

KRH



العقارية
AL AQARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة
Kuwait Real Estate Holding Company

التقرير السنوي
2022



حضره 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 (عامة)

برج الخرافي - القبلة - شارع أسامة بن منقذ

ص.ب: 26371 الصفاة 13124 الكويت

تلفون: 22323233 - فاكس: 22323232

الموقع الالكتروني: www.alaqaria.com

الصفحة

المحتويات

9-13	كلمة رئيس مجلس الإدارة	/1
14-38	تقرير الحوكمة	/2
18-19	إقرار عضو مجلس إدارة - مستقل	
39	تقرير لجنة التدقيق	
40-41	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	
42	تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة	
4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل	/3
5	بيان المركز المالي المجمع	
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	
9	بيان التدفقات النقدية المجمع	
38-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	

نظرة عامة

الاحتويات

أعضاء مجلس الإدارة

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

نظرة عامة

المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير التعاملات مع أطراف ذات صلة

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ محمد برانك المطير
نائب رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي
عضو مجلس الإدارة - مستقل	السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور
عضو مجلس الإدارة - تنفيذي	السيد/ طارق إبراهيم المنصور
عضو مجلس الإدارة - مستقل	السيد/ عبدالله محمد المطير
عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	السيد/ فراس يوسف الغانم

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

رئيس هيئة الرقابة الشرعية	أ.د/ عبدالعزيز خليفة القصار
عضو هيئة الرقابة الشرعية	أ.د/ عصام خلف العنزي
عضو هيئة الرقابة الشرعية	أ.د/ علي إبراهيم الراشد

حوكمة الشركات

/ تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة

تقرير لجنة التدقيق

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



تقرير مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة

عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بسم الله والصلوة والسلام على خير خلق الله ، الأخوة المساهمين الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأصلة عن نفسي وبالنيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة يسرني أن أرحب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة الكويتية العقارية القابضة "لمناقشة واستعراض التقرير السنوي للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2022 ، وتقرير مراقبي الحسابات وتقريري الحكومة والرقابة الداخلية وهيئة الرقابة الشرعية.

لقد خرج الاقتصاد العالمي منهكا من تحديات وتداعيات الجائحة الصحية "كورونا" نتيجة الإغلاق والتوقف الكلي للأنشطة الاقتصادية وبعد السيطرة على الجائحة تلقى الاقتصاد العالمي صدمة جديدة فسرعان ما فرضت الحرب الروسية الأوكرانية تحديات كبيرة على بيئه الأعمال والوضع الاقتصادي عموماً في العام الماضي 2022 أدت إلى تعطل حركة الاقتصاد العالمي وأربكت خطط الكثير من دول العالم وخلفت ظروفاً استثنائية بالغة الصعوبة في ظل ضغوط آتية من السياسات النقدية العالمية ممثلة في زيادة أسعار الفائدة عالمياً ومحلياً لمكافحة التضخم وأثرت تلك الإجراءات على أسواق المال وخيمت على قطاعات اقتصادية أخرى كالقطاع العقاري وشكلت تحديات كبيرة للبيئة الاستثمارية.

وقد رفع بنك الاحتياطي الفيدرالي الأميركي سعر الفائدة تجاوباً مع ارتفاع معدلات التضخم عدة مرات متتالية لتصل حصيلة الزيادة السنوية إلى 425 نقطة أساس، وارتفعت أسعار الفائدة من مستوى 0.25 % في الربع الأول من العام إلى 4.5 % في ديسمبر 2022، مما رفع تكاليف الاقتراض إلى أعلى مستوياتها منذ عام 2017. وحيث أن الدينار الكويتي مرتبطة بسلة من العملات والتضخم المحلي متعدل نسبياً، فقد اتخذ البنك المركزي الكويتي سياسة أقل تشدداً في رفع سعر الفائدة لخصوصية الاقتصاد الكويتي ورفع المركزي سعر الفائدة بمقدار 200 نقطة أساس العام الماضي من 1.5 % إلى 3.5 % خلال 2022.

وازاء تلك السياسات فقد نتج بشكل مواز شبح أزمة ضمنية أخرى متعلقة بالركود التضخمي والتباطؤ الاقتصادي نتيجة حالة الحذر والخوف والتربّب وزيادة الأعباء التمويلية وأكلاف الاقتراض ويات الاقتصاد العالمي والذي تعتبر منطقتنا جزء لا يتجزأ منه يمر في حالة من عدم اليقين والضبابية. ومع استمرار حالة التضخم واستمرار سياسة الحذر تشير التوقعات إلى أنه من المرتقب أن يرث النشاط الاقتصادي

العالمي تحت وطأة التباطؤ وستباين حدته في ضوء معدلات التضخم لكل منطقة حيث تتوء الآفاق بأعباء وتحديات ثقيلة من جراء أزمة تكلفة التمويل ، وتشديد الأوضاع المالية في معظم المناطق، وعدم وجود بوادر ملموسة لإنتهاء الصراع الروسي – الأوكراني، كما تعكس التباينات استمرار تباطؤ النمو العالمي من 66,0 % في عام 2021 إلى 3,2 % في عام 2022 ثم 2,7 % في عام 2023 ، حيث من المؤكد أن يكون عاماً صعباً مليئاً بالتحديات ما لم تحدث سلسلة انفراجات استثنائية بحلول الفصلين الآخرين من العام المالي خصوصاً وأنه حسب التوقعات والمؤشرات الاقتصادية فإن معدلات التضخم ستجعل 6,5 % في 2023 ومن ثم تعود للتراجع إلى 4,1 % في 2024 ، ما سيحتم على السياسة النقدية أن تواصل العمل على استعادة استقرار الأسعار، وستفرض أيضاً تلك التداعيات في خط مواز توجيهه سياسة المالية العامة نحو تخفيف الضغوط وتحفيز التموي من خلال الإنفاق الرأسمالي وطرح المشاريع التنموية وتوسيع دور القطاع الخاص في الناتج المحلي.

أداء السوق العقاري :

وفقاً للبيانات الرسمية المتوفرة وبعد استبعاد كل من النشاط الحرفي والشريط الساحلي ، بلغت سيولة السوق العقاري لعام 2022 نحو 3.765 مليارات دينار، أي أدنى بما نسبته 4.4 % مقارنة بمستوى سيولة عام 2021 حين بلغت نحو 3.936 مليارات. وبلغت سيولة النصف الثاني من عام 2022 نحو 1.694 مليار دينار، وكانت أدنى من سيولة النصف الأول من العام ذاته البالغة نحو 2.071 مليار دينار، بما يعطي مؤشراً على اتجاه تنازلي مع ارتفاع أسعار الفائدة خلال السنة الحالية 2023 .

وحققت سيولة نشاط السكن الخاص انخفاضاً بنسبة 32 % عام 2022 مقارنة بعام 2021، حيث بلغ حجمها عقوداً ووكالات نحو 2.009 مليار دينار، وبلغت مساهمتها النسبية نحو 53.4 % من سيولة السوق، وهي أدنى من نسبة مساهمتها عام 2021 البالغة نحو 75.1 %، بينما ارتفعت سيولة نشاط السكن الاستثماري إلى نحو 1.116 مليار وبنسبة 43.3 % مقارنة بعام 2021، مع ارتفاع في نسبة مساهمته في سيولة السوق إلى نحو 29.6 %، فيما كان نصيبه نحو 19.8 % من سيولة السوق عام 2021.

وارتفعت تداولات النشاط التجاري لتصل إلى نحو 606 ملايين دينار وبنسبة ارتفاع بلغت نحو 233.8 %، وارتفعت نسبة مساهمته من مجمل سيولة السوق إلى نحو 16.1 % عام 2022، فيما كان نصيبه نحو 4.6 % من سيولة السوق عام 2021، واستحوذ نشاط السكن الخاص والاستثماري على ما نسبته 83 % من سيولة سوق العقار عام 2022، تاركين نحو 17 % من السيولة للنشاط التجاري ونشاط المخازن.



وارتفع معدل قيمة الصفة الواحدة للسكن الخاص عام 2022 لتصل إلى نحو 442 ألف دينار، من مستوى 326.8 ألفاً عام 2021، كما ارتفع أيضاً معدل الصفة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري إلى نحو 803.1 ألف من نحو 703.2 ألف، وكذلك ارتفع معدل قيمة الصفة الواحدة للنشاط التجاري إلى نحو 3.8 ملايين، بعد أن كان نحو 2.1 مليون عام 2021، وارتفع المعدل العام للصفة الواحدة في تداولات القطاع العقاري عام 2022 بنسبة 60.4%.

تحسين متوقع ومرتقب

تشير التقديرات إلى أنه من المتوقع أن يشهد القطاع العقاري تحسناً خلال الربعين الأخيرين من العام الحالي شريطة توافر بعض العوامل الإيجابية الداعمة ومن أبرزها ارتفاع أسعار النفط، والنمو الاقتصادي غير النفطي المتوقع لعام 2023، وإمكانية تزايد الإنفاق الاستثماري، واحتمال إصدار قانون الرهن العقاري الذي من شأنه أن يعزز الطلب على القطاع السكني.

كما وأنه من شأن التدابير الحكومية لتسريع وتيرة توزيع المساكن أن تسهم أيضاً في تخفيف الطلبات المكدسة كما ستساعد السوق على التحرك بسلامة أكبر ومرنة جيدة.

لكن في المقابل، تشمل المخاطر التي تهدد آفاق النمو، انخفاض أسعار النفط، ما قد يؤثر على المعنويات، واستمرار ارتفاع أسعار الفائدة الذي قد يؤثر على الطلب والأسعار، وارتفاع تقييمات القطاع السكني بصورة مستمرة ما يؤثر سلباً على الطلب، وزيادة تكاليف البناء وهي عوامل من شأنها إعاقة نمو العرض، مما قد يبقى على ارتفاع الأسعار وتفاقم المخاوف المرتبطة بالقدرة على تحمل تكاليف القطاع السكني.

أداء سوق الأسهم المحلي :

محلياً على صعيد سوق الأسهم الكويتي "البورصة" فقد استهل العام بمكاسب قوية، قبل أن يتراجع في النصف الثاني من العام ليختتم 2022 بمكاسب سنوية بلغت نسبتها 3.5%.

وقد ساعد انتعاش النشاط الاقتصادي المدعوم من أسعار النفط نسبياً السوق الكويتي على الارتفاع على الرغم من سلبية أداء الأسهم العالمية. فمن بين القطاعات الرابحة في بورصة الكويت، كان مؤشر قطاع السلع الاستهلاكية والقطاع المصرفي الرابع الأكبر خلال العام بارتفاع وصل إلى 11.2% و10.5% على التوالي، حيث مثلت النظرة المستقبلية المستقرة من وكالة موبيز للاقتصاد الكويتي عند «A1» حالة من الدعم المعنوي والثقة، وعليه فقد اختتمت بورصة الكويت عاماً جيداً بإجمالي قيمة سوقية للبورصة بلغت 47.1 مليار دينار بنهاية 2022 مقابل 42 ملياراً بنهاية 2021 بنمو 12.3%.



وعلى صعيد المنطقة ، تراجع مؤشر (S&P GCC) ستاندرد أند بورز المركب لدول مجلس التعاون الخليجي بنسبة 7.2% خلال العام الماضي .

وجاء أداء الأسواق المتقدمة سلبياً خلال العام الماضي أيضاً ، حيث حقق مؤشر مورغان ستانلي كابيتال إنثليجنس العالمي (MSCI) خسارة نسبتها 19.5% ومؤشر (ستاندرد أند بورز 500) (S&P 500) بنسبة 19.4%. بسبب مخاوف الركود الناجم عن الارتفاع الحاد في أسعار الفائدة .

كما شهد مؤشر ناسداك المركب ، الذي يضم أسهم شركات التكنولوجيا الرئيسية في الولايات المتحدة، انخفاضاً بنسبة 33.1% بنهاية 2022 بسبب انخفاض الإيرادات الرقمية لشركات التكنولوجيا الكبرى.

استراتيجية العقارية القابضة :

وعلى صعيد أداء الشركة الكويتية العقارية القابضة ، فقد واصلت الشركة السعي لتعزيز القيمة المضافة للاستثمارات العقارية وبعض الأنشطة التشغيلية التي تحت مظلتها كما واصلت اتباع سياساتها المتحفظة في ظل اضطراب الأوضاع الاقتصادية عموماً في ظل مرحلة مفصلية وصعبة على الاقتصاد العالمي. إِذَاً ذلك التحديات تعمل الشركة على مزيد من التحوط والتأني في انتقائية الفرص التي تتناسب مع رؤية الشركة.

إخواني المساهمين الكرام :

في ضوء جمل التحديات التي أثرت على الوضع المالي للشركة سيتم اتخاذ عدد من الإجراءات التي تصب في مصلحة المساهمين والمحافظة على الكيان ضمن خطة ورؤية تشتمل على عدد من المحاور منها مواصلة تقليل المصارييف لأقصى درجة ممكنة وخفض الالتزامات والديون وتقليل التمويل التجاري في ظل ارتفاعات خدمة الدين والفائدة كما سنواصل العمل على إيجاد مصادر تدفق نقدي ثابت ومستدام كبديل طويل الأجل للتمويل التجاري من البنوك.

وبالنسبة لتوقعاتنا في العام الحالي فإن نجاح خطة هيكلة الشركة سيعتمد على تحسن الأوضاع الاقتصادية كما ستلتزم الشركة باستمرار سياساتها المتحفظة والتركيز على تنمية وتعزيز الاستثمارات القائمة مع ترقب أوضاع الأسواق وإعادة قراءة الفرص بشكل متأنٍ ومحصيف.

وفي موازاة هيكلة الوضع المالي للشركة سنركز على بناء قاعدة من الأصول المدرة للدخل المقاومة للأزمات ، تماشياً مع التحديات الاقتصادية المتغيرة ومراعاة تعقيدات المخاطر المستجدة المصاحبة للأزمات السياسية والاقتصادية.



الأداء المالي للشركة

- بلغ إجمالي الدخل للشركة في العام الماضي 723,495 دينار كويتي مقارنة مع 3,504,325 دينار كويتي بانخفاض مقداره 2,780,830 دينار كويتي بنسبة إنخفاض بلغت 79%.
- وبلغت صافي الخسائر للعام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2022 نحو 578,789 ألف دينار كويتي مقارنة مع أرباح 2,184,234 دينار كويتي بانخفاض قيمته 1,605,445 دينار كويتي وبنسبة إنخفاض بلغت 74%.
- وسجلت صافي حقوق المساهمين للعام الماضي 7,195,957 دينار كويتي مقارنة مع 11,245,316 دينار كويتي بانخفاض قيمته 4,049,359 دينار كويتي وبنسبة إنخفاض 36%.
- وبلغت إجمالي الموجودات للعام الماضي 25,434,345 دينار كويتي بانخفاض 5,118,415 دينار كويتي بنسبة إنخفاض 16,75%.

في الختام :

يسعدني أن أرفع بإسمكم جميعاً أسمى آيات التهاني والتبريكـات إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح .
والشكر موصول إلى مساهمـتنا الكـرام على الثقة التي أولـوها لمجلس الإدارـة وعلى ما يوفـرونـه من دعم مستـمر وبدورـنا تـجدـ العـهد باـستـمرـار مـضـاعـفة جـهـودـنـا لـالـحـفـاظ عـلـى مـكـتسـباتـ وـمـقـدرـاتـ الشـرـكـةـ الـكـوـيـتـيـةـ الـعـقـارـيـةـ الـقـابـضـةـ .
ولا يفوـتيـ أـنـ أـقـدمـ لـإـخـوـانـيـ أـصـدـاءـ مـجـلسـ الإـدـارـةـ وـأـصـدـاءـ الـلـاجـانـ الـمـنـبـقـةـ عـلـىـ جـهـودـهـمـ وـعـطـائـهـمـ وـدـعـمـهـمـ لـلـشـرـكـةـ ،
كـمـاـ يـسـجـلـ مـجـلسـ الإـدـارـةـ خـالـصـ التـقـدـيرـ لـلـجـهـازـ التـفـيـديـ وـكـافـةـ موـظـفـيـ الشـرـكـةـ الـذـينـ لـمـ يـدـخـرـواـ جـهـداـ فـيـ الـعـملـ .
وـالـشـكـرـ مـوـصـولـ إـلـىـ كـافـةـ الـجـهـاتـ الرـقـابـيـةـ عـلـىـ جـهـودـهـمـ الـدـؤـوبـيـةـ وـالـمـسـتـمـرـةـ فـيـ تـطـوـيرـ الـاقـتصـادـ الـكـوـيـتـيـ وـتـسـهـيلـ اـعـمـالـ .
الـقطـاعـ الـخـاصـ .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

محمد برانك المطير

رئيس مجلس الإدارة



T.A X

تقرير الحوكمة لعام 2022

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 المسئولية الاجتماعية

**تقرير حوكمة الشركات للشركة الكويتية العقارية القابضة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

تمهيد

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

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

يمثل المساهمون أعلى مستويات الحكومة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله الشركة الكويتية العقارية القابضة باعتبارها شركة مساهمة عامة، حيث يأخذ إطار الحكومة في الشركة بعين الإعتبار تطبيق المبادئ المتبعة ومعايير المحددة من قبل كل من : هيئة أسواق المال وبورصة الكويت ووزارة التجارة والصناعة ، وذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

تطبيق الحكومة 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 المبني على المحددة من قبل هيئة أسواق المال.

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

بناء هيكل متوازن مجلس الإدارة

1- نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة ، وذلك على النحو التالي:

اسم العضو	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
محمد براك المطير	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة سان ديغوس - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1994 ، لديه أكثر من 25 عاماً من الخبرة في العمل في القطاع المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ عام 2004 .	2022/5/12
ناجي عبدالله العبدالهادي	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس في الهندسة من جامعة Greensboro - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1984 ، لديه أكثر من 37 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع الإستشارات الهندسية، وهو عضو في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2022/5/12
سعود عبدالعزيز المنصور	مستقل	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال والتمويل جامعة كاليفورنيا - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 2000 ، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع المالي والإستثماري ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2022/5/12
طارق إبراهيم المنصور	تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة سان ديغوس - الولايات المتحدة الأمريكية - سنة 1997 ، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في العمل في قطاع المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة منذ عام 2019 ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة الكويتية العقارية القابضة.	2022/5/12
عبدالله محمد المطير	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة واشنطن الشرقية - سنة 1996 م ، لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2022/5/12
فراس يوسف الغام	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من ولاية كاليفورنيا - جامعة ساكرامنتو- الولايات المتحدة الأمريكية- سنة 1993 م ، لديه أكثر من 26 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والإقتصادي ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2022/5/12
مشعل عبدالعزيز النصار	غير تنفيذي	حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال والعقارات والتأمين من جامعة أركنساس في جونسبورو - سنة 1994 لديه أكثر من 28 عاماً من الخبرة في العمل المالي والإستثماري والعقارات والتأمين ، هو عضواً في مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة.	2022/5/12
سالم عبدالرزاق المنصوري	أمين سر مجلس الإدارة	حاصل على دبلوم معهد الاتصالات والملاحة من المعهد التطبيقي - دولة الكويت - سنة 1993 ، لديه أكثر من 27 عاماً من الخبرة في العمل الإداري والخدماتي والتنسيقي.	2022/5/12

خروج السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار من عضوية مجلس الإدارة بسبب الوفاة رحمه الله ورعاه.

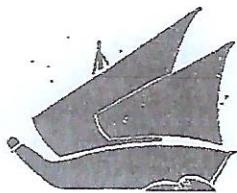
2- نبذة عن إجتماعات مجلس إدارة الشركة وذلك خلال العام 2022 من خلال البيان التالي:

إجتماع رقم (2022/6) بتاريخ 2022/12/22	إجتماع رقم (2022/5) بتاريخ 2022/7/24	إجتماع رقم (2022/4) بتاريخ 2022/5/24	إجتماع رقم (2022/3) بتاريخ 2022/5/12	إجتماع رقم (2022/2) بتاريخ 2022/4/21	إجتماع رقم (2022/1) بتاريخ 2022/3/23	اسم العضو
✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد براك المطير- رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	ناجي عبدالله العبدالهادي - نائب رئيس مجلس الإدارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	سعود عبدالعزيز المنصور - عضو مجلس الادارة - مستقل
✓	✓	✓	✓	✓	✓	طارق ابراهيم المنصور - عضو مجلس الادارة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالله محمد المطير- عضو مجلس الادارة - مستقل
✓	✓	✓	✓	✓	✓	فراس يوسف الغانم - عضو مجلس الادارة
-	-	✓	✓	✓	✓	مشعل عبدالعزيز النصار - عضو مجلس الادارة

3- موجز عن 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 الاجتماع ، 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 الاجتماع 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 .

4- إقرار العضو المستقل بأنه تتوافق فيه ضوابط الاستقلالية ، ونرفق نسخة الإقرار مع التقرير .



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of COMMERCE and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

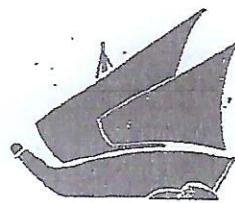
أقر أنا الموقع أدناه سعود، عبدالعزيز، محمد المنصور..... ، بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم ..276080300042..... ، المرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة الكوبيتية. العقارية. القابضة (ش.م.ب)ع..... . بأنه تتوافق لدى الشروط التالية :

- أني أتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- أنه يتتوافق لدى المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : سعود، عبدالعزيز، محمد، المنصور، عضو، مجلس، إدارة - مستقل

التاريخ : 26/4/2023.....

التوقيع :



وزارة التجارة والصناعة

Ministry of COMMERCE and Industry



إقرار عضو مجلس الإدارة المستقل

أقر أنا الموقع أدناه عبد الله محمد عبدالله المطير بطاقة مدنية (أو جواز سفر لغير المقيم) رقم 271011900025 ، المرشح كعضو مجلس إدارة مستقل لدى شركة الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع) بأنه تتوافق لدى الشروط التالية :

- أنتي أتمتع بالاستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حكومة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.
- أنه يتتوافق لدى المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تناسب مع نشاط الشركة.

الإسم : عبد الله محمد عبدالله المطير - عضو مجلس إدارة - مستقل

التاريخ : 26/4/2023

التوقيع :

القاعدة الثانية

تحديد السليم للمسؤوليات والمهام

5- نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام ، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.

لدى الشركة سياسات ولوائح معتمدة من مجلس الإدارة ومحدثة طبقاً لآخر التعديلات على قوانين وتعليمات الجهات الرقابية في الدولة ، تتسم السياسات واللوائح بالشفافية والوضوح مما يسهل عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحكومة الرشيدة والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار .

يتم التأكيد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها بالشركة والشركات التابعة لها، والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة .

إن رئيس مجلس الإدارة هو المسؤول عن حسن سير عمل مجلس الإدارة بطريقة مناسبة وفعالة والتأكد من حصول أعضاء المجلس والأعضاء المستقلين على المعلومات الكاملة والصحيحة في الوقت المناسب من أجل اتخاذ القرار الاستثماري المناسب .

كما أن الإدارة التنفيذية مسؤولة عن توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لجميع أعضاء مجلس الإدارة بوجه عام ولأعضائه مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين بوجه خاص، وذلك من حال وضع آلية فعالة تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على كافة المعلومات والبيانات الأساسية التي تمكّنهم من الإضطلاع والقيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة وفاعلية.

وفيما يلي أبرز المهام والمسؤوليات المنوطة بمجلس إدارة الشركة :

- اعتماد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الرئيسية للشركة.
- اعتماد الميزانيات التقديرية السنوية والبيانات المالية رباع السنوية والسنوية.
- ضمان التزام إدارات الشركة بالسياسات والإجراءات.
- ضمان دقة وصحة البيانات المطلوبة للإفصاح.
- إنشاء قنوات اتصال فعالة لتمكين المساهمين من الوصول إلى المعلومات الدورية والمتواصلة حول أنشطة الشركة وأى تطورات أساسية أخرى تتعلق بها.
- هيكلة نظام حوكمة الشركات والإشراف عليه ومتابعته بشكل عام.
- مراقبة أداء كل من أعضاء مجلس اللجان والإدارة التنفيذية باستخدام مؤشرات الأداء الرئيسية.
- إعداد التقرير السنوي لتقديمه إلى الجمعية العمومية، وتشكيل اللجان المتخصصة وفق متطلبات الجهات التنظيمية وتحديد المسؤوليات والحقوق والإلتزامات. تحديد الصلاحيات المعطاة للإدارة التنفيذية وعملية اتخاذ القرارات.
- متابعة أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من إنجازهم لجميع المهام الموكلة لهم.
- تحديد سياسة تنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح بهدف حماية حقوقهم.
- إعداد آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة لتلافي تعارض المصالح.

5- إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2022.

حرص مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة على متابعة تنفيذ الخطة 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 بُرِزَتْ عدّة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي :

عقد مجلس الإدارة (6) إجتماعات ناقش خلالها 27 بندًأ وأصدر فيها القرار والتوصيات المناسبة.

• إعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية 31/12/2022 .

• إعتماد خطة الطوارئ واستمرارية الاعمال.

• إعتماد تقرير الحوكمة عن السنة المالية 2021.

• اعتماد توصيات وقرارات محاضر إجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

• مراجعة تقارير التدقيق الداخلي والشرعي وإدارة المخاطر المقدمة خلال السنة.

6- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية .

في سياق أداء مجلس الإدارة لمهامه وواجباته، فقد قام المجلس بتشكيل لجان متخصصة عنه لمساعدته في أداء المهام والمسؤوليات الرئيسية الموكلة له، ويعتمد لواح تشكيل تلك اللجان بحيث توضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومهامها وحقوقها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، ويتم تشكيل هذه اللجان بناء على قرار يصدر عن مجلس الإدارة يتضمن تسمية الأعضاء وتسمية رئيس اللجنة وتحديد تاريخ بدء عمل اللجنة.

لجنة إدارة المخاطر

تهدف اللجنة إلى مساندة المجلس الإدارة في القيام بمسؤولياته الخاصة بالتحقق من مدى الالتزام 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 ونراة التقارير المالية فضلاً عن التأكيد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة والعمل على إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة ووضع الضوابط الازمة للعمل على الحد منها وتحديد المخاطر المحتملة لدى الشركة والنسب المقبولة منها مقابل المخاطر المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة.

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام

- خلال العام 2022 عقدت اللجنة 6 إجتماعات ناقشت من خلالها 10 بنود وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.
- مراجعة تقارير مسؤول المخاطر نصف السنوية ومتابعة الخطط الموضوعة لتفادي أو تقليل أو نقل أو قبول المخاطر ومتابعة تنفيذها ورفع التوصيات والمقترحات بشأنها لمجلس الإدارة.
- مراجعة نتائج تقييم المخاطر والتوصية لمجلس الإدارة بحدود المخاطر المقبولة في الشركة للإعتماد.
- التأكيد من إلتزام الشركة بالقوانين والتعليمات ذات الصلة.
- 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.
- تقييم أداء مدير ادارة المخاطر لعام 2022
- المراجعة والإعتماد المبدئي لأدلة السياسات والإجراءات لإدارة المخاطر.
- القيام بمسؤوليات أخرى موكلاة إلى اللجنة من قبل مجلس الإدارة بما يتواافق مع منظومة الصالحيات المعتمدة.
- مراجعة الملاحظات التي تثيرها لجنة التدقيق والمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر بالشركة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 12 مايو 2022 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

رئيس - غير تنفيذي	السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور
عضو - مستقل	السيد/ عبدالله محمد المطير
عضو - غير تنفيذي	السيد/ فراس الشاهين يوسف الغانم
أمين سر لجنة إدارة المخاطر	السيد/ ريم فهد المشعان

خروج السيد/ مشعل عبدالعزيز النصار من عضوية مجلس الادارة بسبب الوفاة رحمة الله ورعاه.

دخول بدلاً عنه السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور - رئيساً - غير تنفيذي.

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 :

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 (6) إجتماعات.

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 للحكومة الخاصة بالشركة ، بالإضافة إلى علاقة الشركة مع المدققين الخارجيين والتأكد من استقلاليتهم وحياديهم .

مهام وإنجازات اللجنة خلال العام

خلال العام 2022 عقدت اللجنة 7 إجتماعات ناقشت خلالها 19 بندًا وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.

- إعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31/12/2022 ورفعها إلى مجلس الإدارة.
- مراجعة ومناقشة خطابات التعين للمدققين الخارجيين بما فيها الشروط التعاقدية والأتعاب المهنية ، وتقديم التوصية لمجلس الإدارة بشأنها في ضوء الخدمات المقدمة.
- التنسيق مع المدققين الخارجيين ومتابعة أعمالهم ، ومراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأنها.
- التأكد من إتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأن الملاحظات الواردة في تقارير التدقيق الداخلي والتدقيق الشرعي الداخلي.
- إعتماد تقارير التدقيق والتدقيق الشرعي الداخلي للشركة .
- مراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2022 والمستندة على تقييم المخاطر وتحديد أولويات التدقيق.
- التنسيق مع مكتب التدقيق المستقل فيما يتعلق بتنفيذ خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2022 .
- مراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي للشركة لعام 2022 .
- مناقشة نتائج تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية.
- مراجعة الملاحظات المبدئية لفريق تفتيش هيئة أسواق المال أثناء زيارته للشركة والعمل على إتخاذ ما يلزم نحو تلك الملاحظات.
- تقييم أداء مدير ادارة لجنة التدقيق لعام 2022

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة التدقيق بتاريخ 12 مايو 2022 ومدتها 3 سنوات قادمة.

أعضاء اللجنة

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

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 :
عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 (7) إجتماعات.

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 إحتساب 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 العالمية ، فضلاً إلى ترسیخ مبدأ الإنتماء للشركة ، وتختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمناصب مجلس الإدارة وتقدير أدائهم وكذلك مراجعة المكافآت والمزايا المنوحة لأعضاء مجلس الإدارة ، وكذلك الإشراف العام على الخطوات الازمة لإعداد تقرير الحكومة للشركة وفقاً للمطلبات هيئة أسواق المال بهذا الخصوص.

مهام وإنجازات لجنة المكافآت والترشيحات خلال العام:

خلال العام 2022 عقدت اللجنة إجتماعين ناقشت خلالهما 10 بندًا وأصدرت فيها القرارات والتوصيات المناسبة.

- تقرير أداء موظفي الشركة عن عام 2022.
- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة.
- اعداد تقرير المكافآت السنوية الخاص بمجلس الادارة والإدارة العليا.
- الدورات التدريبية لأعضاء مجلس الادارة والإدارة التنفيذية.
- تعديل الهيكل التنظيمي للشركة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 12 مايو 2022 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

رئيس - غير تنفيذي

السيد/ ناجي عبدالله العبدالهادي

عضو - غير تنفيذي

السيد/ عبدالله محمد المطير

عضو - مستقل

السيد/ سعود عبدالعزيز المنصور

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 :

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 (2) إجتماعات.

تشكل اللجنة التنفيذية من أعضاء المجلس ولا يوجد لها مهام / مسؤوليات دائمة ، الا ان مجلس الإدارة هو المعنى بتفويض اللجنة لتولي مهمة محددة عند الحاجة لذلك ، وتحتاج اللجنة لتنفيذ/ اتخاذ قرارات بشأن المهمة المسندة إليها من قبل المجلس مع التأكيد من رفع النتائج / أهم القرارات المتخذة للمجلس ضمن تقارير الأداء التي ترفعها اللجنة للمجلس حتى يكون المجلس على إطلاع دائم على نتائج المهام التي يتم إسنادها للجنة.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

شكلت اللجنة التنفيذية بتاريخ 12 مايو 2022 ومدتها 3 سنوات.

أعضاء اللجنة

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

7- موجز عن 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 أسباب غياب الأعضاء المتخفيين ، ويتم توقيع محاضر الإجتماع من جميع الأعضاء الحاضرين بالإضافة إلى أمين السر وتبويب المحاضر بأرقام متناسبة 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 اتصال وتوزيع المعلومات والبيانات المطلوبة بالوقت المناسب.

عدد الإجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 :

لا يوجد إجتماعات للجنة خلال العام 2022 .

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والأدارة التنفيذية.**8- 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.
 - لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
 - أن يكون أحد أعضائها من المستقلين.
 - تجتمع اللجنة مرة واحدة على الأقل كل سنة.

9- تقرير عن المكافآت المنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والأدارة التنفيذية والمدراء ، بحيث يحتوي على المعلومات التالية كحد أدنى:

تلزム الشركة الكويتية العقارية القابضة بأعلى معايير الحكومة الرشيدة والشفافية والأمانة والتزاهة والمساءلة، مع عدم الإخلال بما ينص عليه قانون الشركات ولائحته التنفيذية ، وتحدد سياسة المكافآت الخاصة بالشركة الأسس المتعلقة بمكافآت رئيس وأعضاء مجلس إدارة والإدارة التنفيذية ومواعيدها مع أهداف الشركة وأدائها ، كما تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤولية متابعة تطبيق هذه السياسة والحفاظ على ملامعتها وفعاليتها لتعكس أهداف الشركة وسلامة عملياتها التشغيلية ومركزها المالي آخذة بعين الاعتبار الأمور التالية :

- استقطاب أفضل الكفاءات للإدارة التنفيذية والحفاظ عليهم.
- ضمان العدالة داخل الشركة والتنافسية خارجها.
- ضمان الشفافية في منح المكافآت.
- ضمان ارتباط المكافآت بمؤشرات الأداء الرئيسية KPI's

نظام المكافآت

طبقاً لقوانين دولة الكويت ولتعليمات هيئة أسواق المال وسياسات الشركة والنظام الأساسي لها ، فإنه يجوز لمجلس الإدارة اقتراح مكافأة سنوية (بمختلف فئاتها) بحد أقصى 10% من صافي الأرباح السنوية بعد خصم ما يلي:

- 10% من صافي الربح الاحتياطي القانوني.
- 10% من صافي الربح الاحتياطي الاختياري.
- 1% من صافي الربح لمؤسسة الكويت لتقديم العلمي.
- 5% من رأس المال كتوزيعات للمساهمين.

كما أن للشركة نظام للمكافآت والمزايا خاص بأعضاء مجلس الإدارة ينص على مكافآت سنوية لأعضاء مجلس الإدارة يقرها المجلس بناءً على أداء الشركة وايضاً للجان التابعة له بناءً على جدول الحضور ، أما بالنسبة للإدارة التنفيذية فإن نظام المكافآت مبني على الأداء السنويأخذ بالاعتبار مؤشرات الأداء الرئيسية.

هذا وقد اقترح مجلس إدارة عدم صرف مكافآت سنوية عن العام 2022 للسادة أعضاء مجلس الإدارة لعدم تحقيق أرباح كافية في نهاية عام 2022 ، ويُخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة.

ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

الإفصاح عن المكافآت المنوحة.

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي للمكافآت المنوحة والتي بلغ 373,566 د.ك (فقط ثلاثة وثلاثة وسبعين ألف وخمسمائة وستة وستون دينار كويتي لا غير) عن عام 2022 وبيانها كالتالي:-

286,778 د.ك رواتب أساسية (فقط مائتان وستة وثمانون ألف وسبعمائة وثمانية وسبعون دينار كويتي لا غير).

86,788 د.ك مكافآت ومزايا أخرى (فقط ستة وثمانون ألف وسبعمائة وثمانية وثمانون دينار كويتي لا غير). لقائمة أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا ومدير عام شركة تابعة وسيتم تلاوة تقرير المكافآت على الجمعية العمومية السنوية للشركة والمجمع عقدها عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

المكافآت والمزايا 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)			
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية		
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	7	

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

ملاحظة:

- 1 لا يمكن تحديد المكافآت التي يتم منحها من قبل الشركات التابعة لأعضاء مجالس إدارتها عن السنة المالية المنتهية 31/12/2022 حيث لم يتم عقد الجمعيات العمومية لتلك الشركات حتى تاريخ اعداد هذا التقرير.
- 2 الجدول معد حسب المعلومات المتاحة في تاريخ إعداده ، وقد تصل بعض المعلومات لاحقاً لأسباب خارج سيطرة الشركة.

إجمالي المكافآت والمزايا المنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت ، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونوا من ضمنهم

المكافآت والمزايا المتحيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا من قبل الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من قبل الشركة الأم							اجمالي عدد المناصب التنفيذية
	مكافأة سنوية	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	-	16640	-	50798	37200	6037	-	-	18000	8910	232981	5	

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

ملاحظة:

- لا يمكن تحديد المكافآت التي يتم منحها من قبل الشركات التابعة لأعضاء مجالس إدارتها عن السنة المالية المنتهية 31/12/2022 حيث لم يتم عقد الجمعيات العمومية لتلك الشركات حتى تاريخ اعداد هذا التقرير.
- الجدول معد حسب المعلومات المتاحة في تاريخ إعداده ، وقد تصل بعض المعلومات لاحقاً لأسباب خارج سيطرة الشركة.

أية إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

ضمان نزاهة التقارير المالية

تؤمن الشركة الكويتية العقارية القابضة بأن سلامة البيانات المالية هي أهم المؤشرات على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبما 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:

10- التعهدات الكتابية من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة.

تعزيزاً لعملية مسائلة، سواء مسائلة الإدارة من قبل المساهمين، أو مسائلة الإدارة من قبل المساهمين، 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 الصالحيات المنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الإطلاع على كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الإطلاع عليها، ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضاءها الإستقلالية التامة.

11- نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

يقوم مجلس الإدارة عقب اختياره من الجمعية العامة بتشكيل اللجنة ويحدد مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها بحيث تتمتع بالإستقلالية التامة وتحقق المتطلبات الرقابية على الشكل التالي:

- يرأس اللجنة عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- عدد أعضائها ثلاثة أعضاء.
- أحد أعضائها من المستقلين.
- من بين أعضاء اللجنة عضواً من ذوي المؤهلات العلمية والخبرات العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تعقد اللجنة إجتماعها بصورة منتظمة لا تقل عن (4) مرات خلال السنة بشكل دوري.

12- في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة ، يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة عدم التقيد بهذه التوصيات.

تنص لائحة لجنة التدقيق الخاصة بالشركة على أنه في حال وجود أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمدقق الخارجي أو الداخلي أو الشرعي ، فإنه يتبع على مجلس الإدارة إدراج بيان مفصل ضمن تقرير الحوكمة يفصل بوضوح هذه التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة عدم التقيد بها.

خلال العام 2022 لم يتم حصول أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

13- التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تص نص لائحة لجنة التدقيق الخاصة بالشركة ضمن مسؤولياتها على آلية تعيين مدقق الحسابات الخارجي على النحو التالي:
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابه ومراجعة خطاب تعينه، ويتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة ، مع الوفاء بالمتطلبات الرقابية التالية:
 - أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة اسواق المال ، ومستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات الهيئة بشأن نظام قيد مراقبى الحسابات.
 - أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة أو مجلس إدارتها والتأكد من عدم قيامه بأعمال إضافية لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدعيق والتي قد تؤثر على الحيادية والإستقلالية ، وبناءً عليه ، تقوم لجنة التدقيق برفع توصيتها بشأن ترشيح مراقب الحسابات إلى مجلس الإدارة الذي يرفع بدوره توصيته إلى الجمعية العامة للشركة بهذا الشأن.
- كما تحرص اللجنة على التأكد من أنه يتم السماح لمراقب الحسابات بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها ، وأيضاً تمكينه من حضور اجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين ، موضحاً أي معوقات أو تدخلات واجهته من مجلس الإدارة أثناء تأدية أعماله.



إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات المالية

نقدر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة الكويتية العقارية القابضة بدقّة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وأن التقارير المالية لشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإداراة التقنية ومدققين الحسابات وبنفس العناية الواجبة للتحقق من سلامتها ودقّة هذه التقارير.

التوقيع**المنصب****الاسم**

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد برزان الطوير

نائب مجلس الإدارة

السيد/ فاجس عبد الله العبد الهادي

عضو مجلس الإدارة - مستقل

السيد/ سحود عبد العزير المنصور

عضو مجلس الإدارة - تنفيذي

السيد/ طارق إبراهيم المنصور

عضو مجلس الإدارة - مستقل

السيد/ عبد الله محمد الطوير

عضو مجلس الإدارة

السيد/ فرجاني يوسف الغانم

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

14: بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة / مكتب / وحدة مستقلة لإدارة 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 تبعيهم المباشرة للجنة المخاطر.

15-نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

يقوم مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر ويحدد مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها بحيث تتمتع بالإستقلالية التامة وتحقق المتطلبات الرقابية على النحو التالي:

- لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء.
- يرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي.
- تعقد اللجنة إجتماعاتها بصورة منتظمة لا تقل عن (4) مرات خلال السنة.

16- موجز يوضح أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة الكويتية العقارية القابضة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها، 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 والتوقع 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 وبالتبغية مجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقدير أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهدًا 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.

17: بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل إدارة / مكتب / وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي.

لدى الشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتمتع بالإستقلالية الفنية التامة ، وذلك وفق ما يلي:

- تتبع لجنة التدقيق وبالتبغية مجلس إدارة
- يتم تعيين مسؤول التدقيق الداخلي من قبل مجلس الإدارة مباشرةً وبناءً على ترشيح لجنة التدقيق .
- يقوم مجلس الإدارة بتحديد مهام ومسؤوليات وحدة التدقيق الداخلي.

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية**18- موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية.**

تؤمن الشركة ممثلة 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.

19- موجز عن سياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح.

تبعد الشركة إجراءات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح حيث يحرص أعضاء مجلس الإدارة على مصلحة المساهمين وتجنب تعارض المصالح بين مصالحهم الشخصية والقيام بالمهام الموكلة لهم في الشركة . تهدف هذه الآليات إلى منع تعارض المصالح واستخدام المعلومات الداخلية في تحقيق مصالح شخصية كما تعتبر هذه الآليات جزء من إلتزام الشركة بالنزاهة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة. وقد حرصت الشركة على إعداد حزمة من السياسات والإجراءات التي تكفل عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية ومنها سياسة التعاملات مع الأطراف ذات علاقة وسياسة سرية وأمن المعلومات بالإضافة إلى سياسة الإبلاغ عن الممارسات الغير مشروعة.

كما توضح هذه السياسة أسس إدارة حالات تعارض المصالح وتتضمن ما يلي:

- تحديد آليات وأنظمة مناسبة لتجنب حالات تعارض المصالح والحد منها ووضع الإجراءات المناسبة لمعالجتها والتعامل معها.
- تحديد إجراءات الإفصاح عن المصالح المشتركة مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- تعد هذه السياسة بمثابة جزء لا يتجزأ من التزام الشركة الكامل بالنزاهة والعدالة في التعامل مع أصحاب المصالح.
- يتصرف أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في جميع الأوقات بصورة أخلاقية ومنضبطة بما يتوافق مع ميثاق سلوكيات العمل وسياسة تعارض المصالح الخاصة بالشركة، في حال وجود تعارض مصالح فعلي أو محتمل فيما يتعلق بأي من أعضاء مجلس الإدارة ، فإنه يتبع على العضو الإفصاح عن هذا التعارض للمجلس.

وتقع على كل عضو وموظفي الشركة مسؤولية بذل كافة الجهود الممكنة لتنظيم شؤونه الخاصة وذلك لتجنب وقوع أي تعارض في المصالح مع الشركة.

يقوم المجلس بالتنسيق مع لجنة التدقيق بمراجعة جميع التعاملات المقترحة مع الأطراف ذات العلاقة والتأكد من عدم وجود احتمالية أي حالة من حالات تعارض المصالح. وفي حال وجود تعارض للمصالح، يتم التأكد من أنه تم اتباع الإجراءات المعتمدة للتعامل مع حالة تعارض المصالح وفقاً لسياسة الشركة المعتمدة ، كما ينبغي تسجيل جميع حالات تعارض المصالح في سجل التعارض في المصالح الذي يحتفظ به أمين سر مجلس الإدارة.

الإنصاف والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب**20- موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح**

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

إلتزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وأآلية الإعلان عنها والتي تلبي 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 .

21- نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

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 تديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

يلتزم مجلس الإدارة بمتطلبات الإفصاح الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة والواردة بسياسة الإفصاح المعتمدة في الشركة بما في ذلك عضوياتهم في مجالس إدارة أي شركات أخرى مقرها الكويت لتفادي أي مخالفة للقوانين والمتطلبات الرقابية ذات الصلة.

وتلتزم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري وحسب إفصاحات التي ترد إليها بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

22- بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

إلتزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرون الحاليون والمحتملون على إطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتتمتع وحدة شئون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية الالزمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدقة الالزمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها الموقع الإلكتروني للشركة.

23- نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإنصاف

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

احترام حقوق المساهمين

24- موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهي الشركة يتمتعون بحقوق عامة واضحة تشمل تسجيل قيمة الأسماء المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسماء، وإسلام توزيعات الأرباح، وإسلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، وإسلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجياتها التشغيلية والإستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وإنخابأعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومسئلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع قضايا مسئلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

25- موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصلة، وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصلة تقييد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسماء المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأى تغيرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصلة، وكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصلة تزويده ببيانات من هذا السجل، وتتيح الشركة للمساهمين الإطلاع على السجل المذكور ، ويتم التعامل مع البيانات الواردة فيه وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية ، وذلك بما لا يتعارض مع القانون وما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

26- نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تلزم الشركة بتوفير كافة الحقوق للمساهمين ومنها حق المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة والحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح ، حيث يتم نشر الإعلان عن موعد ومكان عقد الجمعية العامة العادية أو غير العادية في الصحف المحلية بوقت مناسب كما يتم نشر إعلان تذكيري أيضاً بهذا الشأن ، ويقوم رئيس الجمعية خلال الاجتماع باستعراض بنود الاجتماع وفتح باب النقاش بعد كل بند ومن ثم التصويت عليه.

إدراك دور أصحاب المصالح

27- نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح.

تلزم الشركة الكويتية العقارية القابضة بحماية حقوق أصحاب المصالح بكل فئاتهم وخلق بيئة مستقرة للعمل من خلال ضمان وضع مالي مستقر وقوى للشركة، كما أن احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح تنظمها سياسة خاصة معتمدة من مجلس الإدارة، ويكون ذلك بمقتضى القوانين ذات العلاقة المعمول بها في دولة الكويت مثل قانون العمل ، قانون الشركات ولائحته التنفيذية ، بالإضافة إلى العقود المبرمة بين أطراف التعامل، وأية تعهدات إضافية تقوم بها الشركة تجاه أصحاب المصالح، حيث أن حماية حقوقهم يوفر لهم فرصه الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم . يتولى مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع معايير حماية حقوق جميع أصحاب المصالح وتحديدها متى كان ذلك مناسباً، لتوضيح التغييرات في أحكام القانون واللوائح الأساسية والتعليمات الصادرة عن الهيئات التنظيمية.

28- نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

تضمن سياسة أصحاب المصالح الخاصة بالشركة السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتها حتى يمكنها من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها والإعتماد عليها في الوقت المناسب وبشكل سريع ومنتظم. كما يوجد لدى الشركة سياسة إبلاغ معتمدة من مجلس الإدارة تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية للإبلاغ عن أي سلوك مثير للشكوك أو أي سلوك مخالف يتم داخل الشركة حتى يتم اتخاذ الإجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة التزام الشركة بمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية من خال المساعدة على خلق بيئة تمكن أصحاب المصالح المختلفين من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

29- موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج دورات تدريبية بشكل مستمر

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

30- نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل ، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تلتزم الشركة بالحفاظ على ممارسات سليمة لحكومة الشركة من خلال تقييم مجلس الإدارة ككل ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه بالإضافة إلى المديرين التنفيذيين بشكل سنوي، وتعكس عملية التقييم الدوري مدى التزام الشركة بالسعى الدائم لتحسين الأداء وجهود الإشراف والرقابة. ولدى الشركة نظم وأليات لتقييم الأداء بشكل دوري وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية (KPI's) التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتكون إجراءات تقييم وقياس الأداء مكتوبة بشكل واضح وبشفافية يتم الإفصاح عنها لكافة العاملين.

31- نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة ، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء.

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 الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة ويتبعون 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.

التركيز على أهمية المسئولية الاجتماعية**32- موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع.**

سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع إن المسئولية الإجتماعية تمثل في الإلتزام المستمر من قبل الشركة بالتصريف أخلاقياً والمساهمة في تحقيق التنمية للمجتمع بوجه عام وللعاملين في الشركة بوجه خاص وذلك من خلال العمل على تحسين الظروف المعيشية والإجتماعية والإقتصادية لقوى العاملة إضافة إلى المجتمع ككل.

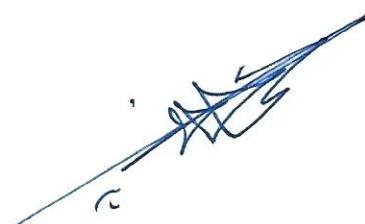
وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الإجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسئولية الإجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الإقتصادية والبيئية والإجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة 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 أحدى النوادي الرياضية بالكويت بالإضافة إلى التعاقد مع شركة متخصصة في النباتات الطبيعية لكي تحافظ على البيئة وعلى صحة وسلامة الموظفين داخل مقر الشركة وتوفير الكمامات ومعقمات اليدين وصابون التنظيف والتعقيم ومختلف المساحيق الكيمائية لكافة موظفي الشركة وشراكتها التابعة إلى جانب قيامها بالتأمين الصحي والتأمين على الحياة.

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

33- نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة التي تساعده على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الإجتماعي

قامت الشركة بإعداد السياسات التي تكفل آلية الإفصاح عن أهداف المسئولية الإجتماعية التي تقوم بها الشركة للعاملين بها، ويتم عمل برامج توعية للعاملين بالشركة تكفل إلماهم بأهداف المسئولية الإجتماعية التي تقوم بها الشركة وبشكل مستمر بما يسهم في الإرتقاء بمستوى الشركة.



محمد برانك المطير

رئيس مجلس إدارة






الكويت في 26/03/2023

السادة/ مساهمي الشركة الكويتية الخاوية القابضة ش.م.ك عامة

التقرير لجنة التحقيق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تحية طيبة وبعد،،،

إن وجود لجنة للتحقيق يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحكومة الرشيدة، وأن قاعليه لجنة ترتبط مباشرة بقاعة مجلس الإدارة، حيث تقوم لجنة التحقيق بتفتيش مهامها بموجب الصلاحيات والمسؤوليات المنوطة بها من مجلس الإدارة، بخصوص الإشراف على التقارير المالية للشركة، والميزاني المالي، والتتحقق الداخلي والخارجي، والأمور التي تتعلق بالرقابة الداخلية، إلخ جنوب التفتيش مع المدققين الخارجيين للشركة.

قامت اللجنة بأداء المهام المنوطة بها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 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. إصدار ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأ أنها تتاسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
 3. التوصية بتعيين مكتب خارجي لقيام بأعمال نشاط التحقيق الداخلي.
 4. مراجعة وإقرار خطة التحقيق 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 لاسماء مراقب الحسابات لبرئاسة أسواق المال شماشياً مع مدة التعيين الازامي وذلك لسنة المالية المنتهية في 31/12/2023.
- وفي الختام، نود أن نثني نحن أعضاء لجنة التحقيق أننا نضع نصب أعيننا القيام بالمهام الموكولة إلينا على أكمل وجه.

رئيس لجنة التحقيق
الإسم: عبد الله محمد المطر
التوقيع: [Signature]



الشركة الكويتية الخاوية للملاحة من مكتب محكمة 29252 في 12 أبريل 1980 رئيس مجلس ادارة رقم 15,316,898
شارع سالم بن عبد - صرطب 11 - 25124 - الكويت
Tel: +965 22323332 Fax: +965 22323333



التاريخ: 1444/09/21
الموافق: 2023/04/12

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

المحترمين

السادة / الشركة الكويتية العقارية القابضة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية للشركة الكويتية العقارية القابضة وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2022/01/01 - 2022/12/31 وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اقتصرت على فحص الهياكل الاستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتقديرات 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 ذات الصلة.



ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية:

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

ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

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

ثالثاً: الرأي النهائي:

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 01/01/2022 إلى 31/12/2022 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عبد العزيز القصار د. عصام خلف العنزي
د. علي إبراهيم الراشد



التقرير التفصيلى مع أطراف ذات صلة

حضرات المسادة المساهمين الكرام .

أتشرف بآن أضع بين أيديكم تقرير عن التعاملات مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية المستقبلاة في 31 ديسمبر 2022 ، فيما يخص الشركة العقارية القابضة وحيث أن التعاملات مع الأطراف ذات الصلة تشمل الشركات التابعة والمساهمين الرئيسين في الشركة والستة أعضاء مجلس الإدارة وموظفى الإدارة العليا ويتم إدارة التعاملات من خلال الإدارة والرئيس التنفيذي الذي يترأس الجهاز الإداري بالشركة وتصديق قراراته وإعتمادها من قبل مجلس الإدارة لكافحة شروط وأجراءات تلك المعاملات.

وتشمل آخر المعاملات مع أطراف ذات صلة حتى 31 ديسمبر 2022 فيما يلى:

كذلك بالمعاملات مع أطراف ذات صلة كما في 31-12-2022			
البيان	المبلغ	قيمة عادي	طبيعة تحسب
موظفى الإدارة العليا بالشركة والأداء وشراكتها التابعة	373,566	الإدراة العليا شجاعة	رواتب ورسوم إدارة تنفيذية

واما فيما يخص التعاملات المستقبلية والمفترضة مع الأطراف ذات الصفة فهو تغيرنا لا تتوقع مستجدات جوهرية في ظل الوضع الحالي ولن تتعدي المعاملات المالية والإدارية عن إدارة الاستثمارات وما يتوج عنها من معاملات حالية والاستشارات الإدارية بدون إبرام اية اتفاقيات جديدة خلال السنة المالية.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..



الشركة العقارية القابضة للأعمال التجارية - شارع ١٧ فبراير ٢٠٢٠ - مصر - رقم السجل التجاري ٩٣٦٣٨٥٦
رقم التأمين - ٣٤٤ - شرط أصلية من ملك - سجل ٢٦٣٧١ - لسنة ١٤٢٤ هـ
Tels: + ٩٦٦ ٣٣٣٣٣٣٣٣ Fax: + ٩٦٦ ٣٣٣٣٣٣٣٣

J

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

البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقلين

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 2022

الصفحات

المحتويات

4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
5	بيان المركز المالي المجمع.
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
9	بيان التدفقات النقدية المجمع.
38-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
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 معاً "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في في 31 ديسمبر 2022 والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتغيرات النقدية لسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

يرأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية لسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بامضال 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. اتنا مستثنون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس العربي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمطالبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المطالبات وفقاً للميثاق المشار إليه أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

تأكيد على أمور

بدون تحفظ على رأينا، نود أن نشير إلى الأمور التالية:

- إيضاح رقم (15) حول البيانات المالية المجمعة بشأن مرابحات دائنة مستحقة بمبلغ 9,489,566 دينار كويتي لأحد المؤسسات المالية المحلية.
- إيضاح رقم (27) حول البيانات المالية المجمعة، فيما يتعلق برأس المال العامل.
إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

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

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل	أمور التدقيق الرئيسية
<p>إجراءات التدقيق المنفذة</p> <p>تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none">1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقدير طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدار.2- تم استخدام مختصين من مكتباً في إجراء مراجعة للتقدير وللطرق والتمازن المستخدمة من قبل الإدار 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.	<p>تقدير موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات غير المسورة</p> <p>كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، يوجد لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسورة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملموسة. تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسورة مبلغ 8,395,816 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 3.</p> <p>إن تقدير الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسورة يعتبر أمراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث أن طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكيمة، وطرق التقييم المتبعه.</p>

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تمة)

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

إجراءات التدقيق المنفذة

- تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي :
- 1- التأكيد أن متقيي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والتراخيص الملائمة التي تمكنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكيد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
 - 2- تم مراجعة أسس التقييم التي استخدمها واستند إليها المقيمين المستقلين، وتم التأكيد أنها 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 التأكيد من سلامة وشمولية الأفسلحات 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 رأء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 13,232,204 دينار كويتي، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كامر هام. إن سياسة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً 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 2022. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناء على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن مؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في الواقع الموجود بها العقارات، وقد تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار عاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن زيادة تلك العقارات. في تغيير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقار 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)، وتقرير السنوي للمجموعة، والذي تتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

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

تحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات المجمعة، وعند القيام بذلك، تقوم 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 جوهريه 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 الحكومة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسئولة 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، تولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة في الاستثمار ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطوى ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبية ما لم تتوافق الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوياً القيام بذلك.

ينتولى المسؤولون عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية المجمعة الخاصة بالمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تنمية)

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معتقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الفشل أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعتقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سُبُّلُور دانماً الخطأ المادي في حالة وجوده، يمكن أن تنتج الأخطاء من الفشل أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجتمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على نحو معتقول على القرارات الاقتصادية المستخدمة والتي يتم اتخاذها بناء على هذه البيانات المالية المجمعة.

جزء 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 الفشل أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقدير أساس يمكننا من إبداء رأينا.
- إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الفشل تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الفشل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعذر أو التضليل 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 الاستثمارية المحاسبية ، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يتغير شكا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستثمارية. 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 تديل 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 تتسبّب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستثمار على أساس مبدأ الاستثمارية.
- تقديم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تغير عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يتحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمشتّات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لأداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن أداء التوجيهات والاشراف على عملية التدقيق وتثبيتها للمجموعة وتحمّل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

إننا نتوافق مع المسؤولين عن الحكومة حول عدة أمور من بينها الطلاق المختلط لأعمال التدقيق وترقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهيرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

إضافةً، إننا نزور المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، وبلغهم أيضاً بكلّة العلاقات والأمور الأخرى التي ترى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

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



تقرير مراقب الحسابات المستقل (نهاية)

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (نهاية)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تنسك سجلات مهنية 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 وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا وإنعتقدنا، 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 2022 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

قيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "A"
النصف وشركاه BDO

الكويت في .. 30 مارس 2023



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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2022

(معدلة) 1 يناير 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	إيضاحات	
12,329,484	13,226,919	13,232,204	5	الموجودات الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,447,401	16,655,577	11,816,887	6	
<u>27,776,885</u>	<u>29,882,496</u>	<u>25,049,091</u>		
206,879	348,498	273,030	7	الموجودات المتداولة مدينون وارصدة مدينة أخرى نقد لدى البنوك
1,239,339	295,879	112,224		
1,446,218	644,377	385,254		
16,743	25,887	-		موجودات محتفظ بها بغير ضرائب
1,462,961	670,264	385,254		
<u>29,239,846</u>	<u>30,552,760</u>	<u>25,434,345</u>		مجموع الموجودات
 حقوق الملكية والمطلوبات				
19,103,898	19,103,898	19,103,898	8	حقوق الملكية
830,286	-	-		رأس المال
1,452,034	1,452,034	1,452,034	9	علاوة إصدار
(1,452,034)	(1,452,034)	(1,452,034)	11	احتياطي إيجاري
46,038	46,038	46,038		أسهم خزينة
122,524	1,412,739	(1,397,890)		احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة
(12,205,651)	(9,317,359)	(10,556,089)		احتياطي القيمة العادلة
7,897,095	11,245,316	7,195,957		خسائر متراكمة
2,029,145	2,172,241	1,884,465		حقوق الملكية العائنة لمساهمي الشركة
<u>9,926,240</u>	<u>13,417,557</u>	<u>9,080,422</u>		الأم
				الحصص غير المسيطرة
				مجموع حقوق الملكية
 المطلوبات				
5,000,000	5,000,000	5,000,000	12	المطلوبات غير المتداولة
2,329,424	-	-		تمويل من الغير
951,185	1,023,016	1,065,160	13	دائنون شراء أراضي
245,475	245,475	245,475	14	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>8,526,084</u>	<u>6,268,491</u>	<u>6,310,635</u>		مخصص مصاريف قضائية محملة
9,489,566	9,489,566	9,489,566	15	المطلوبات المتداولة
1,297,956	1,377,146	553,722	16	مرابحات دائنة قصيرة الأجل
10,787,522	10,866,712	10,043,288		دائنون وارصدة دائنة أخرى
19,313,606	17,135,203	16,353,923		
<u>29,239,846</u>	<u>30,552,760</u>	<u>25,434,345</u>		مجموع المطلوبات
				مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزء من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد بران المطير
رئيس مجلس الإدارة

لشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
409,748	425,438	18	الإيرادات
<u>(199,767)</u>	<u>(86,093)</u>	19	إيرادات التشغيل
209,981	339,345		تكليف التشغيل
			مجمل الربح
67,033	96,978		ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(31,273)		إنخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
-	423,287		إيرادات توزيعات أرباح
-	(110,303)	7	ديون معدومة
897,435	5,292	5	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
402	169		صافي عوائد من مؤسسات مالية
2,329,424	-		أرصدة دائنة انتقت الحاجة إليها
50	-		إيرادات أخرى
<u>3,504,325</u>	<u>723,495</u>		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(1,001,527)	(1,064,401)	20	مصاريف عمومية وإدارية
<u>(216,477)</u>	<u>(252,945)</u>		تكليف تمويل
<u>(1,831)</u>	<u>5,311</u>		أرباح/(خسائر) فروقات عملات أجنبية
2,284,490	(588,540)		صافي (خسارة)/ الربح قبل حصة مؤسسة الكويت
(22,906)	-		للتقدم العلمي والرकابة وضريبة دعم العمالة الوطنية
(31,621)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(56,009)	-		الرکابة
<u>2,173,954</u>	<u>(588,540)</u>		ضريبة دعم العمالة الوطنية
			صافي (خسارة)/ ربح السنة
2,184,234	(578,789)		العائدة إلى:
<u>(10,280)</u>	<u>(9,751)</u>		مساهمي الشركة الأم
<u>2,173,954</u>	<u>(588,540)</u>		الحصص غير المسيطرة
<u>11.61</u>	<u>(3.08)</u>	21	(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية (فلس)

ان الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
2,173,954	(588,540)		صافي (خسارة)/ ربح السنة

(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر:

ينبؤ لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الآخر

1,317,363	(2,943,369)	6	مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
1,317,363	(2,943,369)		مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة
3,491,317	(3,531,909)		

العائدة إلى:

مساهمي الشركة الأم

ال控股 غير المسيطرة

مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	حقوق الملكية العادلة لمساهمي الشركة الأم دينار كويتي	خسائر متراكمة دينار كويتي	احتياطي العادلة القيمة دينار كويتي	احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	علاوة إصدار دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
9,926,240	2,029,145	7,897,095	(12,205,651)	122,524	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
3,491,317	168,251	3,323,066	2,184,234	1,138,832	-	-	-	-	-
-	-	-	830,286	-	-	-	-	(830,286)	-
-	(25,155)	25,155	(126,228)	151,383	46,038	(1,452,034)	1,452,034	-	19,103,898
13,417,557	2,172,241	11,245,316	(9,317,359)	1,412,739	-	-	-	-	-
(3,531,909)	(156,673)	(3,375,236)	(578,789)	(2,796,447)	-	-	-	-	-
-	2,350	(2,350)	11,832	(14,182)	-	-	-	-	-
(805,226)	(133,453)	(671,773)	(671,773)	-	-	-	-	-	-
9,080,422	1,884,465	7,195,957	(10,556,089)	(1,397,890)	46,038	(1,452,034)	1,452,034	-	19,103,898

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحتين من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(معدلة) 2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,173,954	(588,540)	أنشطة التشغيل صافي (خسارة) / ربح السنة
(67,033)	(96,978)	تعديلات لـ: ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(423,287)	إيرادات توزيعات أرباح
1,831	(5,311)	فروقات عملات أجنبية
(897,435)	(5,292)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(402)	(169)	صافي عوائد مؤسسات مالية
(2,329,424)	-	أرصدة دائنة انتفت الحاجة إليها
-	110,303	ديون معودمة
(9,144)	31,273	موجودات محفظة بها بغرض البيع
(216,477)	252,945	تكليف تمويل
113,720	47,935	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(1,230,410)	(677,121)	
(141,619)	(34,910)	الحركة على رأس المال العامل:
77,359	(73,424)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,294,670)	(785,455)	دالنون وأرصدة دائنة أخرى
(41,889)	(5,791)	النقد المستخدم في العمليات
(1,336,559)	(791,246)	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
393,099		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
67,033	96,985	أنشطة الاستثمار
109,187	340,095	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	423,287	صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
402	169	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
176,622	860,536	صافي عوائد مؤسسات مالية مستلمة
176,622	860,536	صافي النقد من أنشطة الاستثمار
216,477	(252,945)	أنشطة التمويل
216,477	(252,945)	تكليف تمويل مدفوعة
(943,460)	(183,655)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
1,239,339	295,879	
295,879	112,224	
-	(750,000)	معاملات غير نقدية
-	750,000	دالنون وأرصدة دائنة أخرى
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1. التأسيس والنشاط

إن الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية مقلدة 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 لتوافق 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 أصحابها مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وإيقاضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تملك فيها أصحابها وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتغير النسبة المئوية مشاركة الشركة الأم في رأس المال المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو آية حقوق أخرى تتصل بذلك وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المتقولات والعقارات اللازم ل مباشرة 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.

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

تنقذ الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الاحوال ان تفسر اي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد او آية صورة أخرى منافية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

ت تكون المجموعة من الشركة الأم وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعاً "بالمجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

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

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023 وهي خاضعة لمراجعة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن مساهمي الشركة لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(1) معايير وتقديرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2022

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك السياسات المطبقة في السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة كما في 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تقدير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في 2022، غير أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقد المتعلق بالالتزامات - تكلفة الرفقاء بالعقد
إن العقد المتعلق بالالتزامات هو العقد الذي تزيد فيه التكاليف التي لا يمكن تقديرها (أي التكاليف التي لا تستطيع المجموعة تقديرها لكونها متعاقدة) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية المتوقع تحقيقها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقدير ما إذا كان العقد متعلقاً بالالتزامات أو ينتج عنه خسائر، فإنه يتغير على المنشأة إدراج التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تزويد سلع أو خدمات تتضمن كلًا من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتحصيص التكاليف المرتبطة بانتشارة العقد مباشرة (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). كما أن التكاليف العامة والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية للشركة نظراً لعدم وجود عقود متعلقة بالالتزامات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

(ا) معايير وتقديرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2022 (تنمية)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مرجع إطار المفاهيم
تستبدل التعديلات النسخة السابقة من مرجع إطار المفاهيم الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالنسخة الحالية من المرجع الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناء من مبدأ التتحقق الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "اندماج الأعمال" وذلك لتجنب إصدار أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) "المخصصات والمطلوبات وال موجودات المحتملة" أو تفسير لجنة تقديرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكديها بشكل منفصل". يتطلب الاستثناء أن تقوم بتطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تقديرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) على التوالي، بدلاً من إطار المفاهيم، وذلك تحديد مدى وجود التزام حالي في تاريخ الاستحواذ.

كما تضفي التعديلات فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتوسيع أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للإدراج في تاريخ الاستحواذ.

وفقاً للمخصصات الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر مستقبلي، أي على عمليات اندماج الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم وجود موجودات محتملة ومطلوبات ومطلوبات محتملة ضمن نطاق تلك التعديلات التي طرأت خلال الفترة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتاحصلات قبل الغرض المحدد لها
يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تنتفع أثناء وضع الأصل في الموقع والحالة الازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حدتها الإداره. وبدلاً عن ذلك، تقوم المنشآة بالاعتراف بعائدات بيع هذه البنود وتكليف إنتاجها في بيان الربح أو الخسارة.

وفقاً للمخصصات الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر رجعي فقط على بند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أول فترة يتم عرضها عندما تطبق المنشآة التعديل للمرة الأولى (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم وجود مبيعات من تلك البنود الناتجة من الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "بنسبة 6%10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها المنشآة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل مختلف عن شروط الالتزام المالي الأصلي اختلافاً جوهرياً. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقرض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أيّاً من المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترن فيما يتعلق بمعايير المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس.

وفقاً للمخصصات الانتقالية، تطبق المجموعة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدل في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشآة بتطبيق التعديل للمرة الأولى (تاريخ التطبيق المبدئي).

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لعدم وجود تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال الفترة.

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة . تعمّم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما اطبق 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 الصيغ والآدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو التموج العام، مضاف إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الاتساع المتغير).
- 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 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 الفترات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصد 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 مثبت 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 باثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16): "عقود الإيجار"
يلغي التعديل توضيح الدفعات المسددة من المستاجر 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 حواجز الإيجار عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) أورد فيها تعريفاً "للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء، كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومدخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتطبق على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تقع في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر طالما أنه قد تم الإفصاح عن هذا الأمر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإصلاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إصلاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإصلاحات عن السياسات المحاسبية.

تطبق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لكون التعديلات على بيان الممارسة رقم (2) تقدم إرشاداً غير ملزم بشأن تطبيق تعريف المادية على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتحقيق تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على الإصلاحات عن السياسات المحاسبية للمجموعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفصيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وال موجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تستند التكفة 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 أيضًا 4 الأحكام والتغيرات 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.

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 تصنیف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنیفها إلى متداولة أو غير متداولة.

يعتبر الأصل بمنزلة متداولاً إذا كان:

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

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنیف 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 سداده خلال اثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،
- د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

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

3.4 أساس التجمیع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2022 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمرة فيها، فإنه يتم تصنیفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمرة فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمرة فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمرة فيها، وقدرة المستثمرة على استخدام سيطرتها للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تغير 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 المستثمرة 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 المختللة 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 المشابهة 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 ضروريًا، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجموعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصة 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 ينبع عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصة المستحوذ عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي 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 تصفيتها 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 تقدير 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 تقدير السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محققت 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 الاحساب اللاحق للحصة 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 مباشرةً باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصفيتها في بيان الأرباح أو الخسائر أو تحويلها مباشرةً إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

ان الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالتالي:

الأغراض الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		2021	2022	
الاستشارات في العقارات والأراضي وتطويرها	دولة الكويت	%96	%96	شركة العماران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقلدة)
ادارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت	دولة الكويت	%80	%80	شركة تايم لain لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقلدة)
استشارات إدارية	دولة الكويت	%99	%99	شركة أوليف في أف أم - الكويت للإستشارات ش.م.ك. مقلدة
قابضة	دولة الكويت	%83,43	%83,43	شركة الفنار للاستثمار القابضة ش.م.ك. (مقلدة)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير والعقارات التي لم يتم تحديد اهدافها المستقبلية والعقارات المطورة التي تحفظ بها المجموعة لتحقيق ايرادات ايجارية او زيادة اسعارها او تحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مدينياً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتعب المهني للخدمات القانونية والعمولات والتکاليف الأخرى الازمة لإيصال العقار إلى حاليه الحالیة بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لشنیله في تحقيق الايرادات الایجارية منه او مصنفاً لتحقيق اهداف 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 بتكليف 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 سنويًا وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجين للعقارات يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة العقارات الاستثمارية مدحومين 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.

تم 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 تناصب المجموعة عنه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم 16 المتعلق بالممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

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

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

3.6 الأدوات المالية

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

تنقسم الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد لدى البنك، مديونون وأرصدة مدينة أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تمويل من الغير، دائنون وأرصدة دائنة أخرى، مرابحات دائنة ودائنون شراء أراضي.

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبدئي والغاء الاعتراف

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق والقياس المبئي والغاء الاعتراف (تتمة)

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتتحقق 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 تتطبق 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 تقدير نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

بمثابة الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل، يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافحة 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 أحد الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعواوند الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعواوند للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية، عندما تتحفظ 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 المبئي إلى الفئات التالية:

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

القياس اللاحق

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطافأة نقد ونقد معادل ودينون وارصدة مدينة أخرى.

نقد لدى البنوك

يتضمن نقد لدى البنوك نقد لدى بنوك تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة ونقد محافظ فيه لدى محافظ استثمارية.

دينون وارصدة مدينة أخرى

تمثل الدينون بمبالغ متساوية من عمالء عن تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبئياً بالدينون التجاريين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطافأة باستخدام طريقة معدل التكفة الفعلي ناقصاً مخصص خسائر الإئمان المتوقعة.

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

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبئي، 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.6 الأدوات المالية (تنمية)

الموجودات المالية (تنمية)

القياس اللاحق (تنمية)

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تنمية)

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 لتقدير انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلية في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحافظ 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 تقريرية إلى معدل الفائدة الفعلية الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة الأسلوب البسيط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أممار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتبني التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقدير 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 التحسن وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقدير من ثلاثة مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

• المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي 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 المبدئي 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 أممار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يتحدد 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.

بيانات المجمعة المالية حول اوضاعات 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.6 الأدوات المالية (تنمية)

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدالنتون 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 الغلي.

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 و يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكاليف 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.

المرابحات والتمويل من الغير
تتمثل المرابحات والتمويل من الغير في المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل بالقيمة المحصلة من العقود ممثلة في عقود المرابحات وعقود تمويل من الغير. يدرج رصيد المرابحات والتمويل من الغير بجمالي المبلغ الدائن ، بعد خصم إكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقلة. يتم إطفاء تلك التمويل عند استحقاها على أساس نسبي زمني باستخدام طرائق التكاليف الفعلية.

الغاء الاعتناف بالمطامبات 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 التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

مقاصة المودعات والمطلوبات المالية

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

قياس القيمة العادلة 3.7

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 23 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 القيام. يستند قياس القيمة العادلة إلى إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال احدى الحالات التالية:

- البيع او التسديد في السوق الرئيسي للأصل او الالتزام ، او
 - عند غياب السوق الرئيسي للأصل او الالتزام، البيع او التسوية في السوق غير الرئيسي ، اي في السوق الأكثر إفادة للأصل او الالتزام، وفي هذا السياق يفترض ان المجموعة قادرة على الوصول الى السوق الرئيسي او السوق الأكثر إفادة للأصل او الالتزام.

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل يعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه إلى طرف آخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى باعلى وأفضل مستوى، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد للمدخلات الملوحظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملوحظة 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 لأسعار المعانة -2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها -3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المترافق عليها.

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجموعة 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 الافتراضات حول القيمة العادلة. حدثت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذأ في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه أعلاه.

3.8 موجودات محفظ بها بغرض البيع

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

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

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

3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

نشأت علامة الاصدار من اصدار رأس مال الام الشركة عند التأسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.

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

تدرج نتائج تداول أسهم الخزينة في احتياطي بيع أسهم خزينة.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.10 توزيعات أرباح على المساهمين

ندرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات ادارة الشركة الأم، تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرةً في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولانتهاء التنفيذية، وتتعديلاتها، 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 مباشرةً 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 المجمع.

3.11 أسهم خزينة

تنالف أسهم الخزينة من أصحاب رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعد 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 لنكافة 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 تحويل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحويل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أو 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 وتتحفظ متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

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

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للبالغ 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 المجمع وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

3.13 المخصصات

تشتت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجةً 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 المجمع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكيد 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)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

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 إدارتها 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 إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمنية في المنافع الاقتصادية بعيد.

3.16 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تساهم الشركة الأم وشركتها التابعة المساهمة الكويتية المقفلة بنسبة 1% من صافي الربح ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها في حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

3.17 الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

3.18 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب 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.

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. تعرف المجموعة بإيرادات 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 العقد مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.19 تحقق الإيرادات (تنمية)

مطلوبات وموجبات العقود

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

تعمل المجموعة على تقديم خدمات توريد موظفين وعمال وخدمات إدارة وصيانة أملك الغير الإشراف ("تقديم الخدمات"). تتحقق الإيرادات من عقد 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 تحمل بصفتها الطرف الموكل في كافة ترتيباتها الخاصة بالإيرادات لأنها عادة ما تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

إن مصدر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات ناتجة من تقديم خدمات إدارة أملك الغير

يتم تتحقق الإيرادات الناتجة من تقديم خدمات إدارة وصيانة أملك 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 بالإداء. تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعد آخر في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. تتضمن إيرادات المجموعة من عقد 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 بإيرادات خدمات الصيانة بالتكلفة على حساب العميل مضافة 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 توفر جميع الشروط التالية:
- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقد.

- عندما تكون قيمة استثمار المشتري (قيمة البيع) كافية لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجموعة.

- لا تتفصل مرتبة الذمم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلاً.

- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعواون 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 وقيدها 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 للإعتراف بالإيراد.

إيرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة العائد الفعلي.

توزيعات الأرباح

يتم تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات، ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الإعلان عن هذه التوزيعات وأقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 ترجمة عدالت 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 البندون النظيرية وفقاً لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم ترجمة البندون التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السادس بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البندون 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 الإقبال 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

تشمل تكاليف التمويل بشكل أساسى من التكلفة على المرابحات المجموعة. 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 بيده. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصاريفات في الفترة التي يتم تكديها فيها وتثبت في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكديها فيها.

3.22 التأجير

المجموعة كمؤجر

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

- عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدفوعات بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقد 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 المتکبدة 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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.22 التأجير (تنمية)

المجموعة كمستأجر (تنمية)

- موجودات حق الإستخدام

تعرف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحة لل استخدام). 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 والتكليف المباشرة المدينية المتکدة ودفاتر عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. إذا لم تناكل 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، أقرباً لها. تتعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

- مطلوبات عقد التأجير

تعرف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات عقد التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. وتتضمن دفاتر عقد التأجير الدفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حواجز تأجير مستحقة ودفاتر عقد التأجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بوجوب ضمانات القيمة المتباعدة. كما تشمل دفاتر عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفاتر الغرامات ل إنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفاتر عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمحض في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفاتر.

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

- عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إفأء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود تأجير ممتلكاتها ومعداتها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إفأء الاعتراف الخاص بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتوبة التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفاتر عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة كمحض في أسس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

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

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تنمية)

الأحكام المحاسبية (تنمية)

وضع المجموعة كطرف أصل

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

تصنيف العقارات الاستثمارية

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

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتجارة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية لتطويرها، 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 الهمامة 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 الإنماء سيُمارس
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشآة مؤجرًا)
- 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 الإفتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي لها خط جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والإلتزامات بالبيانات المالية المجمعة لسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى

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

سوف تقوم المجموعة بتحقيق 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 تعدل معدلات التعثر التاريخية في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى (تتمة)

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

تقييم استثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسورة

إن تقييم الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسورة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أساس تجاري بحثة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بند ذات آجال وسمات مخاطر مشابهة.
- نمذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسورة تقديرًا هاماً.

عقود التأجير

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

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

5. عقارات استثمارية

2021	2022	الرصيد في بداية السنة استبعادات خلال السنة التغير في القيمة العادلة الرصيد في نهاية السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,329,484	13,226,919	الرصيد في بداية السنة
-	(7)	استبعادات خلال السنة
897,435	5,292	التغير في القيمة العادلة
<u>13,226,919</u>	<u>13,232,204</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية الحالية للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك غير ذي صلة بالمجموعة، ومن قبل مقيم واحد للاستثمارات العقارية الأجنبية غير ذي صلة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في الواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقار هو أفضل استخدام لها.

إن العقارات الاستثمارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالتالي:

2021	2022	خارج دولة الكويت داخل دولة الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,176,919	9,182,204	خارج دولة الكويت
4,050,000	4,050,000	داخل دولة الكويت
<u>13,226,919</u>	<u>13,232,204</u>	

قامت المجموعة بتحرير وكالة عقارية لعقارات استثمارية على سبيل الضمان بمبلغ 4,050,000 دينار كويتي مقابل تمويل من التأمين (إيضاح 12).

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

**ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مصنفة كالتالي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,719,847	3,421,071	أوراق مالية محلية مسيرة
10,123,981	7,600,509	أوراق مالية محلية غير مسيرة
811,749	795,307	استثمار في محافظ أجنبية غير مسيرة
<u>16,655,577</u>	<u>11,816,887</u>	

قامت المجموعة بكفالة طرف خارجي من خلال محفظة لدى أحد الشركات المطورة تتضمن موجودات مالية محلية مسيرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بمبلغ 3,400,401 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: مبلغ 5,502,730 دينار كويتي) مقابل تمويل وعقد استثمار مع الغير (ايضاح رقم 12).

قامت المجموعة بإثبات بيع جزء من أحد الاستثمارات المالية المحلية غير المسيرة بقيمة 950,000 دينار كويتي من خلال شركة تابعة (شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك.م.) لصالح طرف ذو صلة. تم استلام مبلغ 200,000 دينار كويتي وتسوية رصيد مستحق إلى طرف ذي صلة بمبلغ 750,000 دينار كويتي، ونتج عن ذلك البيع خسائر محققة بمبلغ 798,000 دينار كويتي في بيان حقوق الملكية المجمع.

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,447,401	16,655,577	الرصيد في بداية السنة
(109,187)	(1,895,321)	استبعادات
<u>1,317,363</u>	<u>(2,943,369)</u>	التغير في القيمة العادلة
<u>16,655,577</u>	<u>11,816,887</u>	الرصيد في نهاية السنة

7. مدینون وأرصدة مدينة أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
964,463	841,149	مدینون تجاريون
(665,945)	(624,296)	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
298,518	216,853	ذمم موظفين
267,201	269,536	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
(262,938)	(262,938)	
302,781	223,451	مصاريف مدفوعة مقدماً
8,932	12,588	تأمينات مستردة
19,650	19,650	أرصدة مدينة أخرى
23,535	17,341	مخصص خسائر انتمانية متوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
(6,400)	-	
<u>348,498</u>	<u>273,030</u>	

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبنية في (ايضاح 23).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قررت إدارة المجموعة شطب أرصدة مدينة تأخر سدادها وأنخفضت قيمتها بلغت 110,303 دينار كويتي.

8. رأس المال

إن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898) كما في 31 ديسمبر 2021 (2021) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2021)، وجميع الأسهم تقية.

**بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

9. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحله بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

10. احتياطي اختياري

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

11. أسهم خزينة

2021	2022	عدد الأسماء - (سهم)
2,910,761	2,910,761	النسبة من الأسماء المصدرة (%)
1.52	1.52	القيمة السوقية (دينار كويتي)
151,592	91,398	النكلفة (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	

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

12. تمويل من التغير

قامت المجموعة بتحرير وكالة عقارية لصالح أحد الشركات المحلية نيابة عن طرف خارجي على سبيل الضمان مقابل تمويل بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي بموجب عقد استثمار تقوم المجموعة بالإلتقاء بجميع حقوقها الناشئة من ملكيتها للعقارات المشمولة بالوكالة العقارية مقابل سداد دفعات منتظمة والتي تعادل نسبة من مبلغ التمويل 2.75% فوق سعر الخصم المعن من بنك الكويت المركزي وذلك لحين سداد كامل المبلغ المتفق عليه وبالبلغ 3,000,000 دينار كويتي وذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد. وقامت المجموعة أيضاً بكفالة طرف خارجي من خلال رهن حفظة استشارية مدارة من قبل أحد الشركات المحلية كضمان مقابل قيام الطرف الخارجي بتمويل المجموعة بمبلغ قيمته 2,000,000 دينار كويتي بموجب عقد استثمار تقوم المجموعة بالإلتقاء بجميع حقوقها الناشئة من ملكيتها للحفظة مقابل سداد دفعات منتظمة والتي تعادل نسبة من مبلغ التمويل 2.75% فوق سعر الخصم المعن من بنك الكويت المركزي وذلك لحين سداد كامل المبلغ المتفق عليه وبالبلغ 2,000,000 دينار كويتي وذلك خلال أربع سنوات من تاريخ توقيع العقد.

13. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

2021	2022	الرصيد في بداية السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	المحمل خلال السنة
951,185	1,023,016	المدفوع خلال السنة
113,720	47,935	الرصيد في نهاية السنة
(41,889)	(5,791)	
1,023,016	1,065,160	

14. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022.

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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

15. مرابحات دائنة

2021	2022	مرباحات دائنة قصيرة الأجل
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,489,566	9,489,566	
<u>9,489,566</u>	<u>9,489,566</u>	

استحقت المرباحات الدائنة لأحد المؤسسات المالية المحلية، وطبقاً لكتاب الوارد من المستشار القانوني للشركة، فإنه يوجد عقد صالح ثابت بموجب الحكم القضائي الصادر بتاريخ 23 مايو 2018. وعليه، فإن التسوية ما زال مستمراً العمل بها مع تلك المؤسسة المالية المانحة للمرباحات الدائنة.

16. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	دائنون تجاريين مستحق إلى طرف ذو صلة مصرفوفات وإجازات مستحقة تأمينات للغير حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الزكاة ضريبة دعم العمالة الوطنية توزيعات أرباح دائنة أرصدة دائنة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
140,374	173,719	
750,000	-	
227,528	171,036	
96,863	86,698	
22,906	22,906	
39,019	20,275	
56,009	56,009	
18,476	17,286	
<u>25,971</u>	<u>5,793</u>	
<u>1,377,146</u>	<u>553,722</u>	

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

17. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإداره 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:

2021	2022	المركز المالي المجمع: دائنون وأرصدة دائنة أخرى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: مزایا ورواتب الاداره العليا أتعاب ادارة محافظ
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	-	
426,122	373,566	
6,259	91	

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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

18. ايرادات التشغيل

2021	2022	نوع الإيراد
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,769	70,155	ايراد عقود خاصة - عمولات
50,490	53,460	ايراد عقود صيانة محافظ عقارية
14,984	15,634	ايرادات حراسة محافظ مدارة
12,025	11,375	ايرادات تقييم عقارات للغير
260,655	274,814	ايرادات تأجير بنايات الشركة
1,825	-	ايرادات عقود الإشراف
409,748	425,438	اجمالي الإيرادات التشغيلية
أنواع العملاء		
260,655	274,814	ايرادات تأجير بنايات المجموعة
149,093	150,624	ايرادات إدارة وصيانة أملاك الغير
409,748	425,438	اجمالي الإيرادات التشغيلية
توقف تحقق الإيرادات		
409,748	425,438	ايرادات محققة خلال فترة من الوقت
409,748	425,438	

19. تكاليف التشغيل

2021	2022	تكاليف التأجير
دينار كويتي	دينار كويتي	
35,550	34,309	تكاليف ادارة وصيانة أملاك الغير
162,796	51,784	تكاليف عقود الإشراف
1,421	-	
199,767	86,093	

20. مصاريف عمومية وإدارية

2021	2022	مزايا ورواتب الادارة العليا
دينار كويتي	دينار كويتي	
426,122	373,566	تكاليف موظفين
398,191	471,645	آخرى
177,214	219,190	
1,001,527	1,064,401	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

21. (خسارة)/ربحية السهم الأساسية

يتم إحتساب (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 آخذًا في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان إحتساب (خسارة)/ربحية السهم:

2021	2022	
2,184,234	(578,789)	صافي (خسارة)/ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>188,128,219</u>	<u>188,128,219</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة باستثناء أسهم الخزينة (سهم)
<u>11.61</u>	<u>(3.08)</u>	(خسارة)/ربحية السهم الأساسية (فلس)

22. القطاعات التشغيلية

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

يتم تسجيل المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجيين حيث يتم استبعاد التعاملات 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.

أرباح القطاعات		إيرادات القطاعات التشغيلية	
2021	2022	2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,539,001	339,345	2,737,347	420,354
404	(7,592)	1,825	-
964,468	102,270	964,468	102,270
452	289,472	452	287,190
<u>3,504,325</u>	<u>723,495</u>	<u>3,704,092</u>	<u>809,814</u>
(1,831)	5,311		
(1,001,527)	(1,064,401)		
<u>(216,477)</u>	<u>(252,945)</u>		
2,284,490	(588,540)		
(22,906)	-		
(31,621)	-		
<u>(56,009)</u>	<u>(588,540)</u>		
<u>2,173,954</u>	<u>(588,540)</u>		

أخري
 مصاريف عمومية وإدارية
 تكاليف تمويل
 صافي (الخسارة)/الربح قبل
 حصة مؤسسة الكويت للتقدم
 العلمي والرकاة وضريبة دعم
 العمالة الوطنية
 حصة مؤسسة الكويت للتقدم
 العلمي
 الزكاة
 وضريبة دعم العمالة الوطنية
 صافي (خسارة)/ربح السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

22. القطاعات التشغيلية (تتمة)

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

2021	2022	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	
104,926	62,613	ادارة العقارات
139,881	132,290	ادارة الاشراف
14,084,265	13,994,296	العقارات الاستثمارية
16,223,688	11,245,146	الاستثمارات المالية
<u>30,552,760</u>	<u>25,434,345</u>	
2021	2022	المطلوبات
دينار كويتي	دينار كويتي	
114,326	222,455	ادارة العقارات
1,401	1,402	ادارة الاشراف
6,202,781	6,043,751	العقارات الاستثمارية
10,816,695	10,086,315	الاستثمارات المالية
<u>17,135,203</u>	<u>16,353,923</u>	

القطاعات الجغرافية:

(الخسائر) / الأرباح		الموجودات		دوله الكويت
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	خارج دوله الكويت
(962,905)	(687,380)	20,564,092	15,570,172	
3,136,859	98,840	9,988,668	9,867,113	
<u>2,173,954</u>	<u>(588,540)</u>	<u>30,552,760</u>	<u>25,437,285</u>	

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

(ا) إدارة مخاطر رأس المال

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

تعدد المجموعة مبلغ رأس المال تناضياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم اجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وبغض النظر 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 مرابحات دائنة وتمويل من غير ناقصاً نقد لدى البنوك. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية المجمع وصافي الاقتراض.

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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

أ) إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,489,566 (295,879)	14,489,566 (112,224)	مرابحات دائنة وتمويل من الغير نقد لدى البنوك
14,193,687	14,377,342	صافي الأوراق المالية
11,245,316	7,195,957	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
25,439,003	21,573,299	رأسمال المستثمر
%55.79	%66.64	معدل المديونية

ب) فئات الأدوات المالية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,655,577 339,566 295,879	11,816,887 260,442 112,224	الموجودات المالية موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدمه) نقد لدى البنوك
9,489,566 5,000,000 1,377,146	9,489,566 5,000,000 553,722	المطلوبات المالية مرابحات دائنة تمويل من الغير دائنون وأرصدة دائنة أخرى

ج) مخاطر الائتمان

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

مدينون وأرصدة مدينة أخرى تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعايير الدولي للقارير 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 تقدير الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انتهاء 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 الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن آثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

قررت الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى الإضافي المطلوب من قبل المعيار الدولي للقارير 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 التغير في المدад 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 كاختلفاص في القيمة الائتمانية. (يطبق ويعدل بحسب طبيعة كل عميل على حده).

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

ج) مخاطر الائتمان (تتمة)

نقد لدى البنك

إن نقد لدى البنك تخضع أيضًا لمتطلبات خسائر الإنفاض في القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، إن النقد مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية، وبالتالي ترى إدارة المجموعة أن خسارة إنفاض في القيمة للنقد والنقد المعادل غير جوهري.

التعرض للمخاطر الائتمانية

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

2021	2022	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدمة) نقد لدى البنك
دينار كويتي	دينار كويتي	
339,566	260,442	
295,879	112,224	
<u>635,445</u>	<u>372,666</u>	

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 يتحمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تثير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل 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 الإنفاض في أسعار حقوق الملكية مساوياً ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

2021		2022		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أوراق مالية محلية مسورة)
التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع	التأثير على الدخل الشامل الآخر المجمع	التأثير على سعر حقوق الملكية	التأثير على سعر حقوق الملكية	
دينار كويتي	دينار كويتي	%	%	
285,992 ±	%65 ±	590,991 ±	%5 ±	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تنمية)

(٥) 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 يومياً 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، موضح أدناه:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,842,410	8,805,104	ريال سعودي
17,541	-	درهم إماراتي
1,079,300	1,083,898	دينار بحريني
87,402	88,450	ريال عمانى
<u>11,026,653</u>	<u>9,977,452</u>	

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة +5% فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 498,873 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (مبلغ 551,333 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021).

(٦) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. والإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري من خلال أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تاريخ الاستحقاق للتتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

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

الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	31 ديسمبر 2022
	دينار	دينار	
	كويتي	كويتي	
9,489,566	-	9,489,566	مرابحات دائنة
5,000,000	5,000,000	-	تمويل من الغير
245,475	245,475	-	مخصص مصاريف قضائية محتملة
553,722	-	553,722	دائعون وأرصدة دائنة أخرى
<u>15,288,763</u>	<u>5,245,475</u>	<u>10,043,288</u>	مجموع المطلوبات
الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	31 ديسمبر 2021
	دينار	دينار	
	كويتي	كويتي	
9,489,566	-	9,489,566	مرابحات دائنة
5,000,000	5,000,000	-	تمويل من الغير
245,475	245,475	-	مخصص مصاريف قضائية محتملة
1,377,146	-	1,377,146	دائعون وأرصدة دائنة أخرى
<u>16,112,187</u>	<u>5,245,475</u>	<u>10,866,712</u>	مجموع المطلوبات

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

23. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تنمية)

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 المسورة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسورة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسورة) وفقاً لنماذج التسعير المعترف عليها.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجمع

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

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها العادلة أو الافتتاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يختلف من ثلاثة مستويات المستوى 1 - وفقاً للاسعار المعلنة، المستوى 2 - أساليب تقييم يستخدم فيها اسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها . المستوى 3 - أساليب تقييم تستند إلى نماذج التسعير المعترف عليها.

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

				31 ديسمبر 2022
المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,421,071	-	3,421,071		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,398,756	8,398,756	-		حقوق ملكية مسورة
11,819,827	8,398,756	-	3,421,071	حقوق ملكية غير مسورة
				الإجمالي

				31 ديسمبر 2021
المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,719,847	-	5,719,847		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
10,935,730	10,935,730	-		حقوق ملكية مسورة
16,655,577	10,935,730	-	5,719,847	حقوق ملكية غير مسورة
				الإجمالي

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات خلال السنة.

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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

24. الإلتزامات المحتملة

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
411,856	411,856

كفالات بنكية

25. 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 تكونت مخصوصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتفطير احتمالات صدور أحكام قضائية نهائية ضد الشركة الأم بالتعويض.

26. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 12 مايو 2022 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم وتم فيها اعتماد البيانات المالية لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، وعدم توزيع أرباح عن تلك السنة.

27. رأس المال العامل

كما في 31 ديسمبر 2022، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 9,658,034 دينار كويتي (10,196,448 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021).

تم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على تحقيق موجوداتها وسداد إلتزاماتها من خلال نشاطها الإعتيادي. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تعديلات قد تنتج عن عدم التأكيد من استمرارية للمجموعة.

تقوم الإدارة حالياً بالعمل على تسوية المديونية المستحقة عليها، إضافة إلى التخارج من بعض استثماراتها العقارية والمالية من أجل توفير السبيلة الازمة لأغراضها التشغيلية.

28. أرقام المقارنة

تم إعادة إدراج بعض أرقام المقارنة كما في 1 يناير 2021 وذلك لعكس تببيب وتخفيف المراكبات الدائنة بالقدي المحتجز لدى البنك ضمن النقد والقدي المعادل والبالغ قيمة 4,002,426 دينار كويتي وتسجيل التمويل المستلم من الغير بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. إن إعادة الإدراج ليس له أثر على حقوق الملكية أو على نتائج الأعمال.

إن تفصيل إدراج بعض أرقام المقارنة يتمثل فيما يلي:

بعد التعديل	مبلغ التعديل	قبل التعديل	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,239,339	(4,002,426)	5,241,765	النقد والنقد المعادل
9,489,566	(9,002,426)	18,491,992	مراكبات دائنة
5,000,000	5,000,000	-	تمويل من الغير