

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة



A'AYAN REAL ESTATE

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2022



**EY**

نبني عالماً  
أفضل للعمل

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠  
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة 72,706,997 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 78% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تيقن من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تنمة)

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

- ◀ لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات فيما يتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراعاة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. لا يوجد ما يتعين إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة  
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة السنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

إرنست ويونغ

العيبان والعصيمي وشركاهم

28 فبراير 2023

الكويت



## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021               | 2022               | إيضاحات |   |
|--------------------|--------------------|---------|---|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |         |   |
| 3,478,316          | 4,254,324          |         | <b>الإيرادات</b>  |
| 198,611            | 458,507            |         | إيرادات تأجير   |
| (28,967)           | (19,757)           | 6       | أتعاب إدارة   |
| -                  | 1,349,303          | 6       | خسائر تقييم من عقارات استثمارية   |
| (1,348,403)        | 57,139             | 7       | ربح بيع عقارات استثمارية  |
|                    |                    |         | حصة في نتائج شركات زميلة  |
| (8,030)            | (4)                |         | خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| (17,076)           | 162,180            | 4       | ربح (خسارة) من بيع عقارات للمتاجرة  |
| 41,247             | 133,213            |         | إيرادات أخرى  |
| 185,676            | 210,907            |         | إيرادات توزيعات أرباح   |
| <u>2,501,374</u>   | <u>6,605,812</u>   |         |   |
|                    |                    |         | <b>المصروفات</b>  |
| (738,095)          | (692,884)          |         | تكاليف تمويل  |
| (885,187)          | (1,014,485)        |         | تكاليف موظفين   |
| (373,846)          | (568,511)          |         | مصروفات إدارية  |
| (472,452)          | (500,249)          |         | مصروفات تشغيل أخرى  |
| 16,316             | (13,557)           | 8       | (مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين                                 |
| (3,076)            | 5,935              | 4       | رد انخفاض قيمة (تخفيض) عقارات للمتاجرة  |
| <u>(2,456,340)</u> | <u>(2,783,751)</u> |         |   |
| 45,034             | 3,822,061          |         | <b>الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>                               |
| (8,412)            | (24,982)           |         | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  |
| (8,877)            | (28,560)           |         | زكاة  |
| -                  | (72,812)           |         | مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية  |
| -                  | (35,000)           | 16      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة   |
| <u>27,745</u>      | <u>3,660,707</u>   |         | <b>ربح السنة</b>  |
|                    |                    |         | <b>الخاص بـ:</b>  |
| (771,023)          | 2,644,516          |         | مساهمي الشركة الأم  |
| 798,768            | 1,016,191          |         | الحصص غير المسيطرة  |
| <u>27,745</u>      | <u>3,660,707</u>   |         | <b>ربح السنة</b>  |
| <u>(1.9) فلس</u>   | <u>6.4 فلس</u>     | 3       | <b>ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>             |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
| 27,745              | 3,660,707           | ربح السنة  |
|                     |                     | خسائر شاملة أخرى   |
|                     |                     | خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة:                           |
|                     |                     | صافي خسائر القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |
| (63,843)            | (484,538)           |  |
| (63,843)            | (484,538)           | خسائر شاملة أخرى للسنة   |
| (36,098)            | 3,176,169           | إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة   |
|                     |                     | الخاص بـ:  |
|                     |                     | مساهمي الشركة الأم   |
|                     |                     | الحصص غير المسيطرة   |
| (834,866)           | 2,159,978           |  |
| 798,768             | 1,016,191           |  |
| (36,098)            | 3,176,169           |  |


إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

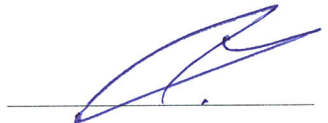


شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2022

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
|                     |                     |         | موجودات غير متداولة  |
| 124,150             | 130,089             |         | ممتلكات ومعدات   |
| 8,964,082           | 7,893,721           | 7       | استثمار في شركات زميلة   |
| 77,417,798          | 72,706,997          | 6       | عقارات استثمارية   |
| 1,288,645           | 804,107             | 5       | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |
| <u>87,794,675</u>   | <u>81,534,914</u>   |         |  |
|                     |                     |         | موجودات متداولة  |
| 6,302,479           | 2,164,193           | 4       | عقارات للمتاجرة  |
| 778,080             | 574,198             | 8       | مدينون ومدفوعات مقدما  |
| 15,170              | 17,274              | 17      | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة                                      |
| 43,791              | 43,787              | 5       | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |
| 2,123,625           | 8,791,499           |         | النقد والأرصدة لدى البنوك  |
| <u>9,263,145</u>    | <u>11,590,951</u>   |         |  |
| <u>97,057,820</u>   | <u>93,125,865</u>   |         | مجموع الموجودات  |
|                     |                     |         | حقوق الملكية والمطلوبات  |
|                     |                     |         | حقوق الملكية   |
| 41,564,230          | 41,564,230          | 11      | رأس المال  |
| 11,638,037          | 10,867,014          | 11      | علاوة إصدار أسهم   |
| -                   | 6,728               |         | احتياطي أسهم خزينة   |
| 6,051,082           | 6,331,669           | 13      | احتياطي إجباري   |
| -                   | 280,587             | 13      | احتياطي عام  |
| (146,576)           | (631,114)           |         | احتياطي القيمة العادلة   |
| (771,023)           | 2,083,342           |         | أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)  |
| <u>58,335,750</u>   | <u>60,502,456</u>   |         | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم                              |
| 20,407,167          | 20,262,610          |         | الحصص غير المسيطرة   |
| <u>78,742,917</u>   | <u>80,765,066</u>   |         | إجمالي حقوق الملكية  |
|                     |                     |         | مطلوبات غير متداولة  |
| 531,122             | 638,412             |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين   |
| 9,282,973           | 2,793,035           | 9       | دائنو توريق  |
| <u>9,814,095</u>    | <u>3,431,447</u>    |         |  |
|                     |                     |         | مطلوبات متداولة  |
| 2,306,608           | 2,634,500           | 10      | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                                     |
| 6,194,200           | 6,294,852           | 9       | دائنو توريق  |
| <u>8,500,808</u>    | <u>8,929,352</u>    |         |  |
| <u>18,314,903</u>   | <u>12,360,799</u>   |         | إجمالي المطلوبات   |
| <u>97,057,820</u>   | <u>93,125,865</u>   |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات  |

  
إبراهيم أليخا العوضي  
الرئيس التنفيذي

  
عبد الله خلف سالم أبو حديده  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | إيضاحات   |
|---------------------|---------------------|---|
| 45,034              | 3,822,061           | <b>أنشطة التشغيل</b>  |
|                     |                     | الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة                                      |
|                     |                     | تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة        |
|                     |                     | بصافي التدفقات النقدية:   |
| 37,751              | 58,493              | استهلاك ممتلكات ومعدات  |
| 28,967              | 19,757              | 6 خسائر تقييم عقارات استثمارية  |
| -                   | (1,349,303)         | 6 ربح بيع عقارات استثمارية  |
| 1,348,403           | (57,139)            | 7 حصة في نتائج شركات زميلة  |
|                     |                     | خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 8,030               | 4                   | تكاليف تمويل  |
| 738,095             | 692,884             | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين   |
| 125,999             | 107,451             | مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين                                 |
| (16,316)            | 13,557              | 8 (رد) تخفيض عقارات للمتاجرة  |
| 3,076               | (5,935)             | 4 (ربح) خسارة من بيع عقارات للمتاجرة  |
| 17,076              | (162,180)           | 4 إيرادات توزيعات أرباح   |
| (185,676)           | (210,907)           | 6 (ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية لعقارات استثمارية                                |
| 7,446               | (80,956)            | 6 خسارة تحويل عملات أجنبية لدائني تورق  |
| -                   | 14,675              |   |
| 2,157,885           | 2,862,462           |   |
|                     |                     | <b>التعديلات على رأس المال العامل:</b>  |
| 202                 | (2,104)             | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة   |
| (202,686)           | 230,325             | مدينون ومدفوعات مقدما   |
| (448,770)           | 100,287             | دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى  |
| 1,506,631           | 3,190,970           | صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات   |
| (79,018)            | (161)               | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة   |
| 1,427,613           | 3,190,809           | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>                             |
|                     |                     | <b>أنشطة الاستثمار</b>  |
| (139,060)           | (64,432)            | شراء ممتلكات ومعدات   |
| (774,314)           | (378,697)           | 6 نفقات رأسمالية منكبدة لعقارات استثمارية   |
| -                   | 6,460,000           | 6 متحصلات من بيع عقارات استثمارية   |
|                     |                     | متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر     |
| 1,911               | -                   | شراء أسهم خزينة   |
| (10,732)            | (34,602)            | متحصلات من بيع أسهم خزينة   |
| 109,778             | 41,330              | متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة  |
| 178,296             | 4,306,402           | 4 إيرادات توزيعات أرباح   |
| 185,676             | 210,907             | توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركة زميلة                                     |
| -                   | 1,260,000           | 7 حيازة حصة في شركة زميلة   |
| -                   | (66,250)            | 7   |
| (448,445)           | 11,734,658          | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</b>            |
|                     |                     | <b>أنشطة التمويل</b>  |
| (1,874,174)         | (7,570,815)         | سداد دائني تورق   |
| 1,500,000           | 1,196,146           | متحصلات من دائني تورق   |
| (724,731)           | (1,160,748)         | توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة                                       |
| (712,244)           | (722,176)           | تكاليف تمويل مدفوعة   |
| (1,811,149)         | (8,257,593)         | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل</b>                           |
| (831,981)           | 6,667,874           | <b>صافي الزيادة (النقص) في النقد والارصدة لدى البنوك</b>                          |
| 2,955,606           | 2,123,625           | النقد والارصدة لدى البنوك كما في 1 يناير  |
| 2,123,625           | 8,791,499           | <b>النقد والارصدة لدى البنوك كما في 31 ديسمبر</b>                                 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

| مجموع حقوق الملكية | الحصص غير المسيطرة | الإجمالي الفرعي   | (خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة | احتياطي القيمة العادلة | احتياطي عام    | احتياطي إجباري   | احتياطي أسهم خزينة | أسهم خزينة  | علاوة إصدار أسهم  | رأس المال         |  |
|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|------------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------------|--|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        | دينار كويتي       | دينار كويتي                   | دينار كويتي            | دينار كويتي    | دينار كويتي      | دينار كويتي        | دينار كويتي | دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي                              |
| 78,742,917         | 20,407,167         | 58,335,750        | (771,023)                     | (146,576)              | -              | 6,051,082        | -                  | -           | 11,638,037        | 41,564,230        | <b>كما في 1 يناير 2022</b>               |
| 3,660,707          | 1,016,191          | 2,644,516         | 2,644,516                     | -                      | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | ربح السنة                                |
| (484,538)          | -                  | (484,538)         | -                             | (484,538)              | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | خسائر شاملة أخرى للسنة                   |
| 3,176,169          | 1,016,191          | 2,159,978         | 2,644,516                     | (484,538)              | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة |
| -                  | -                  | -                 | 771,023                       | -                      | -              | -                | -                  | -           | (771,023)         | -                 | إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 12)           |
| -                  | -                  | -                 | (561,174)                     | -                      | 280,587        | 280,587          | -                  | -           | -                 | -                 | اقتطاع إلى الاحتياطيات                   |
| (1,160,748)        | (1,160,748)        | -                 | -                             | -                      | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة     |
| (34,602)           | -                  | (34,602)          | -                             | -                      | -              | -                | -                  | (34,602)    | -                 | -                 | شراء أسهم خزينة                          |
| 41,330             | -                  | 41,330            | -                             | -                      | -              | -                | 6,728              | 34,602      | -                 | -                 | بيع أسهم خزينة                           |
| <b>80,765,066</b>  | <b>20,262,610</b>  | <b>60,502,456</b> | <b>2,083,342</b>              | <b>(631,114)</b>       | <b>280,587</b> | <b>6,331,669</b> | <b>6,728</b>       | <b>-</b>    | <b>10,867,014</b> | <b>41,564,230</b> | <b>في 31 ديسمبر 2022</b>                 |
| 79,404,700         | 20,333,130         | 59,071,570        | (8,626,524)                   | (82,733)               | 4,781,853      | 5,966,048        | 66,781             | (80,793)    | 15,482,708        | 41,564,230        | كما في 1 يناير 2021                      |
| 27,745             | 798,768            | (771,023)         | (771,023)                     | -                      | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | (خسارة) ربح السنة                        |
| (63,843)           | -                  | (63,843)          | -                             | (63,843)               | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | خسائر شاملة أخرى للسنة                   |
| (36,098)           | 798,768            | (834,866)         | (771,023)                     | (63,843)               | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة |
| -                  | -                  | -                 | 8,626,524                     | -                      | (4,781,853)    | -                | -                  | -           | (3,844,671)       | -                 | إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 12)           |
| -                  | -                  | -                 | -                             | -                      | -              | 85,034           | (85,034)           | -           | -                 | -                 | اقتطاع احتياطي أسهم خزينة                |
| (724,731)          | (724,731)          | -                 | -                             | -                      | -              | -                | -                  | -           | -                 | -                 | توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة     |
| (10,732)           | -                  | (10,732)          | -                             | -                      | -              | -                | -                  | (10,732)    | -                 | -                 | شراء أسهم خزينة                          |
| 109,778            | -                  | 109,778           | -                             | -                      | -              | -                | 18,253             | 91,525      | -                 | -                 | بيع أسهم خزينة                           |
| 78,742,917         | 20,407,167         | 58,335,750        | (771,023)                     | (146,576)              | -              | 6,051,082        | -                  | -           | 11,638,037        | 41,564,230        | في 31 ديسمبر 2021                        |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 فبراير 2023. لدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ومقرها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت.

إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم هو برج السور، الدور 20- شارع السور، والعنوان البريدي المسجل لمكتبها هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030- دولة الكويت.

تم عرض المعلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.4 ويتضمن الإيضاح 16 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- ◀ التملك والمتاجرة والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
- ◀ أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات
- ◀ المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء
- ◀ المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
- ◀ خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة الأم وللغير.
- ◀ تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة الأم والغير).
- ◀ استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- ◀ أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
- ◀ الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة الأم وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- ◀ أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.

تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات في الأسهم والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

**المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة**  
إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

#### المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود الذي يحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات، أي متحصلات من بيع الأصناف المنتجة أثناء الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادرًا على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح أو الخسائر. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على المجموعة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة؛
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض قد تتطلب إعادة تفاوض.

#### تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمداخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. إن التعديلات سارية لفترات البيانات المالية السنوية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتنطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### 2.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت أو حقوق التصويت المحتملة لدى المجموعة

متى أمكن، يتم إجراء التعديلات اللازمة المتعلقة بالسياسات المحاسبية غير المماثلة المستخدمة على البيانات المالية وذلك عند دمجها بالبيانات المالية المجمعة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

| الأنشطة الرئيسية   | حصة الملكية % |        | اسم الشركة التابعة                          | بلد التأسيس |
|--------------------|---------------|--------|---|-------------|
|                    | 2021          | 2022   |   |             |
| تمويل عقارات       | 99.9%         | 99.9%  | شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك.م. ("عنان") | الكويت      |
| عقارات             | 66.06%        | 66.06% | شركة محاصة يال مول                          | الكويت      |
| عقارات             | 100%          | 100%   | شركة هاجر الإقليمية ش.ش.و.                  | الكويت      |
| عقارات             | -             | 100%   | شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.*         | الكويت      |
| المتاجرة في عقارات | 99.9%         | 99.9%  | شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.     | الكويت      |
| المتاجرة في عقارات | 99.9%         | 99.9%  | شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.            | الكويت      |
| المتاجرة في عقارات | 99.9%         | 99.9%  | شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.     | الكويت      |
| المتاجرة في عقارات | 99.9%         | 99.9%  | شركة عنان العقارية ذ.م.م.                   | البحرين     |
| المتاجرة في عقارات | 99.9%         | 99.9%  | شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.          | السعودية    |

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### 2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

\* خلال السنة، بدأت المجموعة أنشطة شركة تابعة جديدة (شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.). تتضلع الشركة التابعة بأنشطة العقارات. تمتلك المجموعة 100% من حصة الملكية في الشركة التابعة.

تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان وشركة محاصة مركز يال مول. تحتفظ المجموعة بحصص/وحدات في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص/الوحدات في الشركات التابعة.

##### شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً:

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي الشركة التابعة الوحيدة ذات حصص غير مسيطرة تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة:

##### نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة:

| شركة محاصة يال مول |             |
|--------------------|-------------|
| 2021               | 2022        |
| دينار كويتي        | دينار كويتي |
| 20,407,167         | 20,262,610  |
| 798,768            | 1,016,191   |

أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية  
أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

| 2021        | 2022        |
|-------------|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| 2,911,200   | 3,524,125   |
| (557,728)   | (530,043)   |
| 2,353,472   | 2,994,082   |
| 2,353,472   | 2,994,082   |

##### ملخص بيان الأرباح او الخسائر

الإيرادات  
المصروفات

ربح السنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

##### ملخص بيان المركز المالي

إجمالي الموجودات  
إجمالي المطلوبات

إجمالي حقوق الملكية

##### ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية

التشغيل  
الاستثمار

صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

|            |            |
|------------|------------|
| 61,461,639 | 61,005,743 |
| 1,293,840  | 1,262,390  |
| 60,167,799 | 59,743,353 |
| 1,308,739  | 996,163    |
| (312,576)  | (488,287)  |
| 996,163    | 507,876    |

##### 2.4.2 دمج الاعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدر لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 دمج الاعمال والشهرة (تتمة)

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

2.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الربح (الخسارة) كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف بها لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيد (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي للأصل أو المصروفات أو الإيرادات (أو جزء منها) المتعلقة باستبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ تلك الدفعات مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

يتم التعامل مع أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية، ويتم تحويلها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.5 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.6 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

2.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للقواعد المالية السارية في كل دولة تعمل بها تلك الشركات.

2.4.8 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم - إن أمكن.

2.4.9 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات والتي تم تحديدها بمدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدر الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي متى كان ذلك ملائماً.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.10 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.4.11 عقارات للمتاجرة

يتم حيازة العقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل، وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل ويتم تحديدها على أساس فردي. تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

2.4.12 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو "احتياطي أسهم الخزينة"، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجباري. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر ذلك على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.14 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور أن) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو تقديم الخدمات التي تعهدت بها إلى عملائها. انتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها ملتزم الرئيسي في ترتيبات إيراداتها.

الإيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار المكتمل التزام أداء فردي، وانتهت المجموعة إلى أنه يتم استيفاء هذا الالتزام في النقطة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعقود التحويل غير المشروطة، يتم ذلك بشكل عام عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة لنقل الملكية المشروطة، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية. يتم استلام المدفوعات عندما تنتقل الملكية القانونية وهو ما يحدث عادةً خلال 6 أشهر من تاريخ توقيع العقود.

إيرادات تأجير

تمثل الشركة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات أتعاب من عدد كبير من الخدمات المالية التي تقدمها إلى عملائها. تسجل إيرادات الأتعاب لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحياتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وتوقيت استيفاءها في بداية العقد. لا تتضمن عقود الإيرادات للمجموعة بصورة نمطية التزامات الأداء المتنوعة.

عندما تقدم المجموعة خدمات إلى عملائها، يتم إصدار فاتورة لقاء مقابل الخدمة ويتم ذلك بشكل عام فور الانتهاء من تقديم الخدمة في نقطة زمنية معينة، أو يتم ذلك في نهاية مدة العقد بالنسبة للخدمات المقدمة على مدار الوقت.

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمه العادلة زائدا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس (تتمة)

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة المدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

إن المجموعة ليس لديها أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ▶ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ▶ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تخضع الاستثمارات في الأسهم لخسائر الانخفاض في القيمة. علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4.16 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

#### 1) الموجودات المالية (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

#### 2) المطلوبات المالية

#### الاعتراف المبدي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

#### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التورق).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث أن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

#### مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

#### دائنون تجاريين وأرصدة دائنة أخرى

تقيد الأرصدة التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

#### دائنو تورق

بعد الاعتراف المبدي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### 3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعزّم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.17 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

إن المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد يمثل القيمة أثناء الاستخدام وقيمه العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر مجموعة للموجودات التي تعمل على توليد تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

تسجل خسائر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد الخاصة به المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. ولا يتم رد خسائر انخفاض القيمة في حدود ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض القيمة سابقاً.

2.4.18 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحولات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.4.20 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.21 عقود التأجير

اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وتمثل موجودات حق الاستخدام حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المنكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) مطلوبات التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريديّة. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.21 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(2) مطلوبات التأجير (تتمة)

إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير على ذات أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في المستقبل.

2.5.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فلم يصل إلى علم الإدارة أي حالات عدم تأكد مادي قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن العقارات للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للغرضين معاً كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

إجراءات قانونية

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصص في حالة وجود التزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا اقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن التزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الالتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناءً على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الاختصاص القضائي المسؤول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2.5.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في الإفصاحات الفردية للبنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة من خلال تقييم الظروف الخاصة بالشركة والأصل المحدد والتي قد تؤدي إلى انخفاض القيمة. في حالة وجود انخفاض في القيمة، يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتضمن هذا القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو حسابات القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن عدداً من التقديرات والافتراضات الرئيسية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد استناداً إلى المعاملات المماثلة التي يتم تحديدها من قبل المجموعة للعقارات الواقعة في نفس السوق الجغرافي الذي يغطي نفس قطاع العقارات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري يستعينون بأساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء استناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم توضيح الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح 19.

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الممتلكات، توصلت المجموعة إلى أن البضاعة والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء فردي، لا سيما البضاعة والخدمات الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار قيد التطوير فإنها تشمل أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. وبصفة عامة، تتحمل المجموعة المسؤولية الكاملة عن كافة البضائع والخدمات وإدارة المشروع بشكل شامل. بالرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء فردي نظراً لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تقوم المجموعة باستخدام تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقدم خدمة جوهرية لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقده عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة لمستأجري العقار الاستثماري (مثل النظافة، والأمن، والمناظر الطبيعية، وخدمات الاستقبال، والتموين) كجزء من اتفاقيات الإيجار التي تدخل فيها المجموعة كمؤجر، توصلت المجموعة إلى أن الوعد يتمثل في خدمة إدارة العقار بشكل شامل وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي مميزة ومتشابهة إلى حد كبير. بالرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام الأداء تختلف بشكل جوهري على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة الوعد بصفة عامة في تقديم خدمة الإدارة هي نفسها من يوم لآخر. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم استيفائها على مستوى فردي على مدار الوقت، باستخدام مقياس التقدم على مدار الوقت المنقضى وذلك لأن المستأجرين يقومون بالحصول على المميزات التي تقدمها المجموعة ويتم استهلاكها في آن واحد.

3 ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

| 2021        | 2022        |  |
|-------------|-------------|--|
| (771,023)   | 2,644,516   | ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي) |
| 413,478,158 | 415,552,998 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *      |
| (1.9)       | 6.4         | ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)                        |

\* يراعى المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

ليس هناك أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

4 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان ذات قيمة دفترية بمبلغ 242,431 دينار كويتي (2021: 340,890 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقدموا بكتاب تنازل لصالح المجموعة للتأكيد على أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2022، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 2,164,193 دينار كويتي (2021: 6,302,479 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 2,062,881 دينار كويتي (2021: 1,092,563 دينار كويتي) استثمار للمجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الاستثمار الأستراتيجيين.

بيع العقارات للمتاجرة

في سنة 2022، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 4,144,222 دينار كويتي (2021: 195,372 دينار كويتي) لقاء مقابل نقدي بمبلغ 4,306,402 دينار كويتي (2021: 178,296 دينار كويتي)، ونتج عن ذلك ربح من البيع بمبلغ 162,180 دينار كويتي (2021: خسارة بمبلغ 17,076 دينار كويتي) تم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

رد انخفاض القيمة

تم تسجيل رد للانخفاض في القيمة بمبلغ 5,935 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: تخفيض بمبلغ 3,076 دينار كويتي) مقابل بعض العقارات للمتاجرة، استناداً إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المقيمين الخارجيين.

5 استثمارات في أسهم

| 2021<br>دينار كويتي   | 2022<br>دينار كويتي |
|---|---------------------|
| 43,791  | 43,787              |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:<br>- صناديق مدارة                         |                     |
| 69,255  | 65,956              |
| 1,219,390   | 738,151             |
| موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:<br>- أسهم مسعرة<br>- أسهم غير مسعرة |                     |
| 1,288,645   | 804,107             |

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 19.

6 عقارات استثمارية

| 2021<br>دينار كويتي  | 2022<br>دينار كويتي |
|--|---------------------|
| 76,679,897   | 77,417,798          |
| 774,314  | 378,697             |
| -  | (5,150,697)         |
| (28,967)   | (19,757)            |
| (7,446)  | 80,956              |
| 77,417,798   | 72,706,997          |
| في 1 يناير<br>إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات استثمارية<br>استبعايات <sup>1</sup><br>التغير في القيمة العادلة <sup>2</sup><br>ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية |                     |
| في 31 ديسمبر   |                     |

<sup>1</sup> قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 5,150,697 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 6,500,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بمبلغ 1,349,303 دينار كويتي مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. استلمت المجموعة مبلغ 6,460,000 دينار كويتي من المقابل الإجمالي وسجلت المبلغ المتبقي تحت بند أرصدة مدينة.

## 6 عقارات استثمارية (تتمة)

2 تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة عن طريق الجمع ما بين طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسمة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للنقص بمبلغ 19,757 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 28,967 دينار كويتي).

تم تسجيل عقار استثماري للمجموعة ذي قيمة دفترية بمبلغ 21,216,000 دينار كويتي (2021: 21,216,000 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة ويوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من تلك العقارات. يتم الاحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال اتفاقية شركة محاصة مع اثنين من شركاء الاستثمار من الأطراف ذات علاقة.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                    |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 3,630,000           | -                   | عقارات قيد التطوير |
| 73,787,798          | 72,706,997          | عقارات مطورة       |
| 77,417,798          | 72,706,997          |                    |

فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                 |
|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| 70,617,000          | 65,845,000          | دولة الكويت                     |
| 6,800,798           | 6,861,997           | دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى |
| 77,417,798          | 72,706,997          |                                 |

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 11,987,385 دينار كويتي (2021: 16,684,347 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق (إيضاح 9).

تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 و 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

## تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة:

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. واستعانت المجموعة بمتخصص تقييم مستقل لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. فيما يلي عرض تفصيلي للافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وتحليل الحساسية.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 6 عقارات استثمارية (تتمة)

تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة (تتمة):

| النطاق | 2021                              | 2022                              | المدخلات الجوهرية غير الملحوظة | القيمة العادلة |             | أسلوب التقييم                     |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------|-----------------------------------|
|        |                                   |                                   |                                | 2021           | 2022        |                                   |
|        |                                   |                                   |                                | دينار كويتي    | دينار كويتي |                                   |
|        | 6.4 دينار كويتي -                 | 6.5 دينار كويتي -                 | متوسط الإيجار (لكل متر مربع)   |                |             |                                   |
|        | 46.2 دينار كويتي                  | 46.6 دينار كويتي                  | معدل العائد                    |                |             |                                   |
|        | 6.6% - 8.3%                       | 6.7% - 8.4%                       | معدل الإشغال                   | 67,645,735     | 67,667,969  | طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3) |
|        | 100%                              | 100%                              | السعر                          |                |             |                                   |
|        | 182 دينار كويتي - 523 دينار كويتي | 184 دينار كويتي - 365 دينار كويتي | (لكل متر مربع)                 | 9,772,063      | 5,039,028   | طريقة المقارنة بالسوق (المستوى 2) |

### تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع بصفة منفردة سوف يؤدي إلى زيادة (نقص) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية.

| التأثير على ربح السنة |             | التغيرات في افتراضات التقييم |                    |  |
|-----------------------|-------------|------------------------------|--------------------|--|
| 2021                  | 2022        |                              |                    |  |
| دينار كويتي           | دينار كويتي |                              |                    |  |
| 3,382,287             | 3,383,398   | + 5%                         | متوسط الإيجار      |  |
| (4,659,776)           | (4,621,472) | + 50 نقطة أساسية             | معدل العائد        |  |
| 488,603               | 251,951     | + 5%                         | السعر لكل متر مربع |  |
| (3,382,287)           | (3,383,398) | - 5%                         | معدل الإشغال       |  |

### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية فترة ونهاية البيانات المالية.

| 2021        | 2022        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 67,655,147  | 67,645,735  | الرصيد الافتتاحي                           |
| (9,412)     | 22,234      | إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر |
| 67,645,735  | 67,667,969  | في 31 ديسمبر                               |

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 7 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

| الأنشطة الرئيسية          | حصة الملكية % |       | بلد التأسيس | اسم الشركة  |
|---------------------------|---------------|-------|-------------|---|
|                           | 2021          | 2022  |             |   |
| خدمات المجمعات السكنية    | 31.5%         | 31.5% | الكويت      | شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")  |
| شراء وبيع وتطوير العقارات | 26%           | 26%   | الكويت      | شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("شركة الجداف") |
| أنشطة عقارية              | 25%           | 25%   | الكويت      | شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.                        |
| أنشطة عقارية              | -             | 20%   | الكويت      | شركة كابتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م.*        |

### المطابقة بالقيمة الدفترية:

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

| 2021             | 2022             |                     |
|------------------|------------------|---------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                     |
| 10,312,485       | 8,964,082        | في 1 يناير          |
| (1,348,403)      | 57,139           | حصة في النتائج      |
| -                | 132,500          | إضافات*             |
| -                | (1,260,000)      | توزيعات أرباح نقدية |
| <u>8,964,082</u> | <u>7,893,721</u> | في 31 ديسمبر        |

\* في 13 أكتوبر 2022، استحوذت المجموعة على نسبة 20% من حصة الملكية في شركة كابتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت في 2 نوفمبر 2022 برأس مال يبلغ 662,500 دينار كويتي. كما في 31 ديسمبر 2022، سددت المجموعة 50% من الرصيد بمبلغ 66,250 دينار كويتي وباقي المبلغ تم تسجيله تحت بند "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى".



شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

| 31 ديسمبر 2021 |                       |             |              | 31 ديسمبر 2022 |                       |                       |             | ملخص بيان المركز المالي: |
|----------------|-----------------------|-------------|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| المجموع        | شركة الحدائق العقارية | الجداف      | برج هاجر     | المجموع        | شركة كاييس كونستركشنز | شركة الحدائق العقارية | الجداف      |                          |
| دينار كويتي    | دينار كويتي           | دينار كويتي | دينار كويتي  | دينار كويتي    | دينار كويتي           | دينار كويتي           | دينار كويتي | دينار كويتي              |
| 71,819,663     | 17,611,809            | 5,616,001   | 48,591,853   | 87,387,072     | 662,500               | 18,671,398            | 5,294,211   | 62,758,963               |
| (21,234,352)   | (8,484)               | (50,996)    | (21,174,872) | (53,750,506)   | -                     | (641,646)             | (52,066)    | (39,232,534)             |
| 50,585,311     | 17,603,325            | 5,565,005   | 27,416,981   | 33,636,566     | 662,500               | 18,029,752            | 5,242,145   | 23,526,429               |
|                | 25%                   | 26%         | 31.5%        |                | 20%                   | 25%                   | 26%         | 31.5%                    |
| 14,484,082     | 4,400,831             | 1,446,902   | 8,636,349    | 9,059,079      | 132,500               | 4,507,438             | 1,362,958   | 7,410,825                |
| 670,000        | -                     | -           | 670,000      | 670,000        | -                     | -                     | -           | 670,000                  |
| (6,190,000)    | -                     | -           | (6,190,000)  | (6,190,000)    | -                     | -                     | -           | (6,190,000)              |
| 8,964,082      | 4,400,831             | 1,446,902   | 3,116,349    | 7,893,721      | 132,500               | 4,507,438             | 1,362,958   | 1,890,825                |
| 4,086,561      | 145,838               | (289,345)   | 4,230,068    | 16,499,252     | -                     | 751,637               | (301,798)   | 16,049,413               |
| (4,313,694)    | 103,325               | (311,386)   | (4,105,633)  | 213,013        | -                     | 426,427               | (322,859)   | 109,445                  |
| (1,348,403)    | 25,831                | (80,960)    | (1,293,274)  | 57,139         | -                     | 106,607               | (83,943)    | 34,475                   |

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

الإيرادات

الربح (الخسارة)

حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

(أ) الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهم هذه الشركات.

(ب) ليس لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021.

7 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ج) كما في 31 ديسمبر 2022، أجرت الإدارة تقييماً لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. ووضعت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، واستناداً إلى تقييم الإدارة، ليس هناك مؤشرات على انخفاض القيمة.

د) تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 4,484,273 دينار كويتي (2021: 7,416,213 دينار كويتي) وهي مكفولة بضمان أسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بمبلغ 97,315 دينار كويتي (2021: 94,413 دينار كويتي) (إيضاح (9)).

8 مدينون ومدفوعات مقدماً

| 2021        | 2022        |                                      |
|-------------|-------------|--------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                      |
| 357,862     | 414,262     | مجمل مديني المستأجرين                |
| (356,990)   | (370,547)   | ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| 872         | 43,715      | مدينو مستأجرين، بالصافي              |
| 777,208     | 530,483     | مدينون آخرون                         |
| 778,080     | 574,198     |                                      |

إن صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين تمثل تقريب معقول للقيمة العادلة.

يتضمن الإيضاح 17.2 الإفصاحات المتعلقة بالانكشاف لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص مديني المستأجرين:

| 2021        | 2022        |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                                   |
| 373,306     | 356,990     | كما في 1 يناير                    |
| (16,316)    | 13,557      | مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة |
| 356,990     | 370,547     | في 31 ديسمبر                      |

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

### 9 دائنو تورق

| 2021              | 2022             |                            |
|-------------------|------------------|----------------------------|
| دينار كويتي       | دينار كويتي      |                            |
| 15,951,537        | 9,253,572        | مجمّل المبلغ               |
| (474,364)         | (165,685)        | ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة |
| <u>15,477,173</u> | <u>9,087,887</u> |                            |
| 9,282,973         | 2,793,035        | غير متداولة                |
| 6,194,200         | 6,294,852        | متداولة                    |
| <u>15,477,173</u> | <u>9,087,887</u> |                            |

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5% (2021: 4%) سنوياً.

إن تسهيلات التورق بمبلغ 9,087,887 دينار كويتي (2021: 15,477,173 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 11,987,385 دينار كويتي (2021: 16,684,347 دينار كويتي) (إيضاح 6) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان ("شركة تابعة") وأسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بقيمة 97,315 دينار كويتي (2021: 94,413 دينار كويتي) (إيضاح 7).

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات قروضها كما لم تتخلف عن سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض.

### 10 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

| 2021             | 2022             |                          |
|------------------|------------------|--------------------------|
| دينار كويتي      | دينار كويتي      |                          |
| 65,749           | 222,989          | مصرفات مستحقة            |
| 603,210          | 611,019          | مبالغ مستحقة إلى مقاولين |
| 597,752          | 596,496          | دائنون                   |
| 571,168          | 591,929          | تأمينات مستردة           |
| 468,729          | 612,067          | دائنون آخرون             |
| <u>2,306,608</u> | <u>2,634,500</u> |                          |

### 11 رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم

#### 11.1 رأس المال

| المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل |             | عدد الأسهم  |             |   |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---|
| 2021                               | 2022        | 2021        | 2022        |   |
| دينار كويتي                        | دينار كويتي |             |             |   |
| 41,564,230                         | 41,564,230  | 415,642,299 | 415,642,299 | أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً) |

#### 11.2 علوّة إصدار الأسهم

تمثل علوّة إصدار الأسهم الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم المصدرة وسعر الاكتتاب أو الإصدار. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع، باستثناء الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

## 12 قرار اجتماع الجمعية العمومية السنوية

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 19 أبريل 2022 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وتوصية مجلس الإدارة بإطفاء الخسائر المتراكمة للمجموعة بمبلغ 771,023 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 عن طريق استغلال علاوة اصدار أسهم المجموعة بمبلغ 771,023 دينار كويتي. لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح من قبل الشركة الأم.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 29 أبريل 2021 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وتوصية مجلس الإدارة بإطفاء الخسائر المتراكمة للمجموعة بمبلغ 8,626,524 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 عن طريق استغلال رصيد الاحتياطي العام بمبلغ 4,781,853 دينار كويتي وجزء من علاوة إصدار الأسهم لدى المجموعة بمبلغ 3,844,671 دينار كويتي. لم تعلن الشركة الأم عن أي توزيعات أرباح.

## 13 الاحتياطات

### 13.1 الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاقتطاع عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري نسبة 50% من رأس المال المصدر. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو اصدار توزيعات أرباح بحد أقصى بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الاحتياطات القابلة للتوزيع. يتم رد المبالغ المخصصة من الاحتياطي عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. خلال السنة الحالية، تم اقتطاع نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري.

### 13.2 الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي بحد أقصى اقتطاع نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذه الاقتطاعات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

14 معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسئول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- إدارة المشاريع      ب- الاستثمارات      ج- إدارة العقارات      ج- أخرى

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه والقابلة لرفع التقارير عنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات تقارير القطاعات السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

| المجموع     |             | أخرى        |             | إدارة العقارات |             | استثمارات   |             | إدارة المشاريع |             |   |
|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|---|
| 2021        | 2022        | 2021        | 2022        | 2021           | 2022        | 2021        | 2022        | 2021           | 2022        |   |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي    | دينار كويتي |   |
| 2,501,374   | 6,605,812   | -           | -           | 281,972        | 597,537     | 2,183,402   | 5,972,275   | 36,000         | 36,000      | إيرادات القطاع                            |
| 37,751      | 58,493      | -           | -           | -              | -           | 37,751      | 58,493      | -              | -           | استهلاك                                   |
| 27,745      | 3,660,707   | (650,231)   | (1,496,769) | 162,218        | 266,014     | 734,676     | 4,912,162   | (56,700)       | (20,700)    | ربح (خسارة) القطاع                        |
| (1,348,403) | 57,139      | -           | -           | -              | -           | (1,348,403) | 57,139      | -              | -           | حصة في نتائج الشركة الزميلة               |
| 97,057,819  | 93,125,865  | 353,372     | 143,485     | -              | -           | 96,615,529  | 92,905,170  | 88,918         | 77,210      | إجمالي الموجودات                          |
| 18,314,903  | 12,360,799  | 810,567     | 1,150,220   | -              | -           | 16,860,894  | 10,563,528  | 643,442        | 647,052     | إجمالي المطلوبات                          |
| 670,000     | 670,000     | -           | -           | -              | -           | 670,000     | 670,000     | -              | -           | الشهرة (مدرجة ضمن استثمار في شركات زميلة) |
| 213,452     | -           | -           | -           | -              | -           | -           | -           | 213,452        | -           | إفصاحات أخرى:                             |
| 8,964,082   | 7,893,721   | -           | -           | -              | -           | 8,964,082   | 7,893,721   | -              | -           | نفقات رأسمالية                            |
|             |             |             |             |                |             |             |             |                |             | استثمار في شركة زميلة                     |

15 التزامات ومطلوبات محتملة

15.1 التزامات

لا يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية (2021: 213,452 دينار كويتي).

15.2 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، قدمت الجهات المصرفية للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 256,400 دينار كويتي (2021: 94,500 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن ينشأ عنها التزامات جوهرية.

16 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إبرامها من قبل المجموعة في سياق الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة كما يلي:

| المجموع             | أطراف أخرى          |                          | شركات زميلة                | الشركة الأم الكبرى                | بيان الأرباح أو الخسائر المجموع |
|---------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                     | ذات علاقة           | أخرى                     |                            |                                   |                                 |
| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي | ذات علاقة<br>دينار كويتي | شركات زميلة<br>دينار كويتي | الشركة الأم الكبرى<br>دينار كويتي | أتعاب إدارة                     |
| 19,780              | 21,263              | 21,263                   | -                          | -                                 |                                 |

بيان المركز المالي المجموع

|        |        |       |        |       |                                 |
|--------|--------|-------|--------|-------|---------------------------------|
| 15,170 | 17,274 | 1,447 | 13,727 | 2,100 | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |
|--------|--------|-------|--------|-------|---------------------------------|

بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط يتم اعتمادها من قبل إدارة المجموعة. والأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل أية فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (2021: لا شيء) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2021: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتحملون المسؤولية عن التخطيط والتوجيه والمراقبة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

| الأرصدة القائمة كما في |                     | قيم المعاملات للسنة المنتهية في |                     | رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل<br>مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
|------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---|
| 31 ديسمبر              | 31 ديسمبر           | 31 ديسمبر                       | 31 ديسمبر           |   |
| 2021<br>دينار كويتي    | 2022<br>دينار كويتي | 2021<br>دينار كويتي             | 2022<br>دينار كويتي |   |
| 107,977                | 85,657              | 339,072                         | 312,989             |   |
| 383,578                | 456,868             | 101,348                         | 73,290              |   |
| 491,555                | 542,525             | 440,420                         | 386,279             |   |

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 35,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: لا شيء دينار كويتي).

## 17 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في الأسهم وأدوات الدين المالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

### 17.1 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 17.1.1 مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح. علاوة على ذلك، تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة التمويل عن طريق الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية من مؤسسات التمويل المحلية والاستمرار في مراقبة تقلبات معدلات الربح.

#### 17.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

بلغ الانكشاف لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 738,151 دينار كويتي (2021: 1,219,390 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 19.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر نتيجة للتغير بنسبة  $\pm 5\%$  في مؤشرات السوق التالية بعد تعديلها مقابل معامل بيتا مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

| 2021        | 2022        | مؤشرات السوق |
|-------------|-------------|--------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | بورصة الكويت |
| $\pm 3,620$ | $\pm 3,844$ |              |

### 17.1.3 مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

## 17 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

## 17.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع العميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مديني المستأجرين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية كما يلي:

| 2021        | 2022        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 2,123,025   | 8,784,221   | أرصدة لدى البنوك                           |
| 15,170      | 17,274      | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 16) |
| 872         | 43,715      | مدينو مستأجرين (إيضاح 8)                   |
| 777,208     | 530,483     | مدينون آخرون (إيضاح 8)                     |
| 2,916,275   | 9,375,693   |  |

## الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة لدى البنوك محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدها البنكية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

## مدينو المستأجرين

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والذين يمثلون عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة.

## الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ذات مخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديها قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

## 17.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منظم.



17 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

17.3 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

| الإجمالي<br>دينار كويتي | 1 إلى 5 سنوات<br>دينار كويتي | 3 إلى 12 شهراً<br>دينار كويتي | أقل من 3 أشهر<br>دينار كويتي |                                   |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                         |                              |                               |                              | <b>في 31 ديسمبر 2022</b>          |
| 9,253,572               | 2,867,959                    | 6,385,613                     | -                            | دائنو تورق                        |
| 2,634,500               | -                            | 1,944,013                     | 690,487                      | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى* |
| <b>11,888,072</b>       | <b>2,867,959</b>             | <b>8,329,626</b>              | <b>690,487</b>               |                                   |
|                         |                              |                               |                              | <b>في 31 ديسمبر 2021</b>          |
| 15,951,537              | 9,537,517                    | 6,414,020                     | -                            | دائنو تورق                        |
| 2,038,812               | -                            | 1,469,565                     | 569,247                      | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى* |
| <b>17,990,349</b>       | <b>9,537,517</b>             | <b>7,883,585</b>              | <b>569,247</b>               |                                   |

\* باستثناء الدفعات مقدماً من عملاء والإيرادات غير المكتسبة.

18 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي للمجموعة من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال المناسبة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو "صافي الدين" مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على معدل الاقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

| 2021<br>دينار كويتي | 2022<br>دينار كويتي |                                  |
|---------------------|---------------------|----------------------------------|
| 15,477,173          | 9,087,888           | دائنو تورق                       |
| 2,306,608           | 2,634,500           | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى |
| (2,123,025)         | (8,791,499)         | ناقصاً: النقد لدى البنوك         |
| <b>15,660,756</b>   | <b>2,930,889</b>    | <b>صافي الدين</b>                |
| <b>58,335,750</b>   | <b>60,502,456</b>   | <b>إجمالي رأس المال</b>          |
| <b>73,996,506</b>   | <b>63,433,345</b>   | <b>رأس المال وصافي الدين</b>     |
| <b>21%</b>          | <b>5%</b>           | <b>معدل الاقتراض</b>             |

تخضع المجموعة لبعض اتفاقيات ترتيبات التمويل ويتم إعطاء أولوية للوفاء بهذه الترتيبات في كافة القرارات التي يتم اتخاذها بشأن إدارة مخاطر رأس المال. لم تقع أي أحداث تعثر تتعلق بترتيبات التمويل خلال السنة المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و2021.

## 19 قياس القيمة العادلة

### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد الإدارة العليا بالشركة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكررة مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير الجوهري والافتراضات مبينة أدناه.

تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً حيث إن معظم هذه الأدوات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى معدلات الربح في السوق.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تمثل تقديراً تقريبياً معقولاً للقيمة العادلة:

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

19 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة

| الإجمالي    | المدخلات الجوهرية |             | الأسعار المعلنة في |
|-------------|-------------------|-------------|--------------------|
|             | غير الملحوظة      | الملحوظة    | أسواق نشطة         |
|             | (المستوى 3)       | (المستوى 2) | (المستوى 1)        |
| دينار كويتي | دينار كويتي       | دينار كويتي | دينار كويتي        |

كما في 31 ديسمبر 2022

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

43,787 - 43,787 -

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

804,107 738,151 - 65,956

استثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)

847,894 738,151 43,787 65,956

موجودات غير مالية:

عقارات استثمارية

72,706,997 67,667,969 5,039,028 -

كما في 31 ديسمبر 2021

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

43,791 - 43,791 -

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

1,288,645 1,219,390 - 69,255

استثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)

1,332,436 1,219,390 43,791 69,255

موجودات غير مالية:

عقارات استثمارية

77,417,798 9,772,063 67,645,735 -

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

| الأسهل غير المدرجة |             |
|--------------------|-------------|
| 2021               | 2022        |
| دينار كويتي        | دينار كويتي |
| 1,304,441          | 1,219,390   |
| (85,051)           | (481,239)   |
| 1,219,390          | 738,151     |

الرصيد الافتتاحي  
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 ديسمبر

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2022 أو 2021.

19 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية:

الاستثمار المدرج في الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

استثمارات في أسهم غير مسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصص على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

صناديق مشتركة غير مدرجة

تستثمر المجموعة في صناديق مدارة بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة غير المسعرة في سوق نشط والتي قد تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. تراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من العناية الواجبة قبل الاستثمار للتأكد من أنها معقولة وملائمة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه الشركات المستثمر فيها كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. في إطار قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي القيمة الممكن تحقيقها للصناديق حسب الضرورة لكي يعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية والعوامل المحددة الأخرى لصندوق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. وحسب طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة على صافي القيمة الممكن تحقيقها ومستوى المتاجرة في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2022:

مدخلات التقييم الجوهرية  
غير الملحوظة

النطاق

(المتوسط المرجح) حساسية المدخلات للقيمة العادلة

|   |                   |                         |
|---|-------------------|-------------------------|
| ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم لضعف التسويق إلى (نقص) زيادة القيمة العادلة بمبلغ 79,366 دينار كويتي (2021: 132,033 دينار كويتي).                 | 20 – 25%          | معدل الخصم لضعف التسويق |
| ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية القطاعي إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 73,813 دينار كويتي (2021: 119,938 دينار كويتي). | 0.61 – 1<br>(0.9) | مضاعفات السوق           |

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.