

## التقرير المتكامل

عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2023

المحترمين ،،

السادة / أعضاء مجلس الإدارة

تحية طيبة وبعد ،،،

يسرنا أن نضع بين أيديكم التقرير المتكامل عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2023 للشركة الكويتية العقارية القابضة.

### أولاً :- نبذة عن هيكل الشركة

يوجد لدى الشركة هيكل تنظيمي معتمد من مجلس الإدارة يتناسب مع حجم أعمال الشركة ، ويتم تحديثه دورياً اتساقاً مع قوانين وتعليمات الجهات الرقابية وليكون أكثر ملائمة لأنشطة الشركة . ويتكون الهيكل التنظيمي للشركة من عدد من المستويات الوظيفية بدءاً من مجلس الإدارة ثم الإدارة التنفيذية الممثلة في الرئيس التنفيذي ثم نواب الرئيس التنفيذي الى آخر السلم الوظيفي.

ويتكون مجلس الإدارة من عدد 7 أعضاء اغلبيهم أعضاء غير تنفيذيين ويضم عضوين مستقلين ، وذلك تنفيذاً لتعليمات هيئة اسواق المال .

وتم تحديد مسؤوليات وواجبات كل عضو من الأعضاء من خلال بطاقات الوصف الوظيفي والتي تم اعتمادها من مجلس الادارة.

### ثانياً :- إستراتيجية الشركة

تتمثل الأهداف الإستراتيجية للشركة في التوسع في الاستثمار العقاري سواء داخل أو خارج الكويت من خلال زيادة أصول الشركة مع التنوع في ذلك سواء الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل أو أراضي فضاء للتطوير ، مع الاستعانة بالدراسات المعدة من قبل مكاتب استشارية ، ودراسة البيئة الاستثمارية للمنطقة التي يتم الاستثمار بها.

وتحرص الشركة ايضاً على تنويع مصادر الدخل والاستثمار تجنباً للمخاطر .  
وقد قامت الشركة وخلال عام 2023 بإجراء عدة صفقات عقارية سواء داخل او خارج الكويت .

وتأمل الشركة خلال الاعوام القادمة من استكمال مسيرتها في اقتناص انسب الفرص في الاستثمارات العقارية بما يعود بالنفع على الشركة.

### ثالثاً: المخاطر المحيطة بالشركة

#### - أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به .

إن لدى المجموعة أصول مالية متعددة مثل الاستثمارات العقارية والأصول الأخرى والأرصدة لدى البنوك ومحافظ مدارة واستثمار في أوراق مالية ، تتضمن الخصوم المالية الرئيسية للمجموعة ذمم دائنة وخصوم أخرى وقروض ومستحق من البنوك ، إن الهدف الرئيسي لهذه الخصوم المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة.

تؤدي أنشطة المجموعة الى تعريضها للعديد من المخاطر المالية : مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملة الاجنبية معدل الفائدة والمخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول النهائي عن وضع السياسات والاستراتيجيات لإدارة المخاطر لا تستخدم المجموعة أدوات مالية مشتقة.

فيما يلي توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة :-

#### أ) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للاداء المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية.

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في بلدان مجلس التعاون الخليجي وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة من تعرضات متعددة للعملات الأجنبية قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات.

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات.

#### ب) مخاطر اعباء تمويل

تنتج مخاطر اعباء تمويل من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية ، إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالقروض والمستحق إلى البنوك.

#### ج ) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة إلى مخاطر أسعار الأسهم فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها وأدوات الدين. يتم تصنيف هذه الأصول المالية إما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

وتقوم المجموعة لإدارة مخاطر الاسعار الناشئة من الاستثمارات في سندات حقوق الملكية بتنويع محفظتها. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعه من قبل المجموعة.



**د) المخاطر الائتمانية**

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة.

ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي، كما هو ملخص أدناه:

ديسمبر 2023 د.ك	النقد والنقد المعادل ذمم مدينة وأصول أخرى أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
450,921	
263,474	
8,549,159	
<b>9,263,554</b>	

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إن المخاطر الائتمانية للأرصدة لدى البنوك والمحافظ المدرة تعتبر ضئيلة، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة

**إن التوزيع الجغرافي للأصول المالية لسنة 2023 كما يلي:**

الإجمالي د.ك	دول مجلس التعاون الخليجي د.ك	الكويت د.ك	في 31 ديسمبر 2023
450,921		450,921	النقد والنقد المعادل
8,549,159	601,397	7,947,762	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
263,474		263,474	ذمم مدينة وأصول أخرى
<b>9,263,554</b>	<b>601,397</b>	<b>8,662,157</b>	

**هـ) مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتوفير مصادر تمويل متنوعة وإدارة الأصول مع مراعاة السيولة ومراقبة السيولة بشكل منتظم.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

**تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2023:**

الإجمالي د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	3-12 شهور د.ك	حتى 3 شهور د.ك	
450,921			450,921	الأصول
263,474	247,901		15,573	النقد والنقد المعادل
8,549,159	8,541,532	7,627		ذمم مدينة وأصول أخرى
4,567,653	4,567,653			أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				عقارات استثمارية
<b>13,831,207</b>	<b>13,570,086</b>	<b>7,627</b>	<b>466,494</b>	
				<b>الخصوم</b>
1,103,252	1,103,252			مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
554,147	389,624	121,762	42,761	ذمم دائنة وخصوم أخرى
14,489,566	12,489,566	2,000,000		القروض
16,146,965	13,982,442	2,121,762	42,761	
<b>2,315,758</b>	<b>625,356</b>	<b>2,114,135</b>	<b>423,733</b>	<b>صافي فجوة السيولة</b>

وتضع الشركة في الحسابان هذه المخاطر عند الدخول في أي استثمار.

طارق ابراهيم المنصور  
الرئيس التنفيذي



الشركة الكويتية العقارية القابضة (ش.م.ك.ع.) (قابضة). س.ت 29252 في 12 أبريل 1980 رأس المال المدفوع 19.103.898 د.ك.  
Kuwait Real Estate Holding Company K.P.S.G (Holding), CR 29252, Dated 12 April 1980 K.D 19.103.898

برج الخرافي - القبلة - شارع أسامة بن منقذ - ص.ب 26371 الصفاة 13124 الكويت  
Al Kharafi Tower - Al Qubla - Osama Bin Monkeeth St. - P.O.Box 26371 Safat 13124 Kuwait

Tel.: +965 22323232 - Fax: +965 22323233

www.alaqaria.com