



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع  
ص.ب. 970 الصفاة، الرمز البريدي 13010 الكويت  
تلفون: 22275300 - فاكس: 22420103  
[www.injazat.com](http://www.injazat.com)



حضرة صاحب السمو  
الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو  
الشيخ/ مشعل الأحمد الجابر الصباح  
ولي العهد



سمو  
الشيخ/ صباح خالد الحمد الصباح  
رئيس مجلس الوزراء



# أعضاء مجلس الإدارة



**الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج**  
رئيس مجلس الإدارة

**السيد / محمد عبدالحميد المرزوق**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

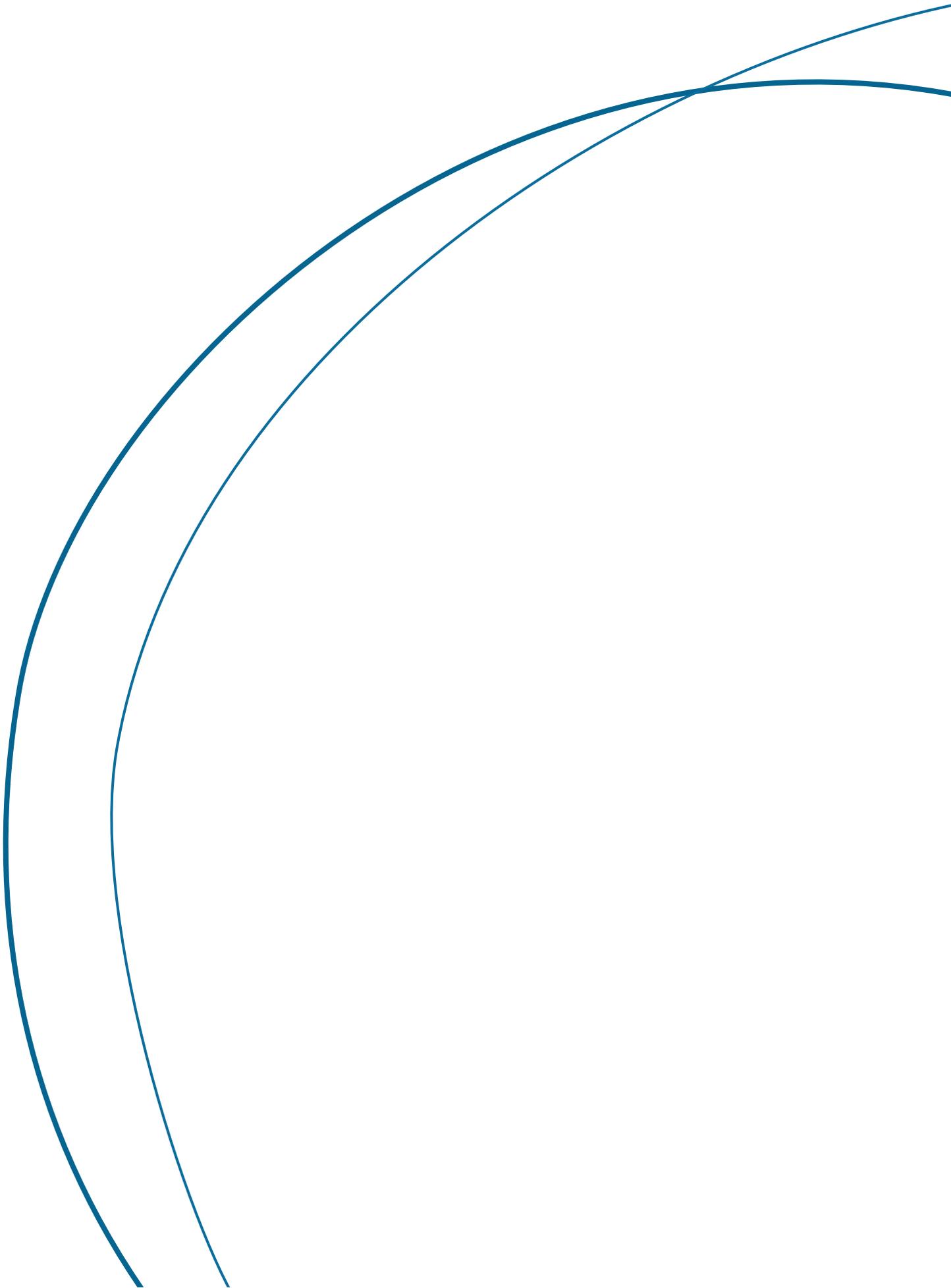
**السيد / محمد إبراهيم الفرحان**  
عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

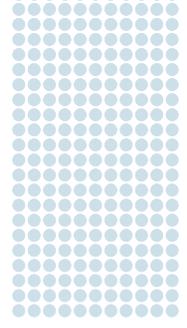
**السيد / عيسى أحمد خلف**  
عضو مجلس الإدارة

**السيد / وفا حيدر الشهابي**  
عضو مجلس الإدارة

**السيد / أيمن عبداللطيف الشايع**  
عضو مجلس الإدارة

**السيد / حمد عماد الصقر**  
عضو مجلس الإدارة



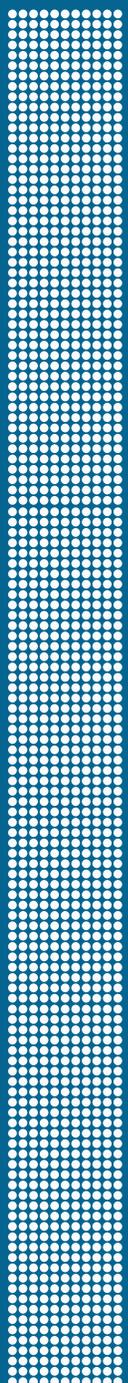


## المحتويات

11	كلمة رئيس مجلس الإدارة
33 - 13	تقرير حوكمة الشركات
38 - 35	مشاريع الشركة
45 - 41	التحليل المالي لعام 2021
96 - 47	البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين



# تقرير رئيس مجلس الإدارة



## حضرات الساده مساهمي

### شركة انجازات للتنمية العقارية

#### السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

##### مساهميننا الكرام

من خلال إتباع سياسات مرنة على الرغم من صعوبة سوق العقارات في إمارة دبي وتأثره بشكل كبير بتداعيات جائحة كورونا المستجد، بالإضافة الى استكمال والانتهاء من عدد كبير من المشاريع الخاصه بمعرض اكسبو 2020 والذي يقام في إمارة دبي، وهو ما أثر سلباً على القيم الإيجارية للوحدات المخصصة لسكن العمال في إمارة دبي بشكل عام.

كما استمرت الشركة في البحث عن أفضل الفرص العقارية والبحث عن أفضل الطرق الممكنة للإستفادة من العقارات المملوكة في إمارة دبي.

عالمياً، إستمرت الشركة في تحقيق عوائد دورية منتظمة من خلال الإدارة الفاعلة والمتزنة لعقارات الشركة، بالإضافة الى البحث عن مصادر تمويل ذات معدلات منخفضة لإعادة تمويل العقارات ورفع العوائد المحققة على الاستثمار.

على صعيد الأداء المالي للشركة فقد نجحت الشركة في تحقيق معدل نمو في أصول الشركة بلغ %4.9 حيث بلغت أصول الشركة 105.6 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2021 مقارنة بـ 100.6 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020 ، فيما بلغت حقوق المساهمين 56.6 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 53.2 مليون دينار كويتي عام 2020 أي بنمو قدره 6.4 %.

وقد حققت الشركة صافي أرباح بلغ 2.85 مليون دينار كويتي مقارنة بصافي أرباح بلغ 0.83 مليون دينار كويتي في عام 2020 بعد استقطاع الضرائب وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، والسبب الرئيس لإرتفاع الأرباح يعود الى عدد من العمليات الناجحة أبرزها بيع عدد من طوابق برج برايم بالإضافة الى ارتفاع معدلات الاشغال والقيم الإيجارية للوحدات العقارية بشكل عام حيث حققت الشركة إيرادات بلغت 7.3 مليون دينار كويتي في عام 2021 مقارنة بإيرادات بلغت 4.7 مليون دينار كويتي في عام 2020، وعلى ذلك يصبح معدل النمو في إجمالي الإيرادات 54.5 % في نهاية عام 2021.

وفي الختام نتقدم بالشكر الجزيل لكافة أعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية على إسهاماتهم الفعالة والجهود المبذولة والتي كان لها أكبر الأثر في تحقيق الشركة معدلات ربحية مميزة رسخت موقع الشركة الريادي بين الشركات العقارية في المنطقة، والذي إنعكس على أداء الشركة خلال العام 2021 ، كما أتقدم بالشكر الجزيل لكافة موظفين الشركة والشركات التابعة والزميلة على ما قاموا به من جهود كبيرة خلال العام 2021.

#### د. عبد المحسن مدعج المدعج

رئيس مجلس الإدارة



نرحب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 2021 لشركة إنجازات للتنمية العقارية ، ونضع بين أياديكم الكريمة التقرير السنوي لشركة إنجازات للتنمية العقارية والمتضمن الأداء المالي للشركة والبيانات المالية السنوية المدققة وتقرير الحوكمة وأبرز أعمال الشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2021 .

لا يخفي عليكم إستمرار جائحة فايروس كورونا المستجد وتأثيراتها على دولة الكويت ودول المنطقة والعالم أجمع، حيث على الرغم من تخفيف عدد من الدول للإجراءات الاحترازية التي ساهمت في تخفيف حده الآثار الاقتصادية في المنطقة وإرتفاع معدلات التطعيم المضاد لفايروس كورونا المستجد إلا أنه ظهرت العديد من المتحورات للفايروس والتي ساهمت في زيادة أعداد المصابين محلياً وعالمياً مما كان له بالغ الأثر في إضطراب الحياة الاقتصادية في المنطقة بشكل عام، ناهيك عن استحداث أساليب عمل حديثة قلصت من معدلات الطلب على العديد من انواع العقارات.

وعلى الرغم من ذلك فقد نجحت إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية في الحفاظ على معدلات التشغيل العالية في معظم استثماراتها العقارية، بالإضافة الى النجاح في إكمال وإنجاز كافة المشاريع في مواعيد إنجازها المتوقع وهو ما ساهم في تحقيق الشركة لمعدلات ربحية تفوق مثيلاتها في القطاع، بالإضافة الى استمرار معدلات النمو وديمومة التدفقات النقدية الإيجابية.

محلياً شارفت أعمال الترميم و الصيانة الجارية حالياً في مبنى الشركة في منطقة الضجيج على الانتهاء بعد استخراج كافة التراخيص اللازمة لتقسيم المبنى الى وحدات تجارية ، وهو ما سيساهم في رفع معدلات الدخل المتوقع للمبنى والذي سينعكس إيجاباً على قيمة العقار.

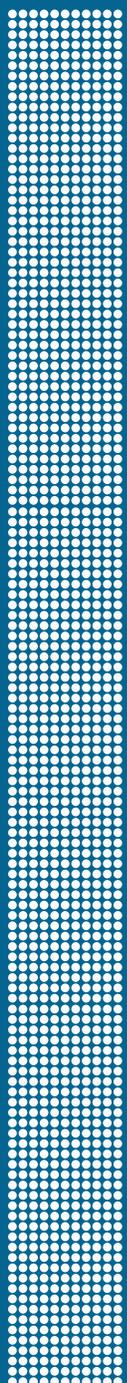
كما تم الانتهاء من إنجاز مبنى برايم في منطقة شرق وبالتحديد في شارع أحمد الجابر والذي يعد أهم الشوارع في قلب عاصمة الكويت التجارية، وتم الانتهاء من بيع معظم طوابق المبنى المكون من 22 طابق مكرر وثلاث محلات في الدور الأرضي وعدد (2) سرداب.

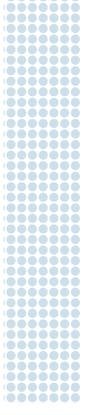
خليجياً تم الانتهاء من إنجاز برجين في مملكة البحرين كاتاماران 1 و كاتاماران II حيث تم التشغيل التجاري الفعلي لوحدات البرجين وذلك من خلال بيع عدد من الشقق وتأجير الشقق الأخرى بما يضمن للشركة تحقيق عوائد دورية مميزة.

وفي دولة الامارات العربية المتحدة بدأت الشركة في بيع وحدات مبنى إنجازات ريزيدنس في منطقة ميدان الواقعه مقابل منطقة وسط دبي وبرج خليفة، وذلك من خلال التعاقد مع أحد أهم شركات الوساطة العقارية في دولة الامارات العربية المتحدة.

ونجحت الشركة في تأجير المشاريع التي تم إنجازها في عام 2020 والحفاظ على معدلات الإشغال المرتفعة في كافة العقارات

# تقرير المؤتمرات





**تقرير الحوكمة**  
**شركات إنجازات للتنمية العقارية**  
**للسنة المالية المنتهية في**  
**2021/12/31**



التزام  
COMMITMENT

## الفهرس

17	القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
21	القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
24	القاعدة الثالثة: إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية
26	القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية
29	القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر و الرقابة الداخلية
30	القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني و القيم الأخلاقية
30	القاعدة السابعة: الإفصاح و الشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب
31	القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين
32	القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح
33	القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء
33	القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية



## مقدمة

يحرص مجلس إدارة الشركة شركة إنجازات للتنمية العقارية علي تطبيق تعليمات الجهات الرقابية والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة والالتزام، وانطلاقاً من ذلك فقد حرصت الشركة على تعزيز دور البيئة الرقابية في الشركة والتأكد من مدى التزام الشركة وإداراتها وأنشطتها بالتعليمات الرقابية وقواعد الحوكمة بما يساهم في تعزيز مبدأ الشفافية و حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح ويعزز بالثقة في التعامل ويمكن من تحقيق رقابة فعالة على أداء الشركة.

في ضوء ذلك يسرُ مجلس الإدارة أن يستعرض على السادة المساهمين في تقريره السنوي للحوكمة أهم إنجازات الشركة الخاصة بالتزام الشركة بتعليمات السادة / هيئة أسواق المال والخاصة بالكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات. وفيما يلي ملخص لأهم إنجازات الشركة في تطبيق قواعد حوكمة الشركات:

## القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء كما في 31 ديسمبر 2021. ويتكون مجلس الإدارة من هيكل متوازن يضم خمسة أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل وعضو تنفيذي. كما يتميز تشكيل مجلس الإدارة بالتنوع في المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة. وقد تم انتخاب مجلس الإدارة في الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2019 ويوضح الجدول التالي نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة و المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس إدارة الشركة:

تاريخ الانتخاب / التعيين	المؤهل الدراسي والخبرة العلمية	تصنيف العضو	الاسم
2020 /01/ 07	<ul style="list-style-type: none"> <li>● حاصل على دكتوراه في الفلسفة - التاريخ من جامعة درهام انجلترا عام 1983.</li> <li>● وزير النفط 1994 - 1996.</li> <li>● عضو مجلس الأمة 1992 - 2003.</li> <li>● نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التربية والتعليم العالي 2011 - 2014.</li> <li>● نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التجارة والصناعة 2014 - 2015.</li> <li>● خبرة عملية لمدة تتجاوز 30 عام في الهيئات الحكومية والبنوك والوزارات في دولة الكويت</li> </ul>	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	الدكتور/عبدالمحسن مدعج المدعج
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>● بكالوريوس تمويل - جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة</li> <li>● خبرة عملية لمدة تتجاوز 20 عام في شركات استثمار وعقار في دولة الكويت.</li> </ul>	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	السيد / محمد عبدالحميد المرزوق
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>● بكالوريوس محاسبة - جامعة سان هوزيه كاليفورنيا في الولايات المتحدة.</li> <li>● خبرة تزيد عن 30 عام في مراكز تنفيذية و قيادية و مجالس إدارات و تمثيل عدة شركات في مجال العقار و الاستثمار.</li> </ul>	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي)	السيد / محمد إبراهيم الفرحان
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ماجستير إدارة أعمال جامعة دالاس / تكساس في الولايات المتحدة.</li> <li>● خبرة في مراكز قيادية تزيد عن 30 عام.</li> </ul>	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	السيد / عيسى أحمد خلف
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ماجستير هندسة ميكانيكية - جامعة ويسكنسن في الولايات المتحدة.</li> <li>● خبرة عملية في مجالات الاستثمار والصناعة تزيد عن 40 عام .</li> </ul>	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	السيد / وفا حيدر الشهابي

تاريخ الانتخاب / التعيين	المؤهل الدراسي والخبرة العلمية	تصنيف العضو	الاسم
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>● بكالوريوس هندسة ميكانيكية - جامعة الكويت.</li> <li>● تقلد مناصب قيادية لمدة تزيد عن 30 عام.</li> </ul>	عضو مجلس الادارة (غير تنفيذي)	السيد / أيمن عبداللطيف الشايح
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>● بكالوريوس تمويل - الجامعة الأمريكية في دولة الكويت.</li> <li>● خبرة عملية في مجال العقار و البنوك في دولة الكويت .</li> </ul>	عضو مجلس الادارة (غير تنفيذي)	السيد / حمد عماد الصقر

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2021 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:

اجتماع (1)	اجتماع (2)	اجتماع (3)	اجتماع (4)	اجتماع (5)	اجتماع (6)	الاسم
بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	بتاريخ	
8 مارس 21	9 مايو 21	2 أغسطس 21	2 نوفمبر 21	10 يناير 22	22 فبراير 22	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج
✓	✓	✓	✓	✓	-	السيد / محمد عبد الحميد المرزوق
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / محمد إبراهيم الفرحان
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / عيسى أحمد خلف
✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد / وفا حيدر الشهابي
✓	✓	-	✓	✓	✓	السيد / أيمن عبداللطيف الشايح
✓	✓	✓	-	✓	✓	السيد / حمد عماد الصقر

### تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تحرص الشركة على تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ويتم تدوين أرقام المحاضر وتاريخ وساعة بدء ونهاية الاجتماع وأسماء الحضور ومكان الاجتماع في المحضر، وكذلك تدوين النقاشات والمداومات والقرارات التي اتخذها المجلس أثناء الاجتماعات في المحضر، ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من جميع الأعضاء الحاضرين، كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ كافة قرارات مجلس الإدارة بالتنسيق مع كافة الإدارات المعنية بالشركة. ويتم حفظ محضر كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة في سجل خاص بذلك يتم الاحتفاظ به بشكل آمن داخل الشركة.

ويتمتع أمين السر بالمؤهلات التي تساعد على إتمام هذه المهام والمسؤوليات، ويتولى أمين السر مهمة تنسيق اجتماعات المجلس ورفع التقارير، وإعداد وحفظ المحاضر بشكل دقيق لكل اجتماع على حدة.

## إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 244042800744

أقرأنا الموقع أدناه / عيسى أحمد خلف

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

- 1 - أني لا أملك 5 % أو أكثر من أسهم الشركة، كما أنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5 % أو أكثر من أسهم الشركة.
- 2 - أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
- 3 - أني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
- 4 - أني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أياً من أصحاب المصالح للشركة.
- 5 - أني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتبارين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
- 6 - أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأنني على علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأنني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

### المقر بما فيه

الإسم : عيسى أحمد خلف

التوقيع : 

التاريخ : 22/2/2022

## القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الاعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة الا ما نص عليه القانون او عقد تأسيس الشركة او قرارات الجمعية العامة. ويتوفر لدى الشركة دليل معتمد لتفويض الصلاحيات معتمد من قبل مجلس الإدارة ويحدد صلاحيات كلا من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح. كما يتوفر لدى الشركة دليل لوائح مجلس الإدارة واللجان بما يضمن التحديد السليم في المهام والمسؤوليات. كما يتوفر لدى الشركة اوصاف وظيفية لأعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية،. وفيما يلي نبذة مختصرة عن مهام مجلس الادارة والادارة التنفيذية:

### مسؤوليات ومهام وانجازات مجلس الإدارة:

تتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة.
  - إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
  - الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
  - التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
  - ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
  - إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
  - تشكيل لجان مختصة وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها الرئيسيين.
  - التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة بالشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يدعم عملية اتخاذ القرار والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
  - تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
  - الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم،
  - تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة والمرتبطة بالأداء.
  - تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن بين ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
  - وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
  - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
  - أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.
  - متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.
- وقد قام مجلس الادارة خلال عام 2021 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية.

وتتولى الإدارة التنفيذية في الشركة المسئوليات العامة التالية :

- 1 - الإشراف على تطبيق إطار حوكمة الشركة المقرر من قبل مجلس الإدارة.
- 2 - تطبيق الإستراتيجيات وخطط العمل المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تعكس الأهداف والأولويات طويلة الأجل وقصيرة الاجل.
- 3 - تحمل المسئولية الكاملة أمام مجلس الإدارة عن كافة جوانب عمليات الشركة وأدائها.
- 4 - التأكد من وجود وتطبيق التخطيط التشغيلي المناسب وأنظمة إدارة المخاطر والرقابة المالية.
- 5 - مراقبة العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطط والموازنات.
- 6 - تمثيل الشركة أمام العملاء الرئيسيين والجمعيات المهنية وشركات تقديم الخدمات والجهات الرقابية.
- 7 - إعداد تقارير الأداء ورفعها لمجلس الإدارة التي تتسم بالشفافية والشمول.
- 8 - الالتزام بمتطلبات الجهات الرقابية.
- 9 - الواجبات الأخرى الموكلة إلى الإدارة التنفيذية حسب توجيهات مجلس الإدارة وتعليمات الجهات الرقابية.

### اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المستقلة المتخصصة من أجل مساعدته في تولي المهام المسندة إليه، وقد تم اعتماد اللوائح الخاصة بهذه اللجان من قبل مجلس الإدارة وتحديد مسؤولياتها وتعيين أعضائها بما يتناسب مع المؤهلات العلمية والخبرات العملية المطلوبة لكل لجنة. على النحو التالي:

### أولاً: لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق وإدارة المخاطر لتقوم بدورها الرقابي والمتمثل في مساندة مجلس الادارة في التحقق من مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية والإشراف على عمليات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر والتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي للشركة وتقييم أداءه.

### تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 7 يناير 2020 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) .

وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضواً «مستقلاً» وعضوين غير تنفيذيين . وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماعات خلال عام 2021 كما هو موضح ادناه:

اسم العضو	المنصب	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ	اجتماع (2) المنعقد في تاريخ	اجتماع (3) المنعقد في تاريخ	اجتماع (4) المنعقد في تاريخ
السيد/ عيسى أحمد خلف	رئيس اللجنة (عضو مستقل)	2021 /05 /09	2021 /08/ 02	2021 /11/ 02	2022 /02/ 22
السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	2021 /05 /09	2021 /08/ 02	2021 /11/ 02	2022 /02/ 22
السيد /حمد عماد جاسم الصقر	عضو اللجنة	2021 /05 /09	2021 /08/ 02	-	2022 /02/ 22
السيد/ سائد حميدة	أمين سر	2021 /05 /09	2021 /08/ 02	2021 /11/ 02	2022 /02/ 22

## من أهم مهام ومسؤوليات وانجازات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
- التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بأعمال أخرى للشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير فيه توصيات اللجنة بهذا الشأن.
- مراجعة البيانات المالية الدورية وعرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية باعتمادها.
- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليها.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر
- مراجعة تقارير المخاطر الدورية ودراسة أهم المخاطر التي تواجه الشركة.

## ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

تهدف لجنة الترشيحات والمكافآت الى مساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة للمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من كونها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين. وكذلك لضمان سلامة وصحة سياسة المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كون سياسة المكافآت التي تتبعها الشركة عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة.

## تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 7 يناير 2020 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين «غير تنفيذيين» وعضو مستقل.

وقد عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2021 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ 2022 / 02 / 06
1	الدكتور/ عبدالمحسن المدعج	رئيس اللجنة	✓
2	السيد/ عيسى أحمد خلف	عضو اللجنة (مستقل)	✓
3	السيد / أيمن عبداللطيف الشايع	عضو اللجنة	✓

## من أهم مهام وانجازات لجنة الترشيحات والمكافآت

- الاشراف على عملية تقييم مجلس الادارة و التقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الادارة و مراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية .
- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة و مراجعة تلك الطلبات .
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الادارة المستقل .
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين .

## تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد المتطلبات الإدارية والقانونية لمجلس الإدارة حيث أنه النقطة المرجعية والداعمة لجميع أعضاء مجلس الإدارة، وكما يضمن لهم حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء. ويحرص أمين السر على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الاجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

## القاعدة الثالثة : إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية:

### تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين «غير تنفيذيين» وعضو مستقل. وقد عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2021.

### مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الادارة ما يلي :

### مكافاه أعضاء مجلس الادارة :

يتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والذي ينص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الادارة بأكثر من عشرة بالمائه من الربح الصافي بعد خصم الاستهلاكات و الاحتياطات و توزيع ربح لا يقل عن 5 % من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة ، و يجوز إعفاء عضو مجلس الادارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سالفة الذكر و ذلك بعد موافقة الجمعية العمومية العادية ، و يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الادارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة .

### بدلات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

تمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الادارة نظير حضور و المشاركة في أعمال اللجان و تأدية المهام المكلفة بها اللجان بعد تفويض مجلس الادارة لها لإنجازها وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الادارة ، و يتم منح عضو مجلس الادارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة .

## بدلات أخرى :

تمثل البدلات الأخرى النقدية مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض احد أعضائه في ممارسة بعض السلطات والمسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 .

## مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الادارة التنفيذية إلى قسمين:

### أولاً : المكافآت الثابتة والبدلات:

تشمل الرواتب و البدلات و المزايا الثابته التي يتم منحها لأعضاء الادارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة و السياسات الداخلية المطبقة في الشركة.

### ثانياً : المكافآت المتغيرة :

تشمل المكافآت المتغيرة المرتبطة بالاداء و تحقيق أهداف الشركة .

تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية .

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة*								
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال عام	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي		
-	-	-	-	50,000	-	-	3	

- وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لاجتماعات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال عام 2021:

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							إجمالي عدد المناصب التنفيذية
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						
مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	
			24,000		2,662	19,500	16,629	-	3,600	-	15,860	4,480	307,500	5

وقد قامت الشركة باعداد تقرير تفصيلي بكافة المبالغ التي حصل عليها اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية يعرض علي السادة مساهمي الشركة في الجمعية العمومية العادية للشركة للموافقة عليه. بالاضافة لذلك، تحتفظ الشركة ببيان دقيق و مفصل عن كافة الرواتب و المكافآت و المزايا الأخرى التي يستحقها كل عضو من اعضاء مجلس الادارة و الادارة التنفيذية ويتاح للمساهمين الاطلاع عليه.

## القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية:

### التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمين الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

## إقرار الإدارة التنفيذية بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر نحن عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ونائب المدير العام للإدارة المالية والإدارية بموجب هذا المستند، حسبما وصل إليه علمنا أن البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع والتي تتكون من:-

- بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 .
- بيان الدخل المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 .
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع .
- بيان التدفقات النقدية المجموع .

للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول تلك البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية عن المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أداءها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

**محمد إبراهيم الضرحان**

عضو مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي



**سائد محمود حميدة**

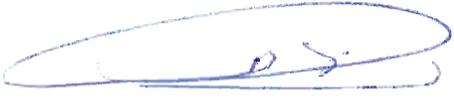
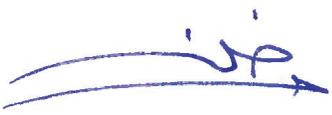
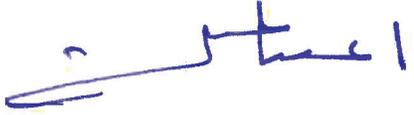
نائب المدير العام

الإدارة المالية والإدارية



## إقرار مجلس الإدارة بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك (عامّة) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2021 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	الإسم والمنصب
	الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج رئيس مجلس الإدارة
	السيد / محمد عبدالحميد المرزوق نائب رئيس مجلس الإدارة
	السيد / محمد إبراهيم الفرحان عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
	السيد / وفا حيدر الشهابي عضو مجلس الإدارة
	السيد / عيسى أحمد خلف عضو مجلس الإدارة
	السيد / أيمن عبداللطيف الشايح عضو مجلس الإدارة
	السيد / حمد عماد الصقر عضو مجلس الإدارة

### تشكيل لجنة التدقيق وادارة المخاطر:

تقوم لجنة التدقيق و إدارة المخاطر بمراجعة البيانات المالية المرحلية و السنوية و مناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الادارة .

تجتمع لجنة التدقيق و ادارة المخاطر بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين المكلفين بتدقيق حسابات الشركة لمناقشة السياسات المحاسبية و البيانات المالية السنوية ، و قد عقدت اللجنة (4) اجتماعات خلال عام 2021 .

## التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي :

يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق و إدارة المخاطر ، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي .

قامت لجنة التدقيق و المخاطر بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي و التوصية لمجلس الادارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي .

## القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

### وحدة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع مجلس الادارة مباشرة و قد تم اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة بعد التعديل بشكل يوضح انشاء وحدة ادارة المخاطر و قد قام مجلس الادارة بتكليف احد الجهات الاستشارية الخارجية للقيام بكافة مهام إدارة المخاطر .

### وحدة التدقيق الداخلي

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق والمخاطر مباشرة و قد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب المتخصصة للقيام بمهام الوحدة .

### تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 7 يناير 2020 والمكونة من 3 أعضاء من مجلس الإدارة من بينهم عضو مستقل ، وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة بمدة العضوية في مجلس الإدارة .

### أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. ويتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات عمل لكافة الإدارات .

### تعيين مراقب حسابات مستقل لمراجعة تقييم نظم الرقابة الداخلية

وقد قام مجلس إدارة الشركة بتعيين مراقب حسابات مستقل للقيام بأعمال فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وعرضه على مجلس الإدارة ويتم موافاة هيئة أسواق المال بنسخة من التقرير بشكل سنوي .

### تعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة أداء التدقيق الداخلي

قامت الشركة بتعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي كل السنوات، ويتم رفع تقرير بنتائج التقييم للجنة التدقيق وإدارة المخاطر ومجلس الإدارة .

## القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

### معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بان السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. كما يتوفر لدى الشركة سياسة الإبلاغ والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بأجراء تحقيق مستقل، كما كلفت الإدارة التنفيذية مدراء الإدارات اتخاذ الاجراء اللازم نحو تطبيق معايير السلوك المهني و الأخلاقي . وتنفيذا لالتزاماتهم تجاه الشركة يتطلب من الموظفين على وجه الخصوص ما يلي:

- الإلمام والفهم والتقيد التام بالقواعد والإجراءات والإرشادات الداخلية المعمول بها لدى الشركة في أي وقت.
- الالتزام والتقيد بالقوانين السارية.
- تجنب أي موقف من الممكن أن ينشأ عنه تعارض في المصالح و في حالة الشك بذلك أو مواجهه أي عائق يتم إبلاغ القسم التابع له الموظف علي الفور بذلك التعارض في المصالح أو إبلاغ مسئول الالتزام في الشركة.
- الالتزام التام بالمحافظة على الأسرار المهنية.
- الإمتناع عن تجاوز الصلاحيات الممنوحة لهم واحترام القواعد بخصوص التوقيعات المعتمدة.
- الاستمرار في تحمل المسؤولية الكاملة التي يقومون بتفويض الغير بها وممارسة الإشراف والمراقبة الكافية.
- احترام كرامة وخصوصية زملائهم.

### سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

يتوفر لدى الشركة سياسات واجراءات معتمدة خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن اطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات و لا توجد أي تعديلات على السياسة. حيث تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال ، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة. يتم التحقق باستمرار من التزام كافة الموظفين بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال إدارة الموارد البشرية بالشركة ومن خلال أعمال التدقيق الداخلي الذي يتم على كافة إدارات الشركة. تحتفظ الشركة بسجل خاص بالإبلاغ عن أية مخالفات أو تجاوزات في السياسات أو السلوك المهني والأخلاقي حيث لم يتم تسجيل أي بلاغات خلال عام 2021 .

## القاعدة السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب

### الإفصاح والشفافية

يتوفر لدى الشركة دليل سياسات واجراءات عمل تتضمن سياسات و آليات الإفصاح والشفافية وقد تضمنت تلك السياسات بشكل واضح القواعد العامة وإجراءات واليات الإفصاح ، وبينت السياسة مسؤولية إدارة الالتزام بالشركة

عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الالتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما اكدت السياسة على نشر و تحديث المعلومات على الموقع الالكتروني للشركة .

يتوفر لدي الشركة دليل اجراءات معتمد لتنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزا لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها و لا توجد أي تعديلات على الدليل ، حيث بين الدليل الأشخاص المطلعين في الشركة وبين المعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول كما بين تفصيلا إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

## سجل الإفصاح

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

## وحدة شؤون المستثمرين

يوجد لدى الشركة وحدة مستقلة مسؤولة عن اتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة و يتولى مهام الوحدة السيد/ سعود الفوزان، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والاخبار على الموقع الالكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الرقم 22275254 او من خلال البريد الالكتروني التالي:

[sfowzan@injazzat.com](mailto:sfowzan@injazzat.com)

## تكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم انشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم عرض فيه كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

## القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين :

تتمتع كل فئات المساهمين بحقوق متساوية و بما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القوانين واللوائح ذات الصلة، ومن هذه الحقوق ما يلي:

- الإطلاع والمشاركة في تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي .
- المشاركة في الجمعيات العمومية وإبداء الملاحظات والتوصيات والتحفظات في أداء الشركة.
- توكيل أشخاص آخرين لحضور إجتماعات الجمعية العمومية وذلك بمقتضى توكيل خاص.
- التصويت في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والترشح لعضوية مجلس الشركة طبقاً للقواعد والآليات المنظمة لذلك.
- الحصول على المعلومات والتقارير اللازمة التي تساعد في إتخاذ قرارات الإستثمار.
- الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها .
- حرية التصرف في الأسهم من شراء / بيع / نقل / تحويل .

يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى العمل على التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

يتوفر للشركة سجل يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم.

كما يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى توفير المشاركة الفعالة للمساهمين في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.

وقد وضعت الشركة السياسات التي تنظم علاقة و حقوق المساهمين و الأطراف أصحاب المصالح ، وهذه السياسات تضعها الشركة بين أيدي المساهمين للإطلاع في أي وقت.

### القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح:

تعمل الشركة على احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة الحد من تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- سياسة وإجراءات الشراء والتعاقد.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ مع عدم الإضرار به.

## القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:

### تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت إحدى الشركات الاستشارية بعقد دورة تدريبية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية .

### تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

### القيم المؤسسية

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعزيز القيم المؤسسية لدى العاملين بما يساهم في الحفاظ على السلامة المالية للشركة.

كما تقوم الشركة بإعداد تقارير متكاملة تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات التي تساهم في تحقيق مصالح المساهمين.

## القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية:

يتوفر لدى الشركة سياسة معتمدة للمسؤولية الاجتماعية التي تهدف الى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

كما قامت شركة إنجازات بالعمل على العديد من المبادرات في مجال المسؤولية الاجتماعية من خلال استخدامها لمواد ومستلزمات تحافظ على البيئة والصحة العامة ومن خلال استخدام أدوات داخلية موفرة للطاقة وكذلك من خلال حرص الشركة في كافة مشاريعها على وضع نظم للتخلص من المخلفات في كافة مشاريع الشركة بطريقة آمنة تحافظ على البيئة والصحة العامة للمجتمع ، و بادرت الشركة خلال عام 2021 بعدد من المبادرات الاجتماعية وهي كالتالي :

قدمت شركة إنجازات الدعم المادي لكل من:-

1 - منظمة لويك للتدريب الأهلي.

2 - الهلال الأحمر الكويتي.

3 - بيت عبدالله لرعاية الأطفال.

و ذلك حرصاً من الشركة على تشجيع أفراد المجتمع على التطوع و العمل الانساني و التكامل بين أفراد المجتمع الواحد .

الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج

رئيس مجلس الإدارة

# مشاريع الشركة 2021



## المقدمة

أنطلقت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 1998 لتحقيق عدد من الاهداف والخطط لتعظيم ربحية المساهمين وتحقيق نمو في معدلات التدفقات النقدية بالتوازي مع تحقيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية والإلتزام بالقوانين المنظمه للعمل، وفي سبيل تحقيق ما سعت له الشركة من اهداف استراتيجية توسعت الشركة في البحث عن فرص استثمارية مبتكرة وخلق فرص وكيانات إقتصادية بناء ساهمت ولا تزال تساهم في ديمومة الاقتصاد في المنطقة، كما ركزت على تطوير المشاريع العقارية وتشغيلها وفقاً لأعلى المعايير القياسية بهدف خلق عوائد دورية متنوعة لضمان استمرارية تحقيق معدلات أرباح تفوق مثيلاتها في المنطقة، كما نجحت الشركة في هيكلة عدد من المشاريع العقارية المطورة وتنفيذ عدد من عمليات التخارج الناجح وخلق كيانات لإدارة وتشغيل عدد من المشاريع .

ونوعت إدارة الشركة من استثماراتها في عدد من الدول التي تتميز بالثبات والاستقرار بالإضافة الى الاستثمار في دول واعدة متوقع لها النمو المضطرد في الفترة القادمة، بالإضافة إلى التركيز على العمل في قطاعات عقارية مبتكرة تساهم في خلق قيمة مضافة لإستثمارات الشركة.

## السوق المحلي

ركزت الشركة في عملها على اقتناص الفرص الاستثمارية داخل دولة الكويت وتطويرها وهيكلتها وتحقيق عوائد دورية مجزية وعوائد رأسمالية عند التخارج، مع مراعاة التوافق التام مع القوانين والتشريعات وبما لا يخالف النظام الأساسي للشركة الذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- عمليات البيع والشراء.
- عمليات التطوير والتشغيل.
- عمليات المتاجرة.
- عمليات إدارة المشاريع.

## مبنى الضجيج

قامت الشركة بتطوير وصيانته وترميم الجزء الشاغر من مبنى الضجيج والذي يحتل احد زوايا منطقة الضجيج الاربعه في محافظة الفروانية، ويعتبر المبنى أحد مصادر الإيرادات المنتظمة في شركة إنجازات، حيث تم تأجير الجزء الأكبر من المبنى لأحد الوزارات الحكومية بالإضافة الى سعي الشركة لتطوير الجزء الشاغر بعد الانتهاء من عمليات الصيانته اللازمة لتأجير المساحات التأجيرية مما يساهم في زيادة معدلات الدخل الدوري للشركة .

## برج برايم

تم الانتهاء من بناء وتطوير برج مكاتب في منطقة الشرق - شارع احمد الجابر يتكون من عدد 2 سرداب وطابق أرضي وطابق ميزانين و22 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 6,320 متر مربع، وتم خلال العام 2021 بيع طوابق من برج برايم وتحقيق عوائد رأسمالية مجزية إنعكست بشكل كبير على أداء الشركة المالي خلال العام الحالي .



## أسواق منطقة دول مجلس التعاون الخليجي

وسعت الشركة نطاق أعمالها منذ سنوات مضت لتشمل الاستثمار في مناطق واعدة في العديد من دول مجلس التعاون الخليجي، وذلك بهدف تعزيز أطر التعاون بين الكيانات الاقتصادية في منطقة الخليج بالإضافة الى توفير فرص استثمارية عقارية لمساهمين الشركة والجهات ذات الإهتمام بالاستثمار في شراء وتطوير وتشغيل وهيكلية والتخارج من العقارات في المنطقة .

### مملكة البحرين

#### شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام 1999 كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الاستثمار والتطوير والمتاجرة في القطاع العقاري في مملكة البحرين، وقد حققت الشركة منذ تأسيسها نتائج مثمرة عبر عدد من صفقات البيع والشراء، كما عززت قائمة أصولها المدرة للدخل عن طريق إقامة مشروع مخازن ومستودعات في مشروع مرسى البحرين الإستثماري، بالإضافة الى امتلاكها عدة أراضى في مواقع متميزة مثل السيف ورأس زويد .

#### شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 2002 وبالتعاون مع شركاء استراتيجيين بتأسيس شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وفي عام 2005 تم إعادة هيكلة الشركة وزيادة رأسمالها إلى 30 مليون دينار بحريني، وذلك بإضافة بعض الأصول الجديدة إليها، وإتاحة الفرصة لدخول مساهمين جدد، وقد واصلت شركة فيرست العقارية المحافظة على جودة وأداء أصولها المدرة للدخل، إلى جانب مواصلة الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة، مستفيدة مما تحتفظ به من أراضى وأصول قابلة للتطوير في مواقع ذات بعد استراتيجي متميز.

#### شركة اليال العقارية

تأسست شركة اليال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية وشركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضى المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد قامت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها ( مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مجمع سكني يتكون من 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم تخصيص أحد الأبراج للبيع، على أن يتم الإحتفاظ بالبرج الثاني للتأجير، تم الإنتهاء من بناء البرج الأول المخصص للبيع بالربع الثاني من 2019 وتم الإنتهاء من أعمال التطوير للبرج الثاني بالربع الرابع من عام 2020 وبدأت الشركة بتأجير البرج الثاني في الربع الأول من عام 2021 .

### دولة الإمارات العربية المتحدة

استثمرت الشركة في قطاعات عقارية مختلفة في دولة الامارات العربية المتحدة ذات النشاط المستمر ومنها عقارات متخصصة في إيواء وإسكان العمال، بالإضافة الى عقارات سكنية وعقارات تجارية وتفاصيلها كالتالي :

## عقارات إسكان العمال :

### عقار القوز 604 - 606

أمتلكت الشركة بالمنافسة مع إحدى الشركات الكويتية عقار يقع على أرض رقم 604 و606 في منطقة القوز في إمارة دبي على مساحة إجمالية تبلغ 100,136 قدم مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 227,000 قدم مربع. ويتكون العقار من مبنين لإسكان العمال، ويوفر 656 غرفة بالإضافة إلى عدد 24 مكتب و8 محلات تجارية، وتقوم الشركة من خلال ذراعها العقاري في إمارة دبي بتشغيل وإداره المبنى .

### عقار القوز 596

تعمل الشركة على إدارة وتشغيل مبنى رقم 596 والذي قامت بتطويره كسكن للعمال بمساحة إجمالية حوالي 50,051 قدم مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 113,700 قدم مربع، ويضم المشروع 328 غرفة بالإضافة إلى 12 مكتب و4 محلات تجارية.

### عقار المحيصة

يقع هذا العقار في منطقة المحيصة في إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة على مساحة تبلغ حوالي 56,914 قدم مربع، ويتكون من ثلاث طوابق ويحتوي على 399 غرفة و2 وحدات تجارية. وقد قامت الشركة بالاستثمار في هذا العقار بالمنافسة مع شركة فيرست العقارية - مملكة البحرين، وتعكف الشركة حالياً على إدخال عدد من التقنيات المتطورة بهدف رفع كفاءة المبنى واستغلال الموارد المتاحة بشكل أفضل .

### مشروع جبل علي 9223 & 9224 لسكن العمال

قامت الشركة بالاستثمار في شراء وتطوير قطعتين أرض بمساحة إجمالية 50,000 قدم مربع في منطقة جبل علي وذلك بهدف تطوير مشروع سكن عمال بمساحة بناء إجمالية 201,190 قدم مربع ويتكون من 345 غرفة، وقد تم في 2019 إكمال أعمال تطوير المشروع وتم تأجيله بالكامل في نهاية عام 2021 .

### عقارات شركة السنوك العقارية

قامت الشركة ومجموعة من المستثمرين المحليين بتأسيس شركة السنوك العقارية بهدف إمتلاك وتطوير وتشغيل قطعتي أرض في منطقة جبل علي - إمارة دبي، بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع، وتم تطوير وبناء مبنين لإسكان العمال عليها بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي 159,000 قدم مربع ويوفر المشروع 380 غرفة، وقد تم الإنتهاء من بناء المشروع وتأجيله بالكامل في نهاية عام 2016 .

### عقارات قرية ديونز - مجمع دبي للاستثمار

قامت الشركة من خلال ذراعها العقاري شركة البتيل العقارية في عام 2013 بشراء مبنين سكنيين في قرية ديونز في مجمع دبي للاستثمار، ويتكون كل مبنى من 52 شقة سكنية على مساحة قدرها 108,298 قدم مربع، وتقوم الشركة بتشغيل وإدارة وحدات المبنين .

### مشروع جبل علي التجاري

تم في نهاية الربع الثالث من عام 2020 بناء مجمع تجاري في منطقة جبل علي من خلال شركة البتيل العقارية على مساحة 24,372 قدم مربع لخدمة مشاريع مساكن العمال في المنطقة، وتم تأجير كامل وحدات المبنى على أحد الشركات المتخصصة في إدارة وتشغيل المراكز التجارية بعقد طويل الأجل .

## مشروع إنجازات ريزيدينس - الميدان

تم في نهاية عام 2020 الانتهاء من بناء وتطوير قطعة أرض بمساحة 30,000 قدم مربع في منطقة الميدان في إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة بمساحة بناء إجمالية تبلغ 107,000 قدم مربع تقريباً، ويضم المبنى 53 وحدة سكنية وعدد 3 محلات تجارية، وتم تأجير المساحات التجارية في المبنى بالإضافة إلى البدء في بيع وحدات المبنى وذلك من خلال التعاقد مع أحد أبرز المسوقين العقاريين في إمارة دبي .

## الأسواق العالمية

بهدف تحقيق أعلى معايير التوازن الاستثماري وتنويع مصادر الدخل وتوزيع معدلات المخاطر والتنوع الجغرافي إتجهت إنجازات إلى الإستثمار في الأسواق العالمية التي تتصف بالثبات والتوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة ومنها الأسواق الأوروبية وأمريكا الشمالية والتي ساهمت في تنويع محفظة الشركة العقارية حيث عمدت إلى التعاون مع عدد من الشركات ذات الخبرة في إدارة وتشغيل أصول الشركة في الأسواق العالمية.

## ألمانيا

### مشروع مبنى هيتاشي ميتسوبيشي؛

قامت الشركة بالإستثمار بنسبة 50 % في مبنى مكاتب في جمهورية ألمانيا الاتحادية وبالتحديد في مدينة دويسبرغ والتي تقع داخل محافظة دوسيلدورف، ويتكون المبنى من 8 أدوار بالإضافة إلى دورين سرداب لمواقف السيارات، وبمساحة كلية تبلغ 218,000 قدم مربع، والمبنى مؤجر لشركة هيتاشي ميتسوبيشي بعقد إيجار طويل المدى وبعوائد دورية ثابتة.

## الولايات المتحدة الأمريكية

### جيفرسون 399، بارسيباني

تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مبنى مكاتب في منطقة بارسيباني - ولاية نيو جيرسي الأمريكية ويغطي المبنى مساحة 206,115 قدم مربع، حيث أن المشروع مؤجر بعقدين طويلين الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال المعدات الطبية في الولايات المتحدة الأمريكية وأحد الشركات الرائدة في مجال التغذية.

## مبنى فالباك



تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مشروع فالباك وهو مبنى عبارة عن مصنع ومكاتب تجارية يقع في مدينة سانت بيتسبرغ ضواحي مدينة تامبا والتي تقع في ولاية فلوريدا الأمريكية. وتبلغ مساحة المبنى الكلية حوالي 465,000 قدم مربع ومؤجر بالكامل بعقود طويلة الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال التسويق في الولايات المتحدة الأمريكية، ويعمل المشروع على خلق تدفقات نقدية مستقرة للشركة.



التزام  
COMMITMENT

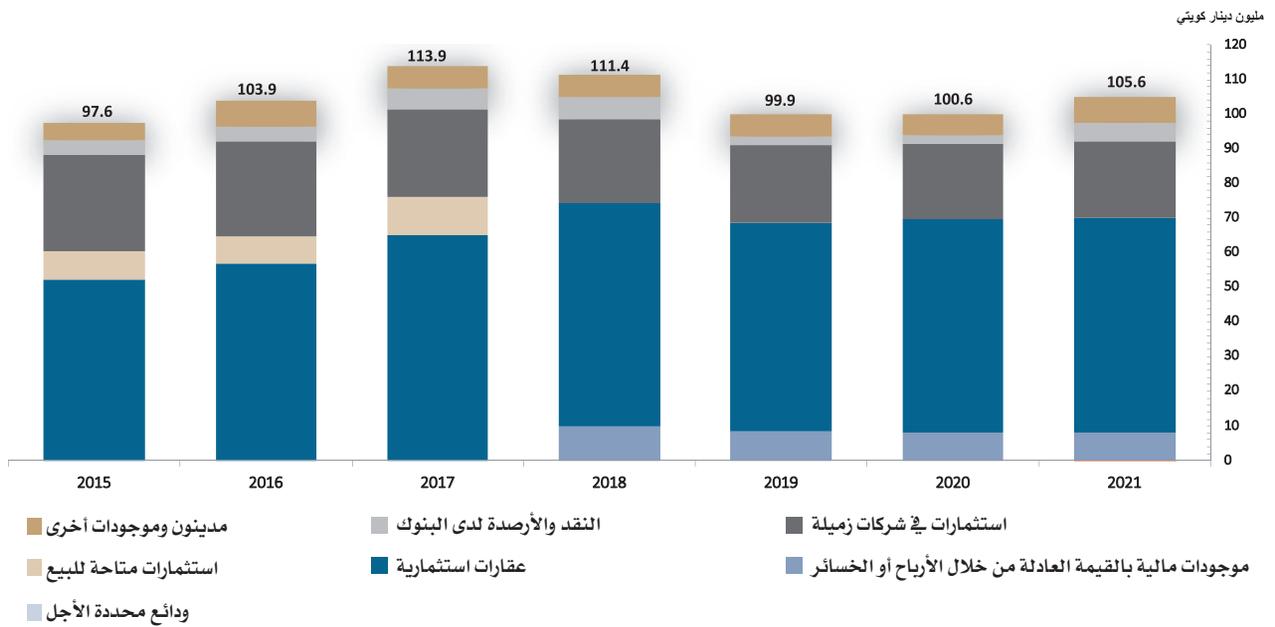
# التحليل المالي لعام 2021



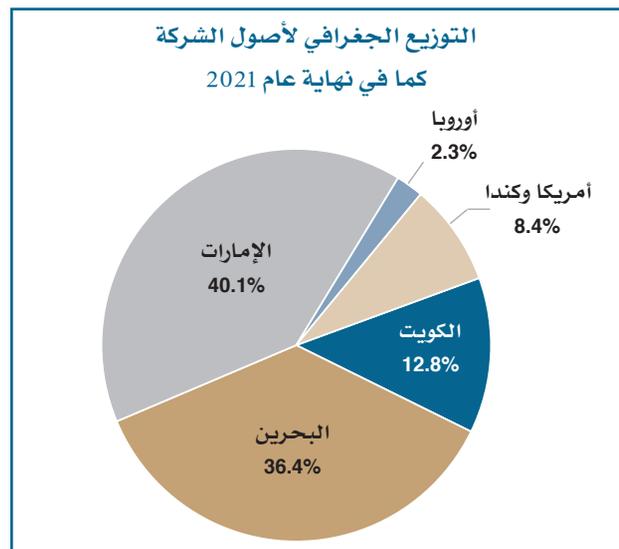
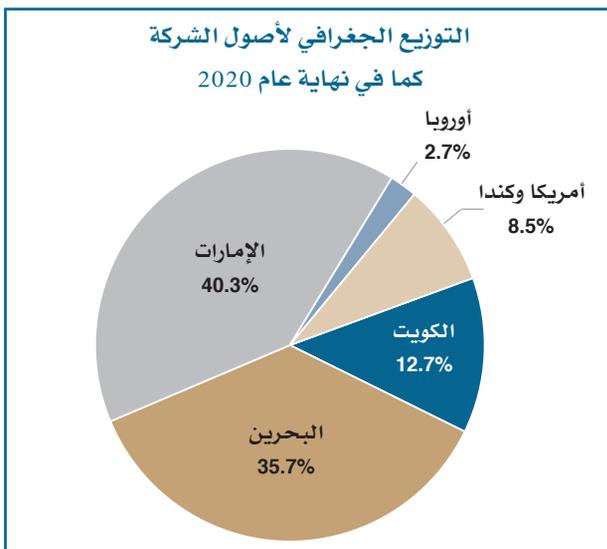
## أولاً - المركز المالي:

شهدت شركة إنجازات خلال عام 2021 زيادة في قيمة موجوداتها، حيث ارتفعت موجودات الشركة إلى نحو 105.6 مليون دينار كويتي، بزيادة بنحو 5 مليون دينار كويتي أو بنحو 4.9%، مقارنة بمستواها في عام 2020 البالغ نحو 100.6 مليون دينار كويتي. وتحقق ذلك نتيجة ارتفاع بند النقد والأرصدة لدى البنوك وصولاً إلى نحو 5.2 مليون دينار كويتي (4.9% من إجمالي الموجودات) مقارنة مع نحو 2.4 مليون دينار كويتي (2.8% من إجمالي الموجودات). وارتفع أيضاً، بند مدينون وموجودات أخرى وصولاً إلى نحو 7.5 مليون دينار كويتي (7.1% من إجمالي الموجودات)، نتيجة الارتفاع في الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري، مقارنة مع نحو 5.8 مليون دينار كويتي (5.8% من إجمالي الموجودات). من ناحية أخرى، ارتفع قليلاً بند العقارات الإستثمارية وهو أكبر البنود قيمة في إجمالي الموجودات، إلى نحو 61.9 مليون دينار كويتي (58.6% من إجمالي الموجودات)، مقارنة بنحو 61.4 مليون دينار كويتي (61.9% من إجمالي الموجودات). وقامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية تبلغ قيمتها الدفترية نحو 3.3 مليون دينار كويتي، محققة ربح بنحو 1.7 مليون دينار كويتي.

### تطور موجودات شركة إنجازات للتنمية العقارية خلال السنوات 2015 - 2021



ولم تشهد موجودات الشركة اختلافاً كبيراً في توزيعها الجغرافي، حيث توزعت الموجودات في نهاية عام 2021 من الناحية الجغرافية بنسبة 12.8% في السوق المحلي، و76.5% في سوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي، و10.7% في السوق الأوروبي والأمريكي، مقارنة مع 12.7% و76.1% و11.2% على التوالي في 2020.



ومن ناحية المطلوبات، فقد سجلت ارتفاعاً بنحو 1.6 مليون دينار كويتي أي ما نسبته 3.3%، لتصل إلى نحو 49 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 47.4 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2020. وارتفع حجم القروض البنكية بنحو 0.5 مليون دينار كويتي، حيث بلغت 40.5 مليون دينار كويتي مقابل نحو 40 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020، أي ارتفعت بنحو 1.2%. وشكلت نحو 38.4% من إجمالي الموجودات، والقروض مضمونة بالعقارات الاستثمارية، واستثمارات في شركات زميلة مملوكة للمجموعة. وانخفضت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات في عام 2021 إلى نحو 46.4% مقارنة بنحو 47.1% في عام 2020، وانخفضت نسبة المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين إلى نحو 86.5% مقابل 89.1% في نهاية عام 2020.

وحقق بند حقوق الملكية الخاصة بمالكي شركة الأم إرتفاعاً إلى نحو 56.6 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 53.2 مليون دينار كويتي في عام 2020، أي أنها ارتفعت بنحو 3.4 مليون دينار كويتي أو ما نسبته 6.4%، وتحقق ذلك نتيجة الإرتفاع في بند الأرباح المرحلة عام 2021. وعليه، سجلت القيمة الدفترية لسهم الشركة مستوى 167 فلس في عام 2021 مقارنة مع 159 فلس في عام 2020.

## ثانياً - الأداء المالي

حققت الشركة تحسناً ملحوظاً في أرباحها في عام 2021، وبلغت أرباح الشركة الصافية نحو 2.8 مليون دينار كويتي، مقارنةً بنحو 831 ألف دينار كويتي في عام 2020.

وارتفعت القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بنحو 1.02 مليون دينار كويتي في عام 2021، مقارنةً بانخفاض بنحو 536 ألف دينار كويتي في عام 2020. وحققت الشركة أرباحاً ببيع عقارات استثمارية بنحو 1.7 مليون دينار كويتي (كما أسلفنا)، وحققت أرباح في حصتها من نتائج شركات زميلة بلغت نحو 815 ألف دينار كويتي مقارنةً بنحو 691 ألف دينار كويتي. من ناحية أخرى، حقق بند التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خسائر بنحو 84.6 ألف دينار كويتي في عام 2021، مقارنةً بأرباح بنحو 470 ألف دينار كويتي في عام 2020. وتراجع أيضاً، بند إيرادات تأجير العقارات بنحو 143 ألف دينار كويتي في عام 2021، وصولاً إلى نحو 2.7 مليون دينار كويتي مقارنةً بنحو 2.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020.

ومن جهة أخرى، ارتفع إجمالي المصروفات إلى نحو 4.2 مليون دينار كويتي في نهاية 2021 مقارنةً بنحو 3.8 مليون دينار كويتي، حيث ارتفعت معظم بنود المصروفات. وارتفعت المصروفات الإدارية والعمومية (شاملة تكاليف الموظفين) بنحو 276 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1 مليون دينار كويتي مقارنةً بنحو 737 ألف دينار كويتي في عام 2020. وارتفعت أيضاً، تكاليف تشغيل عقارات بنحو 292 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.3 مليون دينار كويتي مقارنةً بنحو 1 مليون دينار كويتي. بينما انخفضت تكاليف التمويل إلى نحو 1.5 مليون دينار كويتي في عام 2021 أو بنحو 208 ألف دينار كويتي، مقارنةً بنحو 1.7 مليون دينار كويتي في عام 2020.

وسجلت ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم نحو 8.60 فلس، مقابل نحو 2.48 فلس للسهم الواحد في عام 2020، واقترح مجلس الإدارة توزيع 5% أرباح نقدية، وصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بنحو 70 ألف دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2021.

وتحسنت جميع المؤشرات المالية للشركة، حيث ارتفع مؤشر العائد على إجمالي الموجودات (ROA) إلى نحو 2.7% مقارنةً بنحو 0.8% في عام 2020. وارتفع معدل العائد على حقوق المساهمين (ROE)، إلى نحو 5.0% مقارنةً بنحو 1.6% في عام 2020. ويشير الجدول التالي، مقارنةً مؤشرات أداء الشركة مع متوسط أداء عينة من الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت.

معدل الشركات العقارية المسجلة في بورصة الكويت*	شركة إنجازات للتنمية العقارية	المؤشرات المالية
17.9	11.8	مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E**
0.9	0.6	مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B
3.3%	5.0%	العائد على حقوق المساهمين ROE %
1.6%	2.7%	العائد على الموجودات ROA %

\* معدل 37 شركة مدرجة مختارة في بورصة الكويت في قطاع العقار توفرت بياناتها المالية محسوبة على أساس سنوي.

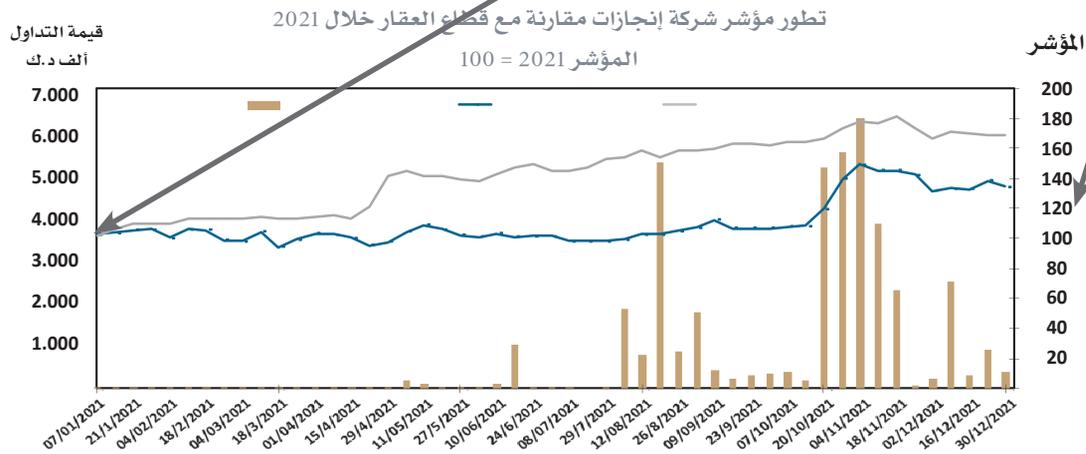
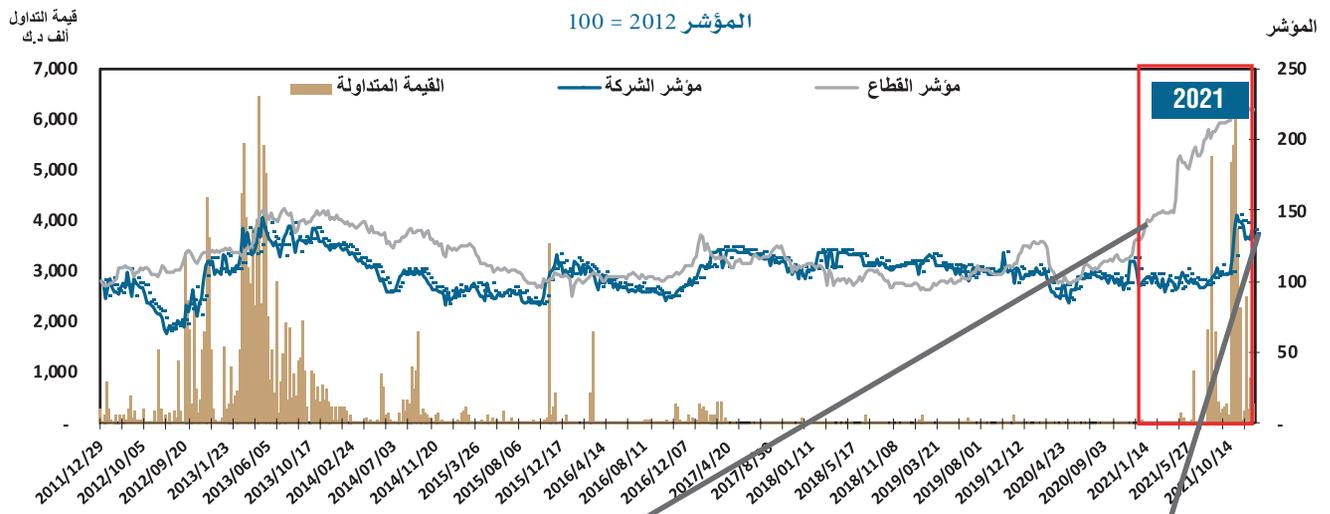
\*\* مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E للقطاع محسوبة بعد استبعاد الشركات التي حققت خسائر خلال ما مضى من عام 2021.

## ثالثاً - تحليل أداء السهم في 2021

ارتفعت سيولة بورصة الكويت خلال عام 2021 مقارنة مع مستواها في عام 2020، مع ارتفاع مؤشرات الأسعار مقارنة مع نهاية عام 2020. ومع نهاية عام 2021، ارتفع مؤشر بورصة الكويت العام بنحو 27.0% وارتفع مؤشر الشال بنحو 27.7%، وارتفع كذلك مؤشر الشركة بنحو 34.2%، مقابل ارتفاع مؤشر القطاع بنحو 69.2% للفترة ذاتها. ففي نهاية عام 2021، اقل سعر سهم الشركة عند 100 فلس كويتي، مقارنة بمستوى إقبال السهم في نهاية عام 2020 والبالغ 75 فلس كويتي، وبلغ السعر السوقي أعلى مستوى له في عام 2021 عند 111 فلس كويتي، في حين سجل سعر السهم أدنى مستوى له عند 67 فلس كويتي.

ويظهر الرسم البياني حركة سعر سهم الشركة خلال السنوات العشر الأخيرة (2012-2021)، ويشير أداء سهم الشركة إلى نمو بنسبة 3.1% مقارنة بارتفاع نحو 9.2% لقطاع العقار خلال الفترة.

تطور مؤشر شركة إنجازات مقارنة مع قطاع العقار خلال 2012 - 2021



وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام 2021 نحو 41.7 مليون دينار كويتي، وبمعدل قيمة للتداول اليومي بنحو 170.3 ألف دينار كويتي، أي أكثر من 100 ضعف مقارنة بمعدل قيمة التداول اليومي لعام 2020 البالغ نحو 1.6 ألف دينار كويتي، وتعتبر قيمة التداول اليومي لعام 2021 هي ثاني أعلى قيمة تداول يومي منذ عام 2009.

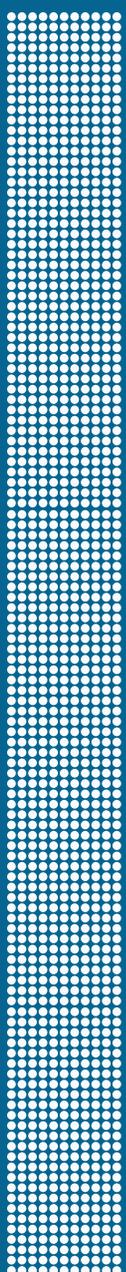
ونتيجة هذا التداول النشط على أسهم الشركة خلال عام 2021، تم إدراج سهم الشركة في مؤشر السوق الرئيسي 50 في بداية عام 2022، حيث جاءت الشركة في المرتبة 32 من إجمالي 140 شركة مدرجة في السوق الرئيسي من حيث متوسط القيمة المتداولة اليومية لعام 2021.

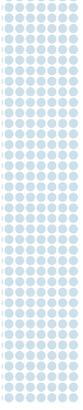
وتمثل قيمة الأسهم المتداولة نحو 2.2% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار خلال عام 2021. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو 459.8 مليون سهم وبمعدل تداول يومي بلغ نحو 1.9 مليون سهم، مقارنة بمعدل تداول عام 2020 والبالغ نحو 21.9 ألف سهم.

وحقق معدل دوران السهم نحو 120.7% مقارنة بمستوى العام الذي سبقه والذي بلغ 1.5%، ومعدل الشركة أعلى من معدل قطاع العقار البالغ نحو 66.2% خلال عام 2021. في حين ارتفع إجمالي القيمة السوقية للشركة إلى نحو 34.6 مليون دينار كويتي، وتبلغ نحو 1.2% من القيمة السوقية لقطاع العقار، وهي أعلى بنحو 8.8 مليون دينار كويتي عن القيمة السوقية المحققة في نهاية عام 2020، والبالغة نحو 25.8 مليون دينار كويتي.

عام 2021	قيمة الأسهم المتداولة (مليون د.ك)	عدد الصفقات المبرمة (ألف صفقة)	كمية الأسهم المتداولة (مليون سهم)	القيمة السوقية الرأسمالية (مليون د.ك)
شركة انجازات للتممية العقارية	41.7	10.5	459.8	34.6
إجمالي قطاع العقار	1,899.8	593.0	19,650.7	2,866.1
إجمالي السوق	13,615.4	3,058.3	84,565.9	41,934.6
نسبة من إجمالي قطاع العقار	2.2%	1.8%	2.3%	1.2%
نسبة من إجمالي السوق	0.3%	0.3%	0.5%	0.1%

# البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2021





**شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2021**

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

## العيان 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 إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية 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 2021 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع 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 2021 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 الرأي.

#### 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 وفي إبداء رأينا حولها. ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 59% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي، على الرغم من عدم ملاحظتها بشكل مباشر، إلا أنها مدعومة ببيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات صلة، بالنظر إلى عدم التأكد من التقدير المتضمن في هذه التقييمات. نظراً لحجم وأهمية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)  
أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تنمة)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بالتحقق من منهجية وملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم. وتتضمن متى امكن ذلك مقارنة الاحكام المتخذة لممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء كوفيد-19 المتطور بشكل مستمر.
- ◀ إضافة الى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ قمنا بتقييم مدى ملائمة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 9 و22.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة نسبة 8% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مفصّل عنها بالإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام آليات التقييم التي تتضمن مدخلات غير ملحوظة، وبالتالي تتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات جوهرية لتحديد القيمة العادلة. نظراً لحجم وتعقيد تقييم هذه الاستثمار في أسهم، بما في ذلك تأثير جائحة كوفيد-19 المتطورة بشكل مستمر علي عدم التأكد من تقييماتها، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، هذا الامر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ بالنسبة للتقييمات التي استخدمت مدخلات جوهرية غير ملحوظة، قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والمدخلات المستخدمة في التقييمات حيثما كان ملائماً بالمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجياً لتقييم مدى ارتباطها واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة ومدى الحساسية للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة الواردة ضمن إيضاحي 8 و22.1 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي  
للمجموعة لسنة 2021، 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 المذكورة 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  
تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه  
في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض 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 تعترم  
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.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

*مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)*

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 تأكيد 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 تأكيد 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.
- ◀ 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

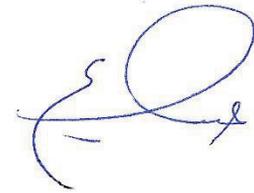
تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن 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 والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما 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 والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبدالكريم عبدالله السمدان  
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيبان والعصيمي وشركاهم

22 فبراير 2022  
الكويت

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,851,819	2,708,682		<b>الإيرادات</b>
(536,222)	1,024,748	9	إيرادات تأجير
-	1,743,140		أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية
470,060	(84,628)	8	ربح من بيع عقارات استثمارية
156,497	-	8	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
543,130	789,968	8	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
345,063	113,143		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
199,967	230,660	3	أتعاب إدارة
691,352	815,064	10	إيرادات أخرى
2,447	(42,530)		حصة في نتائج شركات زميلة
			صافي فروق تحويل عملات أجنبية
4,724,113	7,298,247		<b>إجمالي الإيرادات</b>
(1,033,388)	(1,325,178)		<b>المصروفات</b>
(581,398)	(828,620)		تكاليف تشغيل عقارات
(169,332)	(174,985)		تكاليف موظفين
(155,688)	(183,967)		استهلاك
(171,446)	(198,949)		مصروفات إدارية
(1,741,290)	(1,533,561)		أتعاب استشارية ومهنية
(3,852,542)	(4,245,260)		تكاليف تمويل
871,571	3,052,987		<b>إجمالي المصروفات</b>
(7,844)	(27,080)		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(23,053)	(78,508)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,222)	(31,404)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(70,000)		الزكاة
831,452	2,845,995		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2.48 فلس	8.60 فلس	4	<b>ربح السنة</b>
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

## شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

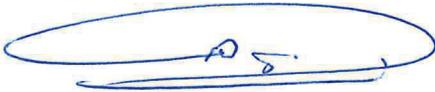
2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
831,452	2,845,995	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
43,931	(233,405)	حصة في (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
176,682	(36,137)	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
220,613	(269,542)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,052,065	2,576,453	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الموجودات</b>
2,367,007	5,202,387	5	النقد والنقد المعادل
429,710	428,123	6	ودائع محددة الاجل
5,817,370	7,500,097	7	مدينون وموجودات أخرى
8,162,790	8,077,815	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,413,721	61,896,588	9	عقارات استثمارية
21,981,955	22,203,923	10	استثمار في شركات زميلة
456,806	283,668		ممتلكات ومعدات
<b>100,629,359</b>	<b>105,592,601</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
34,564,860	34,564,860	11	رأس المال
2,869,130	2,869,130	11	علاوة إصدار أسهم
8,929,655	9,234,954	12	احتياطي إجباري
43,579	196,228	13	احتياطي اختياري
(1,104,916)	(610,946)	14	أسهم خزينة
4,396,905	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,699,560	1,430,018		احتياطي تحويل عملات أجنبية
1,829,872	4,217,919		أرباح مرحلة
<b>53,228,645</b>	<b>56,626,009</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
7,383,555	8,466,592	15	دائنون ومطلوبات أخرى
40,017,159	40,500,000	16	قروض وسلفيات
<b>47,400,714</b>	<b>48,966,592</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>100,629,359</b>	<b>105,592,601</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>



محمد إبراهيم الفرحان  
الرئيس التنفيذي



دكتور/ عبد المحسن مدعج المدعج  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التعيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات / اجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
53,228,645	1,829,872	1,699,560	4,396,905	(1,104,916)	43,579	8,929,655	2,869,130	34,564,860			
2,845,995	2,845,995	(269,542)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(269,542)	-	(269,542)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,576,453	2,845,995	(269,542)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(962,408)	-	-	-	(962,408)	-	-	-	-	-	-	-
1,783,319	-	-	326,941	1,456,378	-	-	-	-	-	-	-
-	(457,948)	-	-	-	152,649	305,299	-	-	-	-	-
<b>56,626,009</b>	<b>4,217,919</b>	<b>1,430,018</b>	<b>4,723,846</b>	<b>(610,946)</b>	<b>196,228</b>	<b>9,234,954</b>	<b>2,869,130</b>	<b>34,564,860</b>			
52,263,564	(3,292,094)	1,478,947	4,396,905	(1,017,932)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860			
831,452	831,452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
220,613	-	220,613	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,052,065	831,452	220,613	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4,421,250	-	-	(4,421,250)	-	-	-	-	-	-	-
(86,984)	-	-	-	(86,984)	-	-	-	-	-	-	-
-	(130,736)	-	-	-	43,579	87,157	-	-	-	-	-
<b>53,228,645</b>	<b>1,829,872</b>	<b>1,699,560</b>	<b>4,396,905</b>	<b>(1,104,916)</b>	<b>43,579</b>	<b>8,929,655</b>	<b>2,869,130</b>	<b>34,564,860</b>			

في 31 ديسمبر 2021

كما في 1 يناير 2020

ربح السنة  
إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  
إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 11)

شراء أسهم خزينة  
تحويل إلى احتياطات

في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
831,452	2,845,995		<b>أنشطة التشغيل</b>
536,222	(1,024,748)	9	الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
-	(1,743,140)		أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية
(470,060)	84,628	8	ربح من بيع عقارات استثمارية
(543,130)	(789,968)	8	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(156,497)	-	8	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(691,352)	(815,064)	10	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
45,018	45,297		حصة في نتائج شركات زميلة
124,314	129,688		مصروف استهلاك ممتلكات ومعدات
(163,868)	(142,273)		مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
22,816	15,923		إيرادات فوائد
1,718,474	1,517,638		مصروف فوائد لمطلوبات تأجير
			تكاليف تمويل
1,253,389	123,976		
119,841	(1,718,864)		تعديلات على رأس المال العامل:
435,452	683,673		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
1,808,682	(911,215)		
45,900	-		استلام منح حكومية
1,854,582	(911,215)		<b>صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل</b>
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
(8,968)	(1,847)		شراء ممتلكات ومعدات
1,019	-		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	5,013,492		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
429,703	346		متحصلات من استرداد رأسمال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
469,431	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(6,164)	-		إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
543,130	789,968	8	إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,618,495)	(2,786,050)	9	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(230,809)	(33,000)	10	إضافات إلى حصة في شركات زميلة
1,346,608	392,691	10	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركات زميلة
163,868	142,273		إيرادات فوائد مستلمة
(124)	1,587		الحركة في ودائع محددة الأجل
1,089,199	3,519,460		<b>صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار</b>
			<b>أنشطة التمويل</b>
250,000	3,082,841	16	متحصلات من قروض وسلفيات
-	(2,600,000)	16	سداد قروض وسلفيات
(86,984)	(962,408)		شراء أسهم خزينة
-	1,783,319		بيع أسهم خزينة
(2,527,953)	(1,004,867)		تكاليف تمويل مدفوعة
(144,117)	(129,330)		سداد مطلوبات تأجير
(2,509,054)	169,555		<b>صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل</b>
434,727	2,777,800		<b>صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
(7,544)	57,580		تعديلات تحويل عملات أجنبية
1,939,824	2,367,007	5	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
2,367,007	5,202,387	5	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

## شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة

#### 1.1 معلومات حول التأسيس

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 فبراير 2022. ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970 الصفاة 13010 دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وفيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة الأم:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونياية عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للقواعد المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزادات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الايضاح 1.2 أدناه. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الايضاح 17.

#### 1.2 معلومات حول المجموعة

##### أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2021	2020	
شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	ترفيهية ومشاريع سياحية
شركة الداو العقارية – ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	100%	100%	عقارات
شركة الداو العالمية العقارية – ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة – ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات لوسيل – ذ.م.م.	الامارات	100%	100%	تجارة عامة ومقاولات
شركة البتيل العقارية – ذ.م.م.	العربية المتحدة	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات اس ايه ار ال	لكسمبورج	100%	100%	عقارات
شركة البرشاء العقارية – ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	عقارات

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة (تتمة)

#### 1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

##### (ب) الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 10.

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2021	2020	
شركة اليال العقارية - ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	عقارات
شركة السنوك العقارية - ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	25%	25%	عقارات
شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	عقارات
كانكورب ديوسبورج اس.إيه.ار.ال.	لكسمبورج	50%	50%	عقارات
شركة فيرست العقارية - ش.م.ب (مقفلة)	البحرين	28%	28%	عقارات
شركة اوربان كوارتيرز - ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	عقارات

### 2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

#### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 21.

تقدم البيانات المالية المجمعة المعلومات المقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض المبالغ ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. ليس لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على بيان الأرباح أو الخسائر أو حقوق الملكية وتم إجراؤها لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

#### 2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

##### المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2021 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيير المحاسبة الدولي 39، والمعيير الدولي للتقارير المالية 7، والمعيير الدولي للتقارير المالية 4، و المعيار الدولي للتقارير المالية 16**  
تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتعامل مع التأثيرات على التقارير المالية عندما يتم استبدال معدل الفائدة المعروض بين البنوك بالمعدل البديل الخالي تقريبا من المخاطر. تتضمن تلك التعديلات المبررات العملية الآتية:

- ◀ المبرر العملي الذي يتطلب التغيرات التعاقدية أو التغيرات في التدفقات النقدية المطلوبة مباشرة خلال عملية الإصلاح بحيث يتم التعامل معها كتغييرات في سعر الفائدة المتغير بما يعادل الحركة في سعر الفائدة بالسوق.
- ◀ السماح بالتغييرات المطلوبة في إطار إصلاح معدل الأيبور لتحوط التصنيفات والتوثيق دون وقف علاقة التحوط.
- ◀ تقديم إعفاء مؤقت للشركات من ضرورة استيفاء المتطلبات المحددة بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة الخالية تقريبا من المخاطر كبند تحوط المخاطر.

إن هذه التعديلات لم يكن لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أية علاقات تحوط. وتتوي المجموعة استخدام المبررات العملية في الفترات المستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة لسنة 2021 ولكن ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2021 تعديلات على الفقرات من 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؛
- ◀ 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 القائمة تتطلب إعادة التفاوض.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2021 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية استثناءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والنتيجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على المجموعة.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من أن تقوم بخصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة بيع أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر. يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

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

### 2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد (تتمة)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2021 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتتة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 والتي قدم فيها تعريف "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتتنطبق على التغييرات في السياسات والتغيرات المحاسبية في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. ويسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن تلك الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

### الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية والتي يقدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياساتهم المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة 2 يقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان مفعول تلك التعديلات ليس إلزامياً.

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة.

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

#### 2.4.1 أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من 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:

- ◀ 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. ولدعم 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 لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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، يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين تدرج أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

2.4.2 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.

تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات 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 تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، 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 بخلاف أرباح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على السياسات المحاسبية لهذه الشركات بحيث تتوافق مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

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

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.2 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تُحدد المجموعة 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 الخسارة كـ "حصة في أرباح 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.

#### 2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي تتعرض لمخاطر غير مادية للتغير في القيمة.

يدرج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

#### 2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

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

### 1/الموجودات المالية

#### الاعتراف المبني والقياس المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني 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 المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة 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 لقيمتها العادلة زائداً 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 تدرج 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 في 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.

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 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.

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 إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية أو خسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر 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.

عند الاعتراف المبدي، 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 محققة بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

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

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. 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.

ج) 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 أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة 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 التزاماً 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف (تتمة)

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 سداده أيهما أقل.

2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والسلف والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والدائنين والمصروفات المستحقة.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلفيات).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

قروض وسلفيات

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فائدة 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.

دائنون ومصروفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

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

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر 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 بالالتزام 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 وتعتزم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في أن واحد.

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

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تتعرض الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى 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 التي 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 مخاصم خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 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 مخاصم خسائر 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 مخاصم 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.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 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 تعزيرات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

#### 2.4.6 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 الأرباح أو الخسائر 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 تغيير 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.

#### 2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية كبيرة حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أثاث وتركيبات ومعدات - 3 - 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند تودي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

2.4.9 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 استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفتترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

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

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أو انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استرداده ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد- متى أمكن ذلك- وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

#### 2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة و عقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. ان 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.

#### 2.4.11 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 قياس 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 كتكاليف تمويل.

#### 2.4.12 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

#### 2.4.13 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.14 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصريح بالتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات بصفقتها المؤجر من عقود التأجير التشغيلي التي لا تحول كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

إيرادات أتعاب

تستحق الاتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الاتعاب العمولة واتعاب إدارة الموجودات.

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح .

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بدقة النقد المستلم المقدر في المستقبل من خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام المالي، أو حتى أمكن ذلك- فترة أقصر إلى مجمل القيمة الدفترية للأصل المالي.

2.4.18 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة 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 والتحويل 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 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 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 التسوية أو تحويل البنود النقدية في 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 للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً عرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة 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 عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.20 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة أمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

2.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية مني كان مناسباً ورفع تقارير عنها كقطاعات يتم الإبلاغ عنها.

2.4.23 قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة ببيع 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 ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة 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 الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.4.24 عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق 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").

1) المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لسداد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة.

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

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4.24 عقود التأجير (تتمة)

##### (1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات أيهما أقصر. تمتد فترة عقود تأجير الشركة لمدة 5 سنوات اعتباراً من تاريخ بدء عقد التأجير.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً إلى الانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

##### مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصرفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير (أي التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير هذه) أو في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

##### عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

##### (2) المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبه بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتُدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة 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 والمصرفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

**الأحكام الجوهرية**

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

**تصنيف العقارات**

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحفوظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع هذا كمخزون. يتم تصنيف العقار المحفوظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحفوظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

**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 تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

**تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر**

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تمتلك المجموعة خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية بموجب بعض عقود التأجير لديها. وتطبق المجموعة أحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجيات الأعمال).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد التأجير نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها. تتضمن عقود التأجير تلك فترة قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون هناك تأثير سلبي جوهري على العمليات في حالة عدم توافر البديل بسهولة.

**تقييم السيطرة على الشركات ذات الأغراض الخاصة**

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات ذات أغراض خاصة. تنطوي الشركات ذات الأغراض الخاصة على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييم تفصيلي ومحدد للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة قد يتطلب أحكام جوهرية.

**التقديرات والافتراضات**

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة يتم توضيحها أيضاً في الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تتعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

**انخفاض قيمة الشركات الزميلة**

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد مقدار خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

**انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة**

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة أثناء احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

**الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك**

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

**تقييم العقارات الاستثمارية**

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 9.

**عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد**

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداده للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداده، والذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تجري معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

**قياس القيمة العادلة**

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

3 إيرادات أخرى

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
99	446	إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
137,562	163,422	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
4,613	-	إيرادات فوائد أخرى
88,386	36,099	إيرادات أخرى
<u>230,660</u>	<u>199,967</u>	

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 4 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح 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 المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2020	2021	
831,452	2,845,995	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
345,648,600	345,648,600	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(10,875,930)	(14,590,783)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
334,772,670	331,057,817	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
2.48	8.60	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

### 5 النقد والنقد المعادل

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,040	1,312	نقد في الصندوق
2,345,967	5,201,075	أرصدة لدى البنوك
2,367,007	5,202,387	النقد والنقد المعادل

### 6 ودائع محددة الأجل

إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 428,123 دينار كويتي (2020: 429,710 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (إيضاح 24).

### 7 مدينون وموجودات أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
125,998	128,356	الموجودات المالية
3,737,901	5,425,524	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
542,258	1,030,312	الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري <sup>1</sup>
4,406,157	6,584,192	مدينون آخرون
433,653	-	الموجودات غير المالية
977,560	915,905	دفعات مقدما إلى مقاولين
1,411,213	915,905	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
5,817,370	7,500,097	

<sup>1</sup> إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري يدر فائدة بنسبة 3.75% (2020: 4.18%) سنوياً. للاطلاع على المزيد من المعلومات حول الشروط والأحكام المتعلقة بالأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة، راجع إيضاح 17.

لا تضمن الفئات ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

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

يتضمن الإيضاح 20.2 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل يتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين للمجموعة. إن الفئات الأخرى ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

### 8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: - أسهم غير مسعرة
8,162,790	8,077,815	
<u>8,162,790</u>	<u>8,077,815</u>	

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها من خلال أساليب التقييم في إيضاح 22.

تمثل الأسهم غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجموعة. انتهت المجموعة إلى إنها لا تمارس السيطرة وبالتالي لا يجب عليها تجميع الشركات ذات الأغراض الخاصة.

#### تفاصيل حول طبيعة الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجموعة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات ذات الأغراض الخاصة من خلال استثماراتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة ورعايتها ما يتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات ذات الأغراض الخاصة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأسهم المكفولة بضمانات مقابل الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة.

#### المخاطر المرتبطة بالشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجموعة

تشير تقديرات الإدارة إلى أن الحد الأقصى من تعرض المجموعة لمخاطر خسائر مشاركتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات الخاصة بالحصص في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجموعة، المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	الموجودات المطلوبات
41,929,976	42,667,270	
26,897,862	26,886,391	
<u>15,032,114</u>	<u>15,780,879</u>	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2021 أو 2020.

توجد حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجموعة في المناطق الجغرافية التالية:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	الولايات المتحدة الأمريكية
15,032,114	15,780,879	
<u>15,032,114</u>	<u>15,780,879</u>	

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
470,060	(84,628)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
156,497	-	ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
543,130	789,968	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

### 9 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
60,323,903	61,413,721	في 1 يناير
1,618,495	2,786,050	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك <sup>1</sup>
-	(3,270,351)	بيع عقار استثماري
(536,222)	1,024,748	التغير في القيمة العادلة <sup>2</sup>
7,545	(57,580)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
61,413,721	61,896,588	في 31 ديسمبر

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الآتية:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
11,811,000	12,065,000	دولة الكويت
49,602,721	49,831,588	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
61,413,721	61,896,588	

<sup>1</sup> خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,270,351 دينار كويتي (2020: لا شيء) وربح محقق بمبلغ 1,743,140 دينار كويتي (2020: لا شيء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 2,786,050 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,618,495 دينار كويتي).

<sup>2</sup> يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، ارتفعت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 1,024,748 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: انخفاض بمبلغ 536,222 دينار كويتي).

تم تقديم العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 20,549,415 دينار كويتي (2020: 20,244,696 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 16).

يتم الإفصاح عن 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 2021 و2020 ضمن إيضاح 22.2.

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في ולلسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 10 استثمار في شركات زميلة

ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة  
يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة المادية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

الإجمالي	شركات زميلة غير مادية		شركات زميلة مادية		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفل)		شركة اليبال العقارية ش.م.ب.	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
25,277,657	15,956,401	880,337	242,932	106,226	4,437,333	10,981,128	19,647,611	3,988,710
89,052,830	99,317,935	5,182,657	16,646,166	15,506,446	60,605,109	56,553,149	6,425,553	22,075,683
15,517,917	15,871,401	1,004,624	2,678,443	2,843,704	2,809,272	2,948,800	9,295,954	9,074,273
37,217,495	36,520,853	3,669,807	9,088,765	8,400,290	24,397,142	24,450,756	-	-
61,595,075	62,882,082	1,859,947	5,121,890	4,368,678	37,836,028	40,134,721	16,777,210	16,990,120
-	-	-	50%	50%	27.812%	27.812%	50%	50%
21,981,955	22,203,923	362,255	2,560,945	2,184,339	10,522,955	11,162,269	8,388,605	8,495,060
5,446,858	7,182,794	402,505	1,128,875	1,026,017	3,266,788	4,836,161	650,795	918,111
1,897,125	2,559,107	(314,750)	250,760	354,822	1,399,463	2,348,087	479,434	170,948
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,897,125	2,559,107	(314,750)	250,760	354,822	1,399,463	2,348,087	479,434	170,948
-	-	-	-	-	-	-	-	-
691,352	815,064	(65,567)	125,380	177,411	391,755	653,050	239,784	85,474



## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 11 رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2020	2021	2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي		
34,564,860	<b>34,564,860</b>	345,648,600	<b>345,648,600</b>

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

(ب) علوّة إصدار أسهم

إن علوّة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة ومقترحة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 22 فبراير 2022 بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2020): لا شيء) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. تخضع توزيعات الأرباح الموصى بها على الأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

علوّة على ذلك، قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 يونيو 2020 إطفاء الخسائر المتركمة كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 4,421,250 دينار كويتي مقابل رصيد الاحتياطي الاختياري.

### 12 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا التحويل إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

### 13 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة لا تزيد عن 5% بحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 14 أسهم خزينة

2020	2021	
11,497,569	7,117,101	عدد أسهم الخزينة
3.33%	2.06%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
1,104,916	610,946	التكلفة (دينار كويتي)
908,308	711,710	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

### 15 دائنون ومطلوبات أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
878,420	922,810	دائنون
80,469	166,216	أرصدة مستحقة إلى شركة زميلة (إيضاح 17)
550,329	505,145	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
2,798,700	2,471,070	دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
260,374	768,216	فائدة مستحقة
1,029,617	1,803,214	مصرفات مستحقة
382,768	237,516	مطلوبات تأجير
1,402,878	1,592,405	مطلوبات أخرى
<u>7,383,555</u>	<u>8,466,592</u>	

للاطلاع على توضيحات حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع إيضاح 20.3.

### 16 قروض وسلف

2020	2021	معدل الفائدة	العملة	
دينار كويتي	دينار كويتي			
40,017,159	40,500,000	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي %-2.25	دينار كويتي	قرض بنكي

يتضمن القرض البنكي المكفول بضمان لدى المجموعة ما يلي:

◀ قرض محدد الأجل بمبلغ 40,500,000 دينار كويتي (2020: 40,017,159 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني في حدود مبلغ 40,500,000 دينار كويتي (2020: 40,500,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 2.25% (2020: 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على خمسة أقساط سنوية تبدأ في 15 يوليو 2022 وتنتهي في 15 يوليو 2026، مع السداد دفعة واحدة في 15 أغسطس 2026.

◀ تسهيل قرض متجدد في حدود مبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2020: 5,000,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 1.75% (2020: 1.75%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على قسط واحد في 15 يناير 2022. في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة مبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2020: 3,900,000 دينار كويتي) من تسهيلات القروض الملتزم بها غير المسحوبة والتي تم بشأنها استيفاء كافة الشروط المسبقة.

إن القروض البنكية مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة.

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 16 قروض وسلف (تتمة)

يتم إدراج المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة في إيضاح 20.

#### التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل لدى المجموعة، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
39,767,159	40,017,159	كما في 1 يناير
-	(2,600,000)	التدفقات النقدية:
250,000	3,082,841	سداد مدفوعات قروض
		متحصلات من قروض
40,017,159	40,500,000	كما في 31 ديسمبر

### 17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تتضمن الأطراف ذات علاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
4,282	6,657	بيان المركز المالي المجمع
121,716	121,699	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
125,998	128,356	شركة زميلة
		أطراف أخرى ذات علاقة
3,737,901	3,608,035	أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
80,469	166,216	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
		شركة زميلة (إيضاح 15)
104,985	100,583	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
163,422	137,562	أنعاب إدارة
268,407	238,145	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة

#### أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

باستثناء الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)، فإن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لحساب الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2020: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 17 إفساحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
	مكافأة موظفو الإدارة العليا للمجموعة
408,133	441,395
47,163	47,163
	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>455,296</u>	<u>488,558</u>

أوصي مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: لا شيء)، وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين.

## شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 18 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين هما: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات حول قطاعات المجموعة:

	2020		2021	
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي
إيرادات تأجير	2,851,819	2,421,239	2,708,682	2,283,402
أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية	(536,222)	(624,355)	1,024,748	(337,817)
ربح من بيع عقارات استثمارية	-	-	1,743,140	20,127
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	470,060	470,060	(84,628)	(84,628)
ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	156,497	156,497	-	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	543,130	543,130	789,968	789,968
أتعاب إدارة	345,063	345,063	113,143	113,143
إيرادات أخرى	199,967	35,918	230,660	73,275
حصصة في نتائج شركات زميلة	691,352	691,352	815,064	815,064
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	2,447	-	(42,530)	-
إجمالي الإيرادات	4,724,113	4,038,904	7,298,247	3,672,534
تكاليف تشغيل عقارات *	(1,033,388)	(894,167)	(1,325,178)	(1,105,544)
تكاليف موظفين **	(581,398)	-	(898,620)	-
استهلاك	(169,332)	(26,512)	(174,985)	(31,502)
مصروفات إدارية	(155,688)	(51,812)	(183,967)	(45,974)
أتعاب استشارية ومهنية	(171,446)	(5,737)	(198,949)	(11,042)
تكاليف تمويل	(1,741,290)	(1,692,251)	(1,533,561)	(1,474,380)
ضرائب	(40,119)	-	(136,992)	-
إجمالي المصروفات	(3,892,661)	(2,670,479)	(4,452,252)	(2,668,442)
ربح (خسارة) السنة	831,452	1,368,425	2,845,995	1,004,092

\* إن تكاليف التشغيل العقاري تتعلق بالكامل بالعقارات الاستثمارية التي تولد إيرادات تأجير.  
\*\* تتضمن تكاليف الموظفين مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة الحالية.



## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 18 معلومات القطاعات (تنمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات  
بعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

	31 ديسمبر 2020		31 ديسمبر 2021		توقيت الاعتراف بالإيرادات
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	
		ملي دينار كويتي		ملي دينار كويتي	
	227,727	-	5,708	5,708	خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة
	117,336	-	107,435	107,435	خدمات مقدمة على مدار الوقت
	345,063	-	113,143	113,143	

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 19 موجودات بصفة الأمانة

تتكون الموجودات بصفة أمانة من عقار استثماري مدار نيابة عن العملاء. قدرت الإيرادات المحققة من الموجودات بصفة الأمانة بمبلغ 6,852 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 12,352 دينار كويتي).

### 20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك التي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. تقوم اللجنة برفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بغرض تحديد المخاطر التي تواجهها المجموعة وتحليلها ووضع الحدود المناسبة للمخاطر بالإضافة إلى السيطرة على المخاطر ومراقبتها والالتزام بالحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة المتبعة لديها إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر، المبينة بإيجاز أدناه.

#### 20.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر هم: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأرصدة المدينة.

إن الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن إطار المؤشرات المقبولة مع تحقيق أعلى قيمة من العائد.

#### أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية لديها استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. تضمن المجموعة الحفاظ على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية تعرض المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية للموجودات و(المطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2021 المعادل بالدينار الكويتي	2020 المعادل بالدينار الكويتي	
757,306	1,273,989	دولار أمريكي
846,801	966,150	درهم إماراتي
666,332	597,249	دينار بحريني
378,643	248,890	يورو

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.1 مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

توضح الجداول التالية تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

العملة	التغير في سعر صرف العملات الأجنبية	التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)
	2021	2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
دولار أمريكي	±10%	127,398
درهم إماراتي	±10%	96,615
دينار بحريني	±10%	59,724
يورو	±10%	24,889
		37,864

ليس هناك تأثير عن الحساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

سيؤدي الانخفاض المكافئ في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير معادل وليس معاكس.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالفروض طويلة الأجل لدى المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة. خلال السنوات 2021 و2020، كانت القروض ذات معدل الفائدة المتغير لدى المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة الفائدة لديها عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية التنافسية المقدمة من المؤسسات المالية المحلية ومراقبة التقلبات في أسعار الفائدة باستمرار.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي قائمة أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل معدلات فائدة لدى المجموعة كما تم تسجيلها في تقرير مرفوع إلى إدارة المجموعة:

أدوات ذات معدلات متغيرة	2021	2020
	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية	4,036,158	3,868,455
مطلوبات مالية	(40,500,000)	(40,017,159)
	(36,463,842)	(36,148,704)

حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

أن التغير المحتمل بصورة معقولة في 50 نقطة أساسية (2020: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد أدى إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 182,319 دينار كويتي (2020: 180,744 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل أن كافة المتغيرات الأخرى -لاسيما أسعار صرف العملات الأجنبية- تظل ثابتة.

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في أسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن عوامل عدم التيقن بشأن القيم المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم استراتيجية لدى شركات ذات أغراض خاصة تدعم عمليات المجموعة (إيضاح 8). ترى الإدارة أن التعرض لمخاطر السوق الناتجة عن هذا النشاط مقبول في ظل الظروف التي تواجهها المجموعة. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في أسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 8,077,815 دينار كويتي (2020: 8,162,790 دينار كويتي). تم إدراج تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في إيضاح 22.

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

### 20.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد ميرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من إيرادات التأجير المستحقة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. فيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الاتفاق بشأن ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
2,345,967	5,201,075	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)
429,710	428,123	ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
4,406,157	6,584,192	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 7)
<u>7,181,834</u>	<u>12,213,390</u>	

### أرصدة لدى البنوك وودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. بالإضافة إلى ذلك، يخضع أصل المبالغ للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وضمن بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

### مدينو مستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المتسأجرين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية التعرض لمخاطر تعثر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يعتبر منخفضاً ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، انتهت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

كما في 31 ديسمبر 2021، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لطرف مقابل واحد بمبلغ 3,608,035 دينار كويتي (2020: 3,737,901 دينار كويتي)، وهو مكفول بضمان مقابل عقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن استدعاؤه في حالة تعثر الطرف المقابل طبقاً لشرط الاتفاقية.

### موجودات أخرى

تعتبر الموجودات الأخرى مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. ونتيجة لذلك، فإن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعتبر غير مادي.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.3 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بإنها مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال سداد النقد أو تسليم أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ لأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل الدين لديها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. يمكن للمجموعة الحصول على مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
<b>31 ديسمبر 2021</b>				
	7,961,447	2,579,673	4,516,665	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
	44,336,213	1,484,024	-	قروض وسلف
	<b>52,297,660</b>	<b>4,063,697</b>	<b>4,516,665</b>	
<b>31 ديسمبر 2020</b>				
	6,833,228	1,606,089	4,449,007	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
	47,075,480	1,495,143	-	قروض وسلف
	<b>53,908,708</b>	<b>3,101,232</b>	<b>4,449,007</b>	

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 21 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للوقت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات المتاجرة بحيث تستحق و/أو يتم سدادها خلال 12 شهراً، بصرف النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

المجموع	أكثر من سنة واحدة	3 - 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,202,387	-	-	5,202,387	<b>الموجودات</b>
428,123	-	428,123	-	النقد والتقد المعادل
7,500,097	-	3,718,760	3,781,337	ودائع محددة الأجل
				مدينون وموجودات أخرى
8,077,815	8,077,815	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
61,896,588	61,896,588	-	-	الأرباح أو الخسائر
22,203,923	22,203,923	-	-	عقارات استثمارية
283,668	283,668	-	-	استثمار في شركات زميلة
				ممتلكات ومعدات
<b>105,592,601</b>	<b>92,461,994</b>	<b>4,146,883</b>	<b>8,983,724</b>	
				<b>المطلوبات</b>
8,466,592	865,109	2,579,673	5,021,810	دائنون ومطلوبات أخرى
40,500,000	38,500,000	2,000,000	-	قروض وسلف
48,966,592	39,365,109	4,579,673	5,021,810	
56,626,009	53,096,885	(432,790)	3,961,914	<b>صافي فجوة السيولة</b>

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2020:

المجموع	أكثر من سنة واحدة	3 - 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,367,007	-	-	2,367,007	<b>الموجودات</b>
429,710	-	429,710	-	النقد والتقد المعادل
5,817,370	-	3,848,627	1,968,743	ودائع محددة الأجل
				مدينون وموجودات أخرى
8,162,790	8,162,790	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
61,413,721	61,413,721	-	-	أو الخسائر
21,981,955	21,981,955	-	-	عقارات استثمارية
456,806	456,806	-	-	استثمار في شركات زميلة
				ممتلكات ومعدات
<b>100,629,359</b>	<b>92,015,272</b>	<b>4,278,337</b>	<b>4,335,750</b>	
				<b>المطلوبات</b>
7,383,555	778,132	1,606,089	4,999,334	دائنون ومطلوبات أخرى
40,017,159	40,017,159	-	-	قروض وسلف
47,400,714	40,795,291	1,606,089	4,999,334	
53,228,645	51,219,981	2,672,248	(663,584)	<b>صافي فجوة السيولة</b>

## 22 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 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.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إن تقييم أهمية أحد المدخلات المعينة يتطلب اتخاذ أحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

### 22.1 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>31 ديسمبر 2021</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
8,077,815	-	-	8,077,815
<b>31 ديسمبر 2020</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
8,162,790	-	-	8,162,790

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2021 أو 2020.

### أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً لتعكس اعتبارات مثل خصومات السيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة تقريباً.

### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

إجمالي الخسائر	المسجلة في الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 1 يناير دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي
<b>31 ديسمبر 2021</b>				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة				
8,162,790	(84,628)	(347)	8,077,815	8,077,815

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### 22.1 الأدوات المالية (تتمة)

#### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 1 يناير دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي
8,429,204	(892,971)	626,557	8,162,790

31 ديسمبر 2020  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح  
أو الخسائر:  
أسهم غير مسعرة

#### تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	المعدل	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	(2020: 10%)	إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2020: 10%) في معدل الخصم سيؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 84,628 دينار كويتي (2020: 1,217,227 دينار كويتي).

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

#### 22.2 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
61,896,588	-	-	61,896,588
عقارات استثمارية			
31 ديسمبر 2020			
61,413,721	-	-	61,413,721
عقارات استثمارية			

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2021 أو 2020.

يتم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 9.

لم تحدث أي تغيرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

أسلوب التقييم	القيمة العادلة 2021 دينار كويتي	القيمة العادلة 2020 دينار كويتي	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	المعدل 2021	المعدل 2020
طريقة رسملة الإيرادات	35,324,353	35,633,003	متوسط الإيجار (للمتر المربع) (دينار كويتي) معدل العائد (%)	6 to 83 1.18%-11.17%	7 – 53 1.36%-8.91%
طريقة المقارنة بالسوق	26,572,235	25,780,718	السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	165 – 29,280	165 – 12,203

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### 22.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

##### تحليل حساسية

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع فقط سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم		
2020	2021			
دينار كويتي	دينار كويتي			
1,781,650	1,766,218	+/- 5%		متوسط الإيجار
4,924,828	11,615,223	+/- نقطة أساسية		معدل العائد
6,890,967	6,877,288	+/- 5%		سعر المتر المربع

### 23 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الديون.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات فائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار أسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,017,159	40,500,000	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(2,367,007)	(5,202,387)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(429,710)	(428,123)	اقصاً: ودائع محددة الأجل
37,220,442	34,869,490	صافي الدين
53,228,645	56,626,009	رأس المال
90,449,087	91,495,499	رأس المال وصافي الدين
41.2%	38.1%	معدل الإقراض

## شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 24 التزامات ومطلوبات محتملة

#### التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 519,448 دينار كويتي (2020: 1,681,190 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

#### التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظه عقارات استثمارية. تتراوح مدة عقود التأجير هذه ما بين سنة إلى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لرسوم التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى من مديني التأجير طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,895,137	1,871,302	خلال سنة واحدة
1,739,386	1,759,323	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
<u>3,634,523</u>	<u>3,630,625</u>	

#### احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. لا ترى الإدارة أن هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

#### مطلوبات محتملة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,948,460	411,845	خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بضمان بنكي ناتج ضمن سياق الأعمال العادي وليس من المتوقع ان ينشأ عنه أي مطلوبات مادية. إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 428,123 دينار كويتي (2020: 429,710 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).

### 25 تأثير تفشي كوفيد-19

شهدت جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) التي بدأت في الانتشار بحلول بداية سنة 2020 زيادة في عدد الحالات في معظم البلاد في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت وكان لها تأثير على معظم الأعمال التجارية والأنشطة الاقتصادية. كما في 31 ديسمبر 2021، استمرت جائحة كوفيد-19 في الانتشار مما أدى إلى حدوث أزمة صحية وإنسانية غير مسبوقة كما أدت الإجراءات اللازمة لاحتواء الفيروس إلى انخفاض اقتصادي.

كان لإجراءات إبطاء انتشار فيروس كوفيد-19 تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظراً على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، وتعاملت الشركات مع الإيرادات المفقودة وسلاسل التوريد المعطلة. وبينما بدأت البلاد في تخفيف الإيقاف الكامل للأعمال، كان التخفيف تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 أيضاً إلى حدوث تقلبات كبيرة في أسواق المال ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم المساعدة المالية للقطاع الخاص.

في ضوء كوفيد-19، قامت المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أية تعديلات أو تغييرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر وتم تسجيل نتائج التقييم في البيانات المالية المجمعة. فيما يلي الافتراضات الأساسية حول مصادر التقديرات المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى التي قد يكون لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديلات مادية على البيانات المالية المجمعة.

## 25 تأثير تفشي كوفيد-19 (تتمة)

### مدنيو مستأجرين ومدنيون آخرون

توجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كانت تتعلق هذه بشكل أساسي بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يستمر بها بها تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 والتأثيرات المتعلقة به على أنواع مختلفة من العملاء (أي من خلال شروط تمديد سداد المدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستستمر المجموعة في تقييم تأثير الجائحة مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي تحديد ما إذا كان يجب إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

### الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة (الموجودات غير المالية)

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة كما لا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المواقع الجغرافية والقطاعات التي تقع بها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار عدم استقرار الوضع، ستراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما ستستخدم الافتراضات ذات الصلة في عكس قيم هذه الموجودات غير المالية عند حدوثها.

### القيمة العادلة للأوراق المالية

تستمر حالات عدم التيقن الناتجة عن كوفيد-19 في التطور مما تتطلب من المجموعة إجراء تقييم للمدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية. قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة لأوراقها المالية استناداً إلى أحدث المعلومات المتاحة في السوق فيما يتعلق بالاستثمارات ذات الصلة وتسجيل التأثير في البيانات المالية المجمعة.