المنصوري	أمين سر مجلس الإدارة	دبلوم معهد الاتصالات والملاحة	2019/05/13

المناصب الحالية لأعضاء مجلس الإدارة للشركة الكويتية العقارية القابضة**السيد/ محمد براك المطير**

- 1 رئيس مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 2 عضو مجلس إدارة الشركة الخليجية للتعمير - المملكة العربية السعودية

السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي

- 1 نائب رئيس مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 2 المدير العام - العبدالهادي للإستشارات الهندسية .

السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور

- 1 عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة - عضو مستقل
- 2 عضو مجلس الإدارة - شركة بيلارز للإستثمار المالي (إستراتيجيا سابقاً)
- 3 عضو مجلس إدارة إتحاد الناشرين العرب.

السيد/ طارق إبراهيم المنصور

- 1 الرئيس التنفيذي - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 2 عضو مجلس الإدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 3 رئيس مجلس إدارة - شركة الفنار للإستثمار
- 4 عضو مجلس إدارة - مجموعة الإمتياز الإستثمارية
- 5 عضو مجلس إدارة - إتحاد الشركات الإستثمارية
- 6 عضو مجلس إدارة - شركة العمران للتطوير العقاري

السيد/ عبدالله محمد المطير

- 1 عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 2 رئيس مجلس إدارة - شركة المطير المتحدة .
- 3 رئيس مجلس إدارة - شركة أمانكو للأمن والحراسة والمعدات الأمنية

السيد/ فراس يوسف الغانم

- 1 عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 2 نائب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب - شركة المرزم العقارية
- 3 مدير وشريك - شركة الغانم الأهلية للتجارة العامة والمقاولات
- 4 مدير وشريك - شركة ديفانو للأثاث والمفروشات
- 5 مدير وشريك - شركة ومعهد إنترناشيونال الصحي

السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار

- 1 عضو مجلس إدارة - الشركة الكويتية العقارية القابضة
- 2 نائب رئيس مجلس الإدارة - الرابة العالمية العقارية
- 3 عضو مجلس الإدارة - جنان العقارية - (المملكة العربية السعودية)
- 4 عضو مجلس الإدارة - صندوق التنمية الإستثماري الإسلامي

1.2: نبذة عن إجتماعات مجلس إدارة الشركة

إن إجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة خلال عام 2020 هي (6) إجتماعات موضحة في البيان التالي:-

عدد حضور الإجتماعات	إجتماع رقم (2020/6) بتاريخ 2020-12-21	إجتماع رقم (2020/5) بتاريخ 2020-12-07	إجتماع رقم (2020/4) بتاريخ 2020-11-24	إجتماع رقم (2020/3) بتاريخ 2020-11-12	إجتماع رقم (2020/2) بتاريخ 2020-08-13	إجتماع رقم (2020/1) بتاريخ 2020-03-31	إسم العضو
(6)	√	√	√	√	√	√	محمد براك المطير
(6)	√	√	√	√	√	√	ناجي عبدالله العبدالهادي
(6)	√	√	√	√	√	√	سعود عبدالعزيز المنصور
(6)	√	√	√	√	√	√	طارق ابراهيم المنصور
(6)	√	√	√	√	√	√	عبدالله محمد المطير
(6)	√	√	√	√	√	√	فراس يوسف الغانم
(6)	√	√	√	√	√	√	مشعل عبدالعزيز النصار

موجز من كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر إجتماعات مجلس الإدارة

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

القاعدة الثانية**التحديد السليم للمسؤوليات والمهام****2.1: المهام والصلاحيات**

قام مجلس الإدارة بإعتماد لائحة مجلس الإدارة والتي توضح بشكل تفصيلي كافة مهام وصلاحيات وإختصاصات مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية والتي توضح الفصل في المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية وبما يضمن الإستقلالية والفعالية التامة لكافة الأطراف.

ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة

- نص دليل عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد من مجلس الإدارة في إجتماعه رقم (2016/2) على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن الشركة الكويتية العقارية القابضة ، بما في ذلك وضع الأهداف الإستراتيجية للشركة وإستراتيجية المخاطر، ومعايير الحوكمة ومسئولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح، والتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل سليم وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة، وفيما يلي نبذة عن الواجبات العامة لمجلس الإدارة :
- وضع أهداف الشركة وإستراتيجيتها وخططها وسياساتها وخطط الأعمال الرئيسية الخاصة بها والهيكل المالي والتنظيمي والوظيفي للشركة مع المراجعة الدورية .
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
- يتولى مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز لإختصاصات الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة ويتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الإلتزام بقواعد الحوكمة .
- يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية وإهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض إختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة، وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.

- التأكد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين ولمجتمع الإستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.
- يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين ، ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

- يعتمد مجلس الإدارة جميع السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحوي كل دليل عمل جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الإستراتيجية التي يضعها مجلس الإدارة واللوائح الداخلية للشركة، كذلك توضح تلك السياسات جميع الإلتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

2.2: أهم إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2020

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

عقد مجلس الإدارة (6) إجتماعات ناقش خلالها 27 بنداً وأصدر فيها القرار و التوصيات المناسبة.

- إعتداد البيانات المالية للسنة المنتهية 2020/12/31 .
- مراجعة ملخص نتائج أعمال لجنة التدقيق الداخلي بشأن تقرير المدقق الداخلي لإدارات الشركة .
- مراجعة تقارير التدقيق الداخلي والشرعي وإدارة المخاطر المقدمة خلال السنة.
- نتائج أعمال تقرير إعداد الرقابة الداخلية (ICR) .
- التعاقد مع مدقق مستقل بشأن تقديم خدمة التدقيق الداخلي .
- التعاقد مع مكتب مستقل بشأن إعداد تقرير تحديد وقياس المخاطر بالشركة.
- اعتماد خطة التدقيق الداخلي لعام 2020 والمقدمة من لجنة التدقيق الداخلي.
- اعتماد خطة التدفقات النقدية والمعدة من قبل الادارة المالية لعام 2020.
- إشراف العام على إنجاز التطبيق الفعال لقواعد الحوكمة وإجراءات الرقابة الداخلية .
- متابعة سير عمل الشركة مع الإدارة التنفيذية ومناقشة جميع ملاحظات الجهات الرقابية .
- عقد الإجتماعات الدورية مع مسئولي إدارة المخاطر لمناقشة المخاطر المحتملة لدى الشركة .

- مراجعة جميع التقارير الدورية الصادرة عن اللجان المنبثقة من المجلس ومناقشة ما جاء فيها.
- الإشراف على أعمال لجنة الترشيحات والمكافآت بشأن عملية التقييم الذاتي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تفعيل سياسات وإجراءات خطط الطوارئ ومتابعة إستمرارية الأعمال للحد قدر الإمكان من آثار وتداعيات أزمة فايروس كورونا (COVID 19).
- اعتماد المجلس لنموذج الإفصاح عن تأثير الأحداث الناتجة عن إنتشار فايروس كورونا (COVID 19) المستجد على البيانات المالية للربع الأول والثاني لعام 2020.

2.3: اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة

- شكل مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يؤدي المجلس مهام عمله مدعوماً بهذه اللجان.
- يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجان دائمة ومؤقتة ، وذلك بهدف توزيع مهام ونشاطات مجلس الإدارة بين أعضاء المجلس .
- يتم تعيين أعضاء اللجان من قبل المجلس ويتم الإهتمام بمسألة تناوب الأعضاء بشكل دوري وفقاً لما يراه المجلس مناسباً ويتعين تعيين عدداً كافياً من أعضاء المجلس غير التنفيذيين في اللجان المعنية بالإضافة إلى الأعضاء المستقلين وفقاً لأفضل الممارسات والتعليمات المنظمة بهذا الشأن ، ويكون لكل لجنة ميثاق خاص بها يحدد غرض اللجنة فضلاً عن المؤهلات اللازمة لعضوية اللجنة.
- يكون تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة وفقاً لإجراءات عامة يضعها مجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة، وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ مجلس الإدارة علماً بما تقوم بها وتتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية مطلقة ، وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق في قيامها بالأعمال الموكلة إليه وتعتمد من قبل المجلس ، وقد إلتمز المجلس بالشروط الواجب توافرها في أعضاء اللجان والتي من ضمنها :-
- بأن تتوافر في العضو القدرات والمؤهلات المناسبة والخبرة الكافية والأمانة لأداء مهامه ومسؤولياته ، مع الإلمام بالقواعد المالية والمحاسبية والإدارية بالنسبة لعضوية لجنة التدقيق والمخاطر.
- أن لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- يلتزم عضو اللجنة بما يلتزم عضو مجلس الإدارة في المحافظة التامة على سرية المعلومات وعدم إفشاء أسرار الشركة.

عضوية اللجان :

- أن لا يقل عدد أعضاء كل لجنة عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد عن خمسة أعضاء.
- تكون مدة عضوية اللجنة من سنة إلى ثلاث سنوات ويجب أن لا تتجاوز المدة المتبقية من عضوية مجلس الإدارة.
- يعين مجلس الإدارة عضواً بديلاً إذا شغل مركز أحد أعضاء اللجنة.
- تختار كل لجنة من أعضائها رئيساً في أول إجتماع لها كما يتم إختيار مقرر اللجنة من بين موظفي الشركة ، وفيما يلي بيان بتلك اللجان :-

1- لجنة التدقيق

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

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة التدقيق بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة:

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

عقدت اللجنة (4) إجتماعات خلال عام 2020

تاريخ الإجتماع	رقم الإجتماع	عدد الحاضرين
2020/03/26	2020/1	4
2020/07/1	2020/2	4
2020/10/26	2020/3	4
2020/11/29	2020/4	4

مهام لجنة التدقيق

- 1- مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقرير المدقق الخارجي وإعتمادها مبدئياً قبل رفعها لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي ، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- 2- التأكد من كفاية وشمولية نطاق التدقيق الخارجي والتأكد من مدى إستقلالية المدقق الخارجي للشركة والحد من العوامل التي قد تضعف إستقلاليته والتحقق من وجود التنسيق بين أعمال مدقي الحسابات الخارجيين.
- 3- مراجعة وإعتماد الخطة السنوية للتدقيق الداخلي.
- 4- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومراجعة وإقرار نطاق أعمال التدقيق ودوريتها.
- 5- مراجعة تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- 6- مراجعة تقارير هيئة الرقابة الشرعية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة للإعتماد.
- 7- مراجعة والأعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة التدقيق الداخلي.
- 8- التأكد من إلزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
- 9- ترشيح وتعيين المدقق الداخلي ونقله وعزله أو تغييره وتحديد أتعابه والتحقق من مدى فعاليته في تنفيذ الأعمال .
- 10- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجية أو تغييرهم وتحديد أتعابهم .
- 11- عقد إجتماعات دورية بصورة مستقلة مع المدقق الخارجي وعدد (أربع مرات على الأقل) مع المدقق الداخلي وكذلك عند الحاجة بناءً على طلب اللجنة .
- 12- القيام بمسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة والصلاحيات المعتمدة.

إنجازات اللجنة خلال العام:

خلال العام 2020 عقدت اللجنة 4 إجتماعات ناقشت خلالها 15 بنداً وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.

- إعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 2020/12/31 و رفعها إلى مجلس الادارة.
- مناقشة نتائج تقرير نظم الرقابة الداخلية ICR.
- إعتماد تقارير التدقيق والتدقيق الشرعي الداخلي.
- التعاقد مع مكتب مهني لتقديم خدمات استشارية للتدقيق الداخلي لعام 2020.
- تقديم خطة التدقيق الداخلي لعام 2020 ورفعها إلى مجلس الإدارة .
- تعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم أداء إدارة التدقيق الداخلي.
- مراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2020 .

- الاطلاع على عروض الأسعار للتدقيق الخارجي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.
- التنسيق مع المدققين الخارجيين ومتابعة أعمالهم ومراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأنها.
- اختيار مكتب مهني لتقديم خدمة الرقابة الداخلية.

2- لجنة المخاطر :

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

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة المخاطر بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

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

عقدت اللجنة (4) اجتماعات خلال عام 2020

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2020/03/11	2020/1	4
2020/07/02	2020/2	4
2020/11/23	2020/3	4
2020/12/06	2020/4	4

مهام لجنة المخاطر:

1. التأكد من إلزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
2. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة وتقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة والتي قد تتعرض لها الشركة.
3. مناقشة إطار عمل تقييم إدارة المخاطر للشركة ، وإتخاذ القرارات بشأنها.
4. المراجعة والإعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.
5. القيام بمسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
6. مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.

إنجازات لجنة المخاطر:

- خلال العام 2020 عقدت اللجنة 4 إجتماعات ناقشت من خلالها 12 بنداً وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.
- مسودة تقرير إدارة المخاطر من عام 2019 من قبل السادة /مكتب بيكرتلي الكويت ، و دراسته وتمت الموافقة عليه ، وذلك تمهيداً لإصدار النسخة النهائية مع الأخذ بما جاء بالتقرير.
- خطة إدارة المخاطر عن عام 2020 بالتنسيق مع السادة / مكتب سفاي SFAI – عبد اللطيف جوهر وشركاه محاسبون قانونيون - و رئيس قسم المخاطر بالشركة بهدف قياس الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة بما يتفق مع قانون هيئة أسواق المال.
- إختيار مكتب مهني لتقديم خدمات اعداد تقارير إدارة المخاطر.
- المراجعة الشاملة للإطار العام لإدارة.
- مناقشة قائمة التدفقات النقدية التقديرية لعام 2021.

3- اللجنة التنفيذية

تهدف اللجنة التنفيذية لمساعدة مجلس الإدارة ودعمه للقيام بمسؤولياته وإتخاذ قراراته بشكل مدروس و واضح في الأمور التشغيلية وبما يتماشى مع الإستراتيجية العامة للشركة وتحقيق أهدافها على أتم وجه.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة التنفيذية بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

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

لا يوجد اجتماعات للجنة التنفيذية خلال العام 2020

مهام اللجنة التنفيذية:

- 1- إعتتماد التوصيات الصادرة من الإدارة التنفيذية للشركة بما يتوافق مع مصفوفة الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 2- إعتتماد تقييم الإستثمارات والعقارات الخاصة بالشركة ضمن البيانات المالية.
- 3- مراجعة التقارير الواردة من ممثلي الشركة في مجالس إدارات الشركات التابعة والزميلة وإتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.
- 4- التأكد من تطبيق الإستراتيجية العامة للشركة ومدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
- 5- الموافقة على الإستثمارات ضمن حدود الصلاحيات الممنوحة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 6- إجراء عملية مراجعة سنوية لمهام وأعمال اللجنة وإقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- 7- القيام بأي مسؤوليات أخرى موكلة للجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

4- لجنة الحوكمة

تهدف لجنة الحوكمة إلى التحقق من إعداد ومتابعة ومراقبة تطبيق مبادئ الحوكمة والإلتزام بالتعليمات واللوائح والقوانين الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية في هذا الشأن، ومدى ملائمة السياسات واللوائح والإجراءات المطبقة في الشركة لتلك التعليمات وإتخاذ الإجراءات والخطوات التصحيحية والوقائية متى لزم الأمر ، بما يحقق الموازنة والموائمة بين الصلاحيات التي تتمتع بها إدارة الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح لما فيه مصلحة الشركة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة الحوكمة بتاريخ 13 مايو 2019 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

الاسم	المنصب
السيد/ محمد براك المطير	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار	عضو - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل

عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2020

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2020/12/16	2020/1	4

مهام لجنة الحوكمة :

- 1- المراجعة والتعديل والإعتماد المبدئي لدليل الحوكمة وإتساقه مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى قبل رفعه لمجلس الإدارة للإعتماد النهائي.
- 2- المراقبة والإشراف على تطبيق مبادئ وأطر الحوكمة التي تم إعتمادها من مجلس الإدارة طبقاً لدليل الحوكمة.
- 3- المراجعة الدائمة المستمرة للقرارات والقوانين والتعليمات التي تصدر عن الجهات الرقابية بخصوص قواعد وممارسات الحوكمة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص التغييرات التي تراها ضرورية من أجل تطوير وتطبيق وممارسات جديدة.
- 4- تشكيل لجان فرعية وفرق عمل بقرار من رئيس اللجنة منفرداً أو من أعضاء اللجنة مجتمعين للقيام بمهام محددة من شأنها تقديم الدعم والمساندة لتطبيق أمثل لمبادئ وأطر الحوكمة وزيادة الوعي لدى موظفي الشركة بأهمية وأهداف ومتطلبات الحوكمة.

- 5- الإشراف والتأكد من تطبيق مبادئ الحوكمة في الشركات التابعة ورفع تقارير بشأنها.
- 6- رفع تقارير لبيان مدى إلزام الشركات الزميلة بتطبيق مبادئ الحوكمة.
- 7- إحاطة مجلس الإدارة بآخر المستجدات والقرارات والقوانين الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة.
- 8- مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.
- 9- إجراء عملية مراجعة سنوية لنظام اللجنة وإقتراح التغييرات ورفع التوصيات بذلك إلى مجلس الإدارة.
- 10- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.

5- لجنة المكافآت والترشيحات

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

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

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

أعضاء اللجنة

الإسم	المناصب
السيد/ ناجي عبدالله العبداللهادي	رئيس - غير تنفيذي
السيد/ عبدالله محمد المطير	عضو - غير تنفيذي
السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور	عضو - مستقل

عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2020

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحاضرين
2020/12/20	2020/1	4

مهام وإنجازات لجنة المكافآت والترشيحات خلال العام:

- خلال العام 2020 عقدت اللجنة اجتماع واحد ناقشت من خلالها 4 بنود وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة
- تقرير أداء موظفي الشركة عن عام 2020.
- الاطلاع على تقرير الحوكمة فيما يخص الادارة العليا.
- رسم سياسات واضحة بشأن التعويضات والتأمين على المخاطر المتعلقة بالمسؤولية المهنية لأعضاء المجلس وتحديد السياسات والمعايير المتعلقة بقياس الأداء وتنفيذها.
- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتوافق مع القوانين المتبعة ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بالمكافآت المقترحة والخاضعة لموافقة الجمعية العامة العادية.
- إعداد وتطوير سياسة مخصصات ومكافآت أعضاء لجان المجلس.
- الإشراف على إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والترقيات ، الزيادات ، المزايا ، الحوافز والرواتب للإدارة والموظفين.
- التحقق من كون المكافآت التي يتم منحها وفقاً لسياسة الشركة ، وكذلك مراجعة تلك السياسات بصورة دورية وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة والمتمثلة في إستقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على موظفي ذوي الكفاءة.
- اعتماد هيكل الدرجات الوظيفية والرواتب الخاص بالشركة.
- القيام بأية مسؤوليات أخرى موكلة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتوافق مع منظومة الصلاحيات المعتمدة.
- مراجعة سياسة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والوظائف التنفيذية .
- الإطلاع على إجراءات التدريب والتطوير لموظفي الشركة .

موجز من تطبيق متطلبات الآلية التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على البيانات بشكل دقيق في الوقت المناسب

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بتزويد أعضاء مجلس الإدارة بالمعلومات والوثائق الكافية في البنود المدرجة على جدول أعمال إجتماع مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل من الإجتماع لتمكينهم من إتخاذ القرارات المناسبة ، كما يتم تدوين محضر الإجتماع بطريقة مهنية ، بحيث يشمل كافة المناقشات والمداولات بما فيها عمليات التصويت والمهام والأفكار الأخرى التي تمت وتدوين أسماء الحضور وذكر اسباب غياب الأعضاء المتغييبين ، ويتم توقيع محاضر الإجتماع من جميع الأعضاء الحاضرين بالإضافة إلى أمين السر وتبويب المحاضر بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الإجتماع وتحفظ في شكل

ورقي والكتروني ليسهل الرجوع إليها أو تزويد السادة الأعضاء بنسخة منها عند الطلب، مما يعمل على تأمين حسن إيصال وتوزيع المعلومات والبيانات المطلوبة بالوقت المناسب.

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد آليات واضحة لإجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية، قائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء ، يتم التقييم من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت ويشرف عليه مجلس الإدارة، ويعتمد هذا التقييم على عدة مؤشرات موضوعية تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي، ويساعد في تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعيق تطبيق الحوكمة بشكل صحيح.

آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

وفرت الشركة الكويتية العقارية القابضة الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات إتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، و توفير التقارير و موضوعات النقاش الخاصة بالإجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها وإتخاذ القرارات بشأنها.

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

يقوم مجلس الإدارة عقب إختياره من الجمعية العامة بتشكيل اللجنة و تحديد مدة عضويتها وأسلوب عملها بما يضمن التالي:-

- أن يرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- ألا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
- أن يكون احد أعضائها من المستقلين.
- تجتمع اللجنة مرة واحدة على الأقل كل سنة.

3.1: الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة.

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجنة الترشيحات والمكافآت والتي تختص بتلقي طلبات الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ورفع التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة.

3.2: تقرير عن المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2020**ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة**

تعكس سياسة المكافآت التي إعتمدها مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة الرغبة في الإحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة داخل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومختلف قطاعات الشركة، حيث تتمتع شرائح المكافآت والحوافز المقررة بميزة تنافسية بين مختلف الخبرات والمهارات الموجودة، بالإضافة إلى توافر عنصر الجذب للإنضمام للشركة من كافة الكفاءات في السوق، مما ساعد في تحقيق أفضل النتائج للأهداف والإستراتيجيات التي يعمل مجلس الإدارة على تنفيذها على المدى الطويل والمتوسط وقصير الأجل و تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية إستناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت، وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف، وحجم الأرباح المحققة .

تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة، بداية من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت كما يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها .

الإفصاح عن المكافآت الممنوحة

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي للمكافآت الممنوحة والتي بلغت 296,604/000 د.ك (فقط مائتان وستة وتسعون ألف وستمائة وأربعة دينار كويتي لا غير) عن عام 2020 وبيانها كالآتي:-
 214,400/000 د.ك رواتب أساسية (فقط مائتان وأربعة عشر ألفاً وأربعمائة دينار كويتي لا غير).
 82,204/000 د.ك مكافآت ومزايا أخرى (فقط إثنتان وثمانون ألف ومائتان وأربعة دينار كويتي لا غير).
 لقائمة أعضاء مجلس الإدارة و أفراد الإدارة العليا و مدير عام شركة تابعة.
 وسيتم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العمومية السنوية للشركة والمزمع عقدها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والتنفيذية

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

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

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت ، يضاف اليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي اومن يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
المكافآت والمزايا من قبل الشركات التابعة						المكافآت والمزايا من قبل الشركة الأم						اجمالي عدد المناصب التنفيذية		
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							
بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)		
-	-	3000	-	9000	950	60000	0	6754	-	-	18000	9500	154400	4

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

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

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

4.1: دور لجنتي التدقيق والمخاطر في مراجعة البيانات المالية

تقوم لجنتي التدقيق والمخاطر في مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها قبل عرضها على مجلس الإدارة . تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية.

4.2: التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

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

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

4.3: إستقلالية وحيدة مراقب الحسابات الخارجي

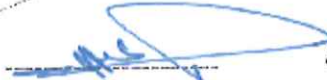
وافقت الجمعية العامة العادية للشركة والمنعقدة في 2020/05/12 على تعيين مراقب الحسابات الخارجي مكتب BDO النصف وشركاه (فيصل صقر الصقر) فئة (أ) ومقيد برقم (127) ، وهو من مراقبي الحسابات المقيد في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ويتمتع بالإستقلالية التامة عن الشركة ومجلس إدارتها، وذلك كمراقب حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 2020/12/31.



إقرار وتعهد

سلامة ونزاهة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة في قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2020 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

الأسماء	المنصب	التوقيع
السيد / محمد براك المطير	رئيس مجلس الإدارة	
السيد / ناجي عبد الله العبد الهادي	نائب مجلس الإدارة	
السيد / سمير عبد العزيز المنصور	عضو مجلس الإدارة - مستقل	
السيد / طارق إبراهيم المنصور	عضو مجلس الإدارة - تنفيذي	
السيد / عبد الله محمد المطير	عضو مجلس الإدارة	
السيد / فراس يوسف الفانهم	عضو مجلس الإدارة	
السيد / مشعل عبد العزيز المنصار	عضو مجلس الإدارة	

القاعدة الخامسة**وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية****5.1: إدارة المخاطر**

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

5.2: أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة الكويتية العقارية القابضة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح و الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج .

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

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

القاعدة السادسة**تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية****6.1: معايير ومحددات السلوك المهني والأخلاقي**

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

6.2: سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

كجزء من حوكمة الشركات، قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهتها وإدارتها، ولتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والفصل بين المصالح الشخصية عن مسؤولياتهم الرسمية في الشركة.

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية لتحديد نشر القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة، وتطبق هذه السياسات والإجراءات على كل موظفي الشركة ومورديها ومسؤوليها وأعضاء مجلس إدارتها.

القاعدة السابعة**الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب****7.1: سياسة الإفصاح والشفافية**

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

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

7.2: سجل الإفصاح

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

7.3: شئون المستثمرين

إلتزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرون الحاليون والمحتملون على اطلاع بالقرارات الإستثمارية، وتتمتع وحدة شئون المستثمرين في الشركة بالإستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

7.4: البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

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

القاعدة الثامنة**إحترام حقوق المساهمين****8.1: حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة**

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، إستلام توزيعات الأرباح، وإستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، وإستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة وإستراتيجياتها التشغيلية والإستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وإنتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومساءلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسائلته في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

8.2: مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقييد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

القاعدة التاسعة**إدراك دور أصحاب المصالح****9.1: إجتماع الجمعية العامة للشركة**

تحرص الشركة الكويتية العقارية القابضة على تنظيم إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد، ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت كاف من إنعقاد الجمعية، ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في إجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق .

9.2: حقوق أصحاب المصالح

أعدت الشركة الكويتية العقارية القابضة السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال إنتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات، كما تحدد تلك السياسات حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوي والتعامل معها .

كما تحرص الشركة من خلال عدة إجراءات إلى زيادة إسهامات ومشاركات أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، ومن تلك الإجراءات نشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح، ومراعاة مصالح تلك الأطراف عند إتخاذ القرارات المهمة، كما تتاح للأطراف ذوي المصلحة فرصة لتقديم ملاحظاتهم حول خبراتهم في التعامل مع الشركة.

9.3: القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام بأعلى المعايير الأخلاقية، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسئوليته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت إدارة الشركة بإعداد (دليل الموظف) إسترشاداً بقانون العمل في القطاع الأهلي بدولة الكويت، وتم تعميم هذا الكتيب على جميع العاملين بالشركة، حيث تضمن الكتيب الإرشادات والإجراءات المتبعة لدى الشركة الكويتية العقارية القابضة بهدف إعطاء صورة واضحة عن حقوق الموظف وواجباته الأمر الذي يعمل على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

القاعدة العاشرة**تعزيز وتحسين الأداء****10.1: تدريب أعضاء مجلس الإدارة**

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

10.2: تقييم أداء مجلس الإدارة

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة من خلال وضع مجموعة من المؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

وضعت الشركة سياسات وإجراءات معتمدة من مجلس الإدارة يتم من خلالها تنفيذ عملية رسمية لمراجعة الأداء السنوي لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه ، ومدى فعالية أدائهم وإسهامهم في التصرف بشؤون الشركة .

إن الهدف من عملية تقييم الأداء هو وجود طريقة رسمية منظمة ومتناسقة لتقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، وذلك من أجل إتخاذ خطوات لتحسين أداء مجلس الإدارة ، بالإضافة إلى أن يتم الاستفادة من هذه العملية أيضاً لتقديم توصيات مجلس الإدارة إلى المساهمين في مرحلة إعادة انتخاب الأعضاء.

10.3: جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين بالشركة.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين .

ويجب على الجميع أن يلعب دوراً بالمحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام بأعلى المعايير الأخلاقية ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة ويتعين على الجميع المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

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

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

10.1: تدريب أعضاء مجلس الإدارة

قامت الشركة بالتعاقد مع إحدى الشركات الإستشارية في مجال الحوكمة وتم عقد ورش عمل تعريفية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة بشأن إلزاماتهم في ظل قانون الشركات وتعليمات حوكمة الشركات مع عرض لآليات تطبيق الحوكمة.

10.2: تقييم أداء مجلس الإدارة

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة من خلال وضع مجموعة من المؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة.

وضعت الشركة سياسات وإجراءات معتمدة من مجلس الإدارة يتم من خلالها تنفيذ عملية رسمية لمراجعة الأداء السنوي لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه ، ومدى فعالية أداءهم وإسهامهم في التصرف بشؤون الشركة .

إن الهدف من عملية تقييم الأداء هو وجود طريقة رسمية منظمة ومتناسقة لتقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، وذلك من أجل إتخاذ خطوات لتحسين أداء مجلس الإدارة ، بالإضافة إلى أن يتم الإستفادة من هذه العملية أيضاً لتقديم توصيات مجلس الإدارة إلى المساهمين في مرحلة إعادة انتخاب الأعضاء.

10.3: جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين بالشركة.

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين .

ويجب على الجميع أن يلعب دوراً بالمحافظة على سمعة الشركة من خلال الإلتزام بأعلى المعايير الأخلاقية ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة ويتعين على الجميع المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

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

القاعدة الحادي عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

تحرص الشركة على الالتزام المستمر بمسئولياتها الاجتماعية من خلال السلوكيات الاجتماعية والتي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بصفة عامة وموظفيها بصفة خاصة، ويتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحوال المعيشة للعمال وأسرهم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية.

وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقاتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الاجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة في مواجهة مشكلات المجتمع والمساهمة في حلها، ومن ثم تحسين سمعة الشركة وتعزيز علامتها التجارية.

كما قامت الشركة بالمساهمة والرعاية على المستوى المحلي في النشاط الرياضي وذلك بالتعاقد على رعاية إحدى النوادي الرياضية بالكويت بالإضافة إلى التعاقد مع شركة متخصصة في النباتات الطبيعية لكي تحافظ على البيئة وعلى صحة وسلامة الموظفين داخل مقر الشركة وتوفير الكمادات ومعقمات اليد وصابون التنظيف والتعقيم ومختلف المساحيق الكيماوية لكافة موظفي الشركة وشركاتها التابعة إلى جانب قيامها بالتأمين الصحي والتأمين على الحياة.

سيتم توفير نسخ من هذا التقرير " بعد إتمامه " للمساهمين بالمكتب الرئيسي للشركة وعلى الموقع الإلكتروني للشركة بالإضافة إلى نسخ أخرى سيتم توفيرها للمساهمين خلال اجتماع الجمعية.

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

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

KRH



العقارية
AL AQAARIA

الكويت في 2021/03/24

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

تقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تحية طيبة وبعد،،،

إن وجود لجنة للتدقيق يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، وأن فاعلية اللجنة ترتبط مباشرة بفاعلية مجلس الإدارة، حيث تقوم لجنة التدقيق بتنفيذ مهامها بموجب الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة بها من مجلس الإدارة، بخصوص الإشراف على التقارير المالية للشركة، والمبادئ المحاسبية، والتدقيق الداخلي والخارجي، والأمور التي تتعلق بالرقابة الداخلية، إلى جانب التنسيق مع المدققين الخارجيين للشركة. قامت اللجنة بأداء المهام المنوطة بها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ومنها على سبيل المثال، لا الحصر، ما يلي:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
 2. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
 3. التوصية بتعيين مكتب خارجي للقيام بأعمال نشاط التدقيق الداخلي.
 4. مراجعة وإقرار خطة التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.
 5. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
 6. التوصية بتعيين مراقب الحسابات الخارجي من ضمن القائمة المعتمدة لأسماء مراقبي الحسابات لهيئة أسواق المال تماشياً مع مدة التغيير الإلزامي وذلك للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31.
- وفي الختام، نود أن ننوه نحن أعضاء لجنة التدقيق أننا نضع نصب أعيننا القيام بالمهام الموكلة إلينا على أكمل وجه.

رئيس لجنة التدقيق

الإسم: عبدالله محمد المطير

التوقيع:



الشركة الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع) (قابضة)، سن.ت 29252 في 12 أبريل 1980 رأس المال المدفوع 19,103,898 د.ك.
Kuwait Real Estate Holding Company K.P.S.G (Holding), CR 29252, Dated 12 April 1980 K.D 19,103,898
برج الخرافة - القبلة - شارع أسامة بن منقذ - ص.ب. 26371 الصفاة 13124 الكويت
Al Kharafi Tower - Al Qubla - Osama Bin Monketh St. - P.O.Box 26371 Safat 13124 Kuwait
Tel.: +965 22323232 - Fax: +965 22323233
www.alaqaria.com

التاريخ: ٢٩/٠٨/١٤٤٢هـ

الموافق: ١١/٠٤/٢٠٢١

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠٢٠/٠١/٠١ - ٢٠٢٠/١٢/٣١

السادة / الشركة الكويتية العقارية القابضة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة الكويتية القابضة وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠٢٠/٠١/٠١ - ٢٠٢٠/١٢/٣١ وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

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

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على أية استفسارات للشركة

ثالثاً : السياسات والاجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية .

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

ثالثاً : الرأي النهائي :

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

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠٢٠/٠١/٠١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
٢. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين ،،

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



KREH

العقارية
AL EGHARIYAH

تقرير تعاملات مع أطراف ذات صلة

حضرته السادة المساهمين الكرام :

أتشرف بأن أضع بين أيديكم تقرير عن التعاملات مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، فيما يخص الشركة العقارية القابضة ، وحيث إن التعاملات مع الأطراف ذات الصلة تشمل الشركات التابعة والمساهمين الرئيسيين في الشركة والسادة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا ويتم إدارة التعاملات من خلال الإدارة والرئيس التنفيذي الذي يتدرأس الجهل الإداري بالشركة وتصدق قراراته واعتمادها من قبل مجلس الإدارة لكافة شروط وأجراءات تلك المعاملات.

وتتمثل أهم المعاملات مع أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2020 فيما يلي:-

تكشف بالمعاملات مع أطراف ذات صلة كما في 31-12-2020			
الطرف	دينار كويتي	المبلغ	طبيعة الحساب
أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا	296,604	الإدارة العليا للمجموعة	مزايا ورواتب الإدارة العليا
الشركة الكويتية للاستثمار	2,436	مساهم رئيسي في الشركة الأم	أرباح إدارة محافظ استثمارية
الشركة الكويتية للاستثمار	98,280	مساهم رئيسي في الشركة الأم	عقد إدارة مبنى سوق المناخ

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

محمد بركات الخطيب
رئيس مجلس الإدارة



الشركة الكويتية العقارية القابضة (مدرجة) من سنة 2025 في 12 أبريل 1980 ومن قبل المراجع رقم 9,162,898
بجدة القرافي - قبلة - شارع أسامة بن منقذ - برج 1 - 56571 - الكويت 12134
Teh + 965 22322221 Fax + 965 22322211

KRH

العقارية

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

البيانات المالية المجمعة

وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المصدق
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
نسخة الوزارة
MINISTRY COPY

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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل.	4-1
بيان المركز المالي المجمع.	5
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.	6
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.	8
بيان التدفقات النقدية المجمع.	9
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.	42-10

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار إليها معا "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

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

أمر التدقيق الرئيسية

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

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

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، يوجد لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسعرة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة. تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة مبلغ 9,975,093 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 3.

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

تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق

الأخرى ما يلي:

1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم

المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.

2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم

وللطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول

إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من

خلال الدخل الشامل الآخر.

3- قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات حول هذه الموجودات

المالية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق

متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية

للتقارير المالية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

أمر تدقيق رئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

كما هو مبين في الإيضاح رقم (5) فقد تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 12,329,484 دينار كويتي، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كمر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها إستناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيم مستقل للعقارات خارج دولة الكويت، تم أخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناء على التقييم الذي أجرى في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجودة بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك العقارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

المعلومات الأخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

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

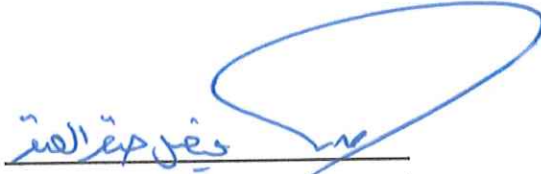
ومن خلال الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه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

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، ولعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات - ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه



الكويت في : 31 مارس 2021

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		الموجودات غير المتداولة
12,921,356	12,329,484	5	عقارات استثمارية
16,882,551	15,447,401	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
29,803,907	27,776,885		
249,741	206,879	7	الموجودات المتداولة
5,802,022	5,241,765	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
6,051,763	5,448,644		النقد والتقد المعادل
26,905	16,743	9	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
6,078,668	5,465,387		
35,882,575	33,242,272		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	10	رأس المال
830,286	830,286	11	علاوة إصدار
1,452,034	1,452,034	12	احتياطي إجباري
(1,452,034)	(1,452,034)	14	أسهم خزينة
46,038	46,038		إحتياطي أرباح بيع أسهم خزينة
1,483,021	122,524		إحتياطي القيمة العادلة
(10,912,782)	(12,205,651)		خسائر متراكمة
10,550,461	7,897,095		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
2,109,985	2,029,145		الحصص غير المسيطرة
12,660,446	9,926,240		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
12,780,000	12,780,000	15	مرايبات دائنة طويلة الأجل
2,329,424	2,329,424	16	دائنو شراء أراضي
893,157	951,185	17	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
245,475	245,475	18	مخصص مصاريف قضائية محتملة
16,248,056	16,306,084		
5,711,992	5,711,992	15	المطلوبات المتداولة
1,262,081	1,297,956	19	مرايبات دائنة قصيرة الأجل
6,974,073	7,009,948		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
23,222,129	23,316,032		مجموع المطلوبات
35,882,575	33,242,272		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
664,949	568,515	21	إيرادات التشغيل
(361,199)	(356,587)	22	تكاليف التشغيل
303,750	211,928		مجمول الربح
351,862	-		ربح من بيع عقارات استثمارية
(23,138)	-	9	خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
411,189	3,000		إيرادات توزيعات أرباح
108,541	(591,872)	5	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
7,618	863		صافي عوائد من مؤسسات مالية
-	7,282		إيرادات أخرى
1,159,822	(368,799)		مجموع (الخسائر)/ الإيرادات
			المصاريف
(1,020,641)	(931,075)	23	مصاريف عمومية وإدارية
(553)	818		أرباح/ (خسائر) فروقات عملات أجنبية
138,628	(1,299,056)		صافي (الخسارة)/ الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(5,748)	-	24	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(6,358)	-	25	الزكاة
126,522	(1,299,056)		صافي (خسارة)/ ربح السنة
			العائد إلى:
118,128	(1,292,869)		مساهمي الشركة الأم
8,394	(6,187)		الحصص غير المسيطرة
126,522	(1,299,056)		
0.63	(6.87)	26	(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للمنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
126,522	(1,299,056)	صافي (خسارة) / ربح السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
		التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(610,370)	(1,435,150)	6
(610,370)	(1,435,150)	مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(483,848)	(2,734,206)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		العائدة إلى:
(479,508)	(2,653,366)	مساهمي الشركة الأم
(4,340)	(80,840)	الحصص غير المسيطرة
(483,848)	(2,734,206)	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

وغير كائنها التابعة
دولة الكويت

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الرصيد كما في 1 يناير 2019
تحويل من ربح من استهلاك موجودات مالية
بالتقوية العامة من خلال الدخل الشامل
الأخر إلى الضمان المتركمة
للمجموع (الضمان/5) الدخل الشامل الآخر
للمجموع

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
126,522	(1,299,056)	أنشطة التشغيل
		صافي (خسارة) / ربح السنة
		تعديلات :-
(351,862)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
23,138	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(411,189)	(3,000)	إيرادات توزيعات أرباح
-	10,162	فروقات عملات أجنبية
(108,541)	591,872	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(7,618)	(863)	صافي عوائد مؤسسات مالية
78,759	65,520	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(650,791)	(635,365)	
		الحركة على رأس المال العامل:
27,271	42,862	مديون وأرصدة مدينة أخرى
(2,194)	-	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(60,693)	35,875	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(686,407)	(556,628)	النقد المستخدم في العمليات
(114,088)	(7,492)	مكافاه نهاية خدمة موظفين مدفوعة
(800,495)	(564,120)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
351,862	-	المحصل من بيع عقارات استثمارية
		صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
250,000	-	الشامل الآخر
411,189	3,000	توزيعات نقدية مستلمة
7,618	863	صافي عوائد مؤسسات مالية مستلمة
1,020,669	3,863	صافي النقد من أنشطة الإستثمار
220,174	(560,257)	صافي (النقص) / الزيادة في نقد ونقد المعادل
5,581,848	5,802,022	نقد ونقد المعادل في بداية السنة
5,802,022	5,241,765	نقد ونقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 8)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1. التأسيس والنشاط

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

إن أغراض الشركة الأم هي كما يلي:

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

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

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

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

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

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2021 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020

إن المعايير الجديدة التي تؤثر على المجموعة والتي تم تطبيقها في البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 هي كالتالي:

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

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف المادية
تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمادية يلص على ما يلي "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناء على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".
توضح التعديلات أن المادية تستند على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية.

إن وجود خطأ في المعلومات هو أمر مادي إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من قبل المستخدمين الأساسيين.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): تعريف الأعمال
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) والتي كانت سارية بشكل إلزامي على فترات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "دمج الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار مجموعة الأنشطة والموجودات المتكاملة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً والية جوهرية كحد أدنى والتي تساهم معاً في تحقيق مخرجات بشكل جوهري. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لتحقيق المخرجات.
لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ دمج للأعمال.

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) ورقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39): الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة
توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس عدداً من سبل الإعفاء، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالإصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم التأكيد بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية القائمة على المعايير المرجعية للبند المحوط أو أداة التحوط.
لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لأنه ليس لها أي علاقات تحوط بمعدل الفائدة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - امتيازات الإيجار المتعلقة بحاجّة كورونا
اعتباراً من 1 يونيو 2020، تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بحيث يقدم ملاءمة عملية فيما يخص محاسبة عقود الإيجار بمراعاة امتيازات الإيجار التي نشأت كنتيجة مباشرة لجائحة كورونا على أن تفي بالشروط التالية:

(أ) أن يؤدي التغيير في دفعات عقد الإيجار إلى مقابل معدل عن عقد الإيجار بحيث يماثل إلى حد كبير مقابل عقد الإيجار قبل التغيير مباشرة أو يصبح أقل منه؛

(ب) أن يؤثر تخفيض دفعات عقد الإيجار فقط على الدفعات المستحقة ابتداءً في أو قبل 30 يونيو 2021؛

(ج) ألا يكون هناك أي تغيير جوهري آخر في الشروط والأحكام الأخرى في عقود الإيجار.
يجوز المحاسبة عن امتيازات الإيجار التي تفي بهذه الشروط طبقاً للملاءمة العملية وهذا مفاده أن المستاجر لن يقوم بتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار يفي بمتطلبات تعريف التعديل على عقد الإيجار. يقوم المستاجرون بتطبيق متطلبات أخرى في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عند المحاسبة عن الامتيازات.

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

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - امتيازات الإيجار المتعلقة بحاجّة كورونا (تتمة)
إن المحاسبة عن امتيازات الإيجار على أنها تعديل على عقود الإيجار كان سيجعل المجموعة تعيد قياس مطلوبات عقد الإيجار بحيث تعكس المقابل المعدل باستخدام سعر خصم معدل مع تأثير التغيير على مطلوبات عقد الإيجار المسجلة مقابل موجودات حق الاستخدام.

عند تطبيق الملاءمة العملية، لن تكون المجموعة ملزمة بتحديد سعر خصم معدل وينعكس تأثير التغيير على مطلوبات عقد الإيجار في الربح أو الخسارة في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الحالة التي أفضت إلى امتياز الإيجار. لم يكن لهذا التعديل تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إطار مفاهيم التقرير المالي الصادر بتاريخ 29 مارس 2018
لا يمثل إطار المفاهيم معياراً، كما لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على عملية الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة عندما لا يوجد معيار قابل للتطبيق، بالإضافة إلى مساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. وهذا من شأنه أن يؤثر على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية على أساس إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير تحقق الموجودات والمطلوبات، كما يوضح بعض المفاهيم المهمة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ب) معايير صادرة لكنها غير سارية

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما انطبق ذلك.

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

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

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

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

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

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

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

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

ب) معايير صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجع إطار المفاهيم
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" - مراجع إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية المجمعة الصادر في 1989 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستدرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل".
وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة.
تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر رجعي.

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

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

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

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

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

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

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

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

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

ب) معايير صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

3.2 أساس الإعداد

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

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

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

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

يعتبر الأصل بندا متداولاً إذا كان:

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

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

يعتبر الالتزام التزاماً متداولاً إذا كان:

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2020 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
3.4 أساس التجميع (تتمة)

ان الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالآتي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أغراض الشركة
	2020	2019		
شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	%96	%96	دولة الكويت	الاستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها
شركة نايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقفلة)	%80	%80	دولة الكويت	إدارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت
شركة أوليف في اف أم - الكويت. للإستشارات ش.م.ك. مقفلة	%99	%99	دولة الكويت	إستشارات إدارية
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة)	%83.43	%83.43	دولة الكويت	استثمار

3.5 عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية

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

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

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبني والغاء الإعراف

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

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

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

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

تصنيف الموجودات المالية

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

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

القياس اللاحق

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

النقد والنقد المعادل

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبني أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبني ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

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

دائنون وأرصدة دائنة / أخرى

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

المرايحات

تتمثل المرايحات في المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لبنود تم شراؤها وفقاً لاتفاقيات متمثلة في عقود المرايحات. يدرج رصيد المرايحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف تلك التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

3.7 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 28 (ز) مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال إحدى الحالات التالية:

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 قياس القيمة العادلة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

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

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

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

3.8 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

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

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

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

3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

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

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

تدرج لتأنيج تداول أسهم الخزينة في احتياطي بيع أسهم خزينة.

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.10 توزيعات أرباح على المساهمين

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

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

3.11 أسهم خزينة

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

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

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

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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

3.13 المخصصات

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.14 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

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

3.15 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

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

3.16 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تساهم الشركة الأم وشركاتها التابعة المساهمة الكويتية المقتولة بنسبة 1% من صافي الربح ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها في حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي. لم يتم احتساب مصروف حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، نظراً لتكبد المجموعة خسائر متراكمة.

3.17 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. لم يتم احتساب مصروف زكاة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، نظراً لوجود خسائر عن تلك السنة.

3.18 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظراً لوجود خسائر عن تلك السنة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 تحقق الإيرادات

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

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

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

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

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

مطلوبات وموجودات العقود

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

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

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء

الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

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

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 تحقق الإيرادات (تتمة)

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات ناتجة من تقديم خدمات إدارة أملاك الغير

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

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

إيرادات تأجير العقارات

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

إيرادات بيع عقارات

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

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

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

إيرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة العائد الفعلية.

توزيعات الأرباح

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

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 ترجمة عملات أجنبية

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

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

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

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

3.21 تكاليف التمويل

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

3.22 التأجير

المجموعة كمؤجر

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

- عقد الإيجار التمويلي

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

- عقد الإيجار التشغيلي

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

المجموعة كمستأجر

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

- موجودات حق الاستخدام

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.22 التاجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

- مطلوبات عقد التاجير

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

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

- عقود التاجير قصيرة الأجل وعقود تاجير الموجودات منخفضة القيمة

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

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

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

تصنيف الأدوات المالية

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

وضع المجموعة كطرف أصيل

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

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

تصنيف العقارات الاستثمارية

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

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

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

عقود التأجير

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

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

التقديرات غير المؤكدة

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

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم إستثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

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

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

عقود التأجير

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

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

5. عقارات استثمارية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,812,815	12,921,356	الرصيد في بداية السنة
108,541	(591,872)	التغير في القيمة العادلة
12,921,356	12,329,484	الرصيد في نهاية السنة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للإستثمارات العقارية المحللة للشركة كما في 31 ديسمبر 2020 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك غير ذي صلة بالشركة، ومن قبل مقيم واحد للإستثمارات العقارية الأجنبية غير ذي صلة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجودة بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الإستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

إن العقارات الاستثمارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,806,356	8,369,484	خارج دولة الكويت
4,115,000	3,960,000	داخل دولة الكويت
12,921,356	12,329,484	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الشامل الآخر مصنفة كالتالي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,005,848	5,365,337	أوراق مالية محلية مسعرة
9,952,193	9,158,307	أوراق مالية محلية غير مسعرة
107,562	106,971	إستثمار في صندوق محلي
816,948	816,786	إستثمار في محافظ أجنبية غير مسعرة
16,882,551	15,447,401	

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,742,921	16,882,551	الرصيد في بداية السنة
(250,000)	-	استيعادات
(610,370)	(1,435,150)	التغير في القيمة العادلة
16,882,551	15,447,401	الرصيد في نهاية السنة

7. مدينون وأرصده مدينة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
786,205	813,029	مدينون تجاريون
(669,843)	(669,843)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
116,362	143,186	
263,721	268,475	ذمم موظفين
(262,938)	(262,938)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
117,145	148,723	
28,882	8,528	مصاريف مدفوعة مقدماً
12,405	19,650	تأمينات مستردة
97,709	36,378	أرصدة مدينة أخرى
(6,400)	(6,400)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
249,741	206,879	

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في (إيضاح 28).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8. النقد والنقد المعادل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,791,342	1,230,988	نقد لدى البنوك
1,738	1,835	نقد لدى محافظ استثمارية
1,793,080	1,232,823	
4,008,942	4,008,942	نقد محتجز لدى البنوك مقابل مبيعات دائنة
5,802,022	5,241,765	

9. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

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

10. رأس المال

إن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2019)، وجميع الأسهم نقدية.

11. علاوة الأصدار

إن علاوة الأصدار تمثل زيادة النقد المحصل عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر، وهي غير قابلة للتوزيع إلا في حدود ما نص عليه القانون.

12. إحتياطي إجباري

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

13. إحتياطي إختياري

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

14. أسهم خزينة

2019	2020	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم - (سهم)
1.52	1.52	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
75,389	74,807	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

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

15. مباحات دائنة

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,780,000	12,780,000	مباحات دائنة طويلة الأجل
5,711,992	5,711,992	مباحات دائنة قصيرة الأجل
18,491,992	18,491,992	

إن المباحات الدائنة مملوكة من قبل مؤسسات مالية محلية. جاري العمل على تسويتها مع البنوك الدائنة.

16. دائنو شراء أراضي

يتمثل هذا البند في قيمة المستحق عن شراء أراضي خارج دولة الكويت.

17. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
928,486	893,157	الرصيد في بداية السنة
78,759	65,520	المحمل خلال السنة
(114,088)	(7,492)	المدفوع خلال السنة
893,157	951,185	الرصيد في نهاية السنة

18. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2020.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
44,778	141,796	دائنون تجاريون
750,000	750,000	مستحق إلى طرف ذو صلة
218,123	249,470	مصروفات وإجازات مستحقة
103,590	91,698	تأمينات للغير
15,079	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
20,454	7,398	الزكاة
18,896	8,473	توزيعات أرباح دائنة
91,161	49,121	أرصدة دائنة أخرى
1,262,081	1,297,956	

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

20. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	750,000	المركز المالي المجموع: دائنون وأرصدة دائنة أخرى
273,076	296,604	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
2,737	2,436	مزاي ورواتب الإدارة العليا
247,025	98,280	أتعاب إدارة محافظ إيرادات عقود إدارة وصيانة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

21. إيرادات التشغيل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	نوع الإيراد
92,476	66,031	إيراد عقود خاصة - عمولات
12,840	21,642	إيراد عقود صيانة محافظ عقارية
16,377	14,865	إيرادات حراسة محافظ مدارة
239,905	171,530	إيراد عقود خاصة - خدمات عقارية
6,025	4,150	إيرادات تقييم عقارات للغير
295,550	287,720	إيرادات تأجير بنايات الشركة
1,776	2,577	إيرادات عقود الإشراف
664,949	568,515	إجمالي الإيرادات التشغيلية
		أنواع العملاء
295,550	287,720	إيرادات تأجير بنايات المجموعة
369,399	280,795	إيرادات إدارة وصيانة أملاك الغير
664,949	568,515	إجمالي الإيرادات التشغيلية
		توقيت تحقق الإيرادات
664,949	568,515	إيرادات محققة خلال فترة من الوقت
664,949	568,515	

22. تكاليف التشغيل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	تكاليف التاجير
41,647	27,342	تكاليف إدارة وصيانة أملاك الغير
316,571	326,604	تكاليف عقود الإشراف
2,981	2,641	
361,199	356,587	

23. مصاريف عمومية وإدارية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	مزاي ورواتب الإدارة العليا
273,076	296,604	تكاليف موظفين
578,676	560,484	أخرى
168,889	73,987	
1,020,641	931,075	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

24. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2020	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
-	5,748
-	5,748

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركات التابعة

25. الزكاة

2020	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
-	6,358
-	6,358

حصة الزكاة من الشركات التابعة

26. (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية

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

2020	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
(1,292,869)	118,128
188,128,219	188,128,219
(6.87)	0.63

صافي (خسارة)/ ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة باستثناء أسهم الخزينة (سهم)
(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية (فلس)

27. القطاعات التشغيلية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

27. القطاعات التشغيلية (تمة)

(خسائر)/أرباح القطاعات التشغيلية		(خسائر)/إيرادات القطاعات التشغيلية		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
304,955	211,992	663,173	565,938	إيرادات العقارات
(1,205)	(64)	1,776	2,577	إيرادات عقود الإشراف
460,403	(591,872)	460,403	(591,872)	العقارات الاستثمارية
395,669	11,145	395,669	11,145	الاستثمارات المالية
1,159,822	(368,799)	1,521,021	(12,212)	
(553)	818			أخرى
(1,020,641)	(931,075)			مصاريف عمومية وإدارية
				صافي (الخسارة)/ الربح قبل
				حصة مؤسسة الكويت للتقدم
				العلمي والزكاة
				حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
				الزكاة
				صافي (خسارة)/ربح السنة
138,628	(1,299,056)			
(5,748)	-			
(6,358)	-			
126,522	(1,299,056)			

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الموجودات
119,420	112,856	إدارة العقارات
143,690	143,281	إدارة الإشراف
13,445,232	13,535,562	العقارات الاستثمارية
22,174,233	19,450,573	الاستثمارات المالية
35,882,575	33,242,272	
		المطلوبات
		إدارة العقارات
		إدارة الإشراف
		العقارات الاستثمارية
		الاستثمارات المالية
121,509	117,621	
1,428	1,575	
8,425,554	8,577,222	
14,673,638	14,619,614	
23,222,129	23,316,032	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

27. القطاعات التشغيلية (تتمة)

القطاعات الجغرافية:

(الخسائر)/الأرباح		الموجودات		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
455,246	(983,265)	26,983,020	23,996,506	دولة الكويت
(328,724)	(315,791)	8,899,555	9,245,766	خارج دولة الكويت
126,522	(1,299,056)	35,882,575	33,242,272	

28. الأدوات المالية

(أ) إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	18,491,992	مباحات دائنة
(5,802,022)	(5,241,765)	النقد والنقد المعادل
12,689,970	13,250,227	صافي الإقراض
10,550,461	7,897,095	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,240,431	21,147,322	رأس المال المستثمر
%54.60	%62.65	معدل المديونية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

ب) فئات الأدوات المالية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات المالية
16,882,551	15,447,401	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
249,741	206,879	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,802,022	5,241,765	النقد والتفد المعادل
		المطلوبات المالية
18,491,992	18,491,992	مراجعات دائنة
2,329,424	2,329,424	دائنو شراء أراضي
1,262,081	1,297,956	دائنون وأرصدة دائنة أخرى

ج) مخاطر الائتمان

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

(ج) مخاطر الائتمان (تتمة)

النقد والنقد المعادل

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

التعرض للمخاطر الائتمانية

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
249,741	206,879	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,802,022	5,241,765	نقد ونقد معادل
6,051,763	5,448,644	

(د) مخاطر سعر حقوق الملكية

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

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

2019	التغير	2020	التغير	
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	في سعر حقوق الملكية	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	في سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي		دينار كويتي		
844,128 ±	± 5%	772,370 ±	± 5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

هـ إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,459,745	8,882,534	ريال سعودي
706,807	706,807	درهم إماراتي
1,190,397	1,069,739	دينار بحريني
93,107	92,394	ريال عماني
11,450,056	10,751,474	

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة $\pm 5\%$ فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 537,574 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (مبلغ 572,502 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019).

و مخاطر السيولة

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

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

31 ديسمبر 2020	من 3 إلى 12 شهور	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مراجعات دائنة	5,711,992	12,780,000	18,491,992
دائنو شراء أراضي	-	2,329,424	2,329,424
مخصص مصاريف قضائية محتملة	-	245,475	245,475
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	1,297,956	-	1,297,956
مجموع المطلوبات	7,009,948	15,354,899	22,364,847

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

و) مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2019			
الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهرا	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	12,780,000	5,711,992	مرايجات دائنة
2,329,424	2,329,424	-	دائنو شراء اراضي
245,475	245,475	-	مخصص مصاريف قضائية محتملة
1,262,081	-	1,262,081	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
22,328,972	15,354,899	6,974,073	مجموع المطلوبات

ز) القيمة العادلة للأدوات المالية

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

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

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجموع

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

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

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

لعرض الإيضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه أعلاه.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

(ج) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

31 ديسمبر 2020	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
حقوق ملكية مسعرة	5,365,337	-	-	5,365,337
حقوق ملكية غير مسعرة	-	-	9,975,093	9,975,093
صناديق مدارة	-	106,971	-	106,971
الإجمالي	5,365,337	106,971	9,975,093	15,447,401
31 ديسمبر 2019	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
حقوق ملكية مسعرة	6,005,848	-	-	6,005,848
حقوق ملكية غير مسعرة	-	-	10,769,141	10,769,141
صناديق مدارة	-	107,562	-	107,562
الإجمالي	6,005,848	107,562	10,769,141	16,882,551

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

29. الإلتزامات المحتملة

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
419,856	419,856

كفالات بنكية

30. القضايا والمطالبات

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

31. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 7 يونيو 2020 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وكذلك عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تدوين بعض أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لتتماشى مع العرض الحالي للبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إن إعادة التدوين ليس لها تأثير على صافي الأصول أو نتائج أعمال المجموعة.

33. الوضع الإقتصادي نتيجة فايروس كورونا

نظرا للأحداث الجهرية السائدة والمتربة على انتشار فايروس كورونا (COVID-19) والذي أثر على الوضع الإقتصادي العالمي والقرارات التي اتخذتها الحكومة بالتعليق المؤقت للمرافق العامة والقطاع الحكومي والقطاع الخاص. وبالتالي، فقد تأثرت البيئة الاقتصادية وبيئة المخاطر التي تعمل فيها المجموعة حيث نتج عن ذلك تعرض المجموعة لأخطار مختلفة على نتائج أعمالها وأنشطتها التجارية. تراقب المجموعة باستمرار الأثر الواقع عليها وكيفية إدارة المخاطر الناتجة عن تفشي فايروس كورونا (COVID-19).

قامت المجموعة بالتحقق من وجود أي تغيرات في الأحكام والتقدير وإدارة المخاطر التي يتعين أخذها في الاعتبار والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة والمتمثلة فيما يلي:

إدارة مخاطر السيولة

استجابة لتفشي وباء كورونا (COVID-19)، تقوم المجموعة بتقييم السيولة ووضع التمويل بعناية وإتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية. إن تحليل الإستحقاقات للمطلوبات المالية مفصّل عنها في (إيضاح 28 - و).

من المتوقع أن تستمر الآثار الحالية والمتوقعة لانتشار فايروس كورونا على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية في التطور والانتشار، كما لا يزال حجم ومدة هذه التطورات غير مؤكد في هذه المرحلة ولكن يمكن أن يؤثر سلباً على الأداء المالي للمجموعة والتدفقات النقدية والمركز المالي في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة توقعات السوق وتحديث الافتراضات والتوقعات الخاصة به حيث قد يكون لذلك تأثير كبير على البيانات المالية المجمعة في المستقبل.