

# التقرير السنوي 2020





شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع  
ص.ب. 790 الصفاة، الرمز البريدي 13010 الكويت  
تلفون: +965 2227 5300/200 فاكس: +965 2242 1030

[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 الخالد 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

3.....	كلمة رئيس مجلس الإدارة
28-5 .....	تقرير حوكمة الشركات
33-29 .....	مشاريع الشركة
38-35 .....	التحليل المالي لعام 2019
	البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات
93-39 .....	المستقلين



# حضرات السادة مساهمي شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مساهميننا الكرام

منطقة جبل علي تم تأجير كامل وحدات المجمع ، و مجمعات سكن العمال و التي تم تأجير عدد منها بالإضافة الى قيام الشركة بدراسة أفضل الطرق المتاحة للإستفادة القصوى من هذه العقارات، و من أبرز ما تم إنجازه خلال عام 2020 هو عقار إنجازات ريزيدنس الذي يتكون من عدد 53 شقة سكنية بالإضافة الى عدد من المحلات التجارية تقع في منطقة ميدان الواقعة بالقرب من برج خليفة و التي تضم العديد من المشاريع العقارية السكنية الفاخرة مثل مدينة محمد بن راشد في منطقة ميدان ون .

عالمياً، إستمرت الشركة في تحصيل عوائد العقارات بشكل منتظم، والحفاظ على أعلى معدلات الإشغال الممكنة في ظل الظروف الحالية، كما بحثت الشركة عن افضل الفرص الإستثمارية العقارية بهدف تنويع وتعزيز محفظة الأصول مع التأكيد على التوازن المطلوب بين العائد على الإستثمار والمخاطر المحيطة به.

على صعيد المركز المالي للشركة وبالرغم من الظروف الصعبة التي مرت علينا إلا أن أصول الشركة بلغت 100.6 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2020 مقارنة بـ 99.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019 أي بنمو قدره 1%، فيما بلغت حقوق المساهمين 53.2 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 52.3 مليون دينار كويتي عام 2019 أي بنمو قدره 2%.

على صعيد الأداء المالي بلغ إجمالي الإيرادات في نهاية عام 2020 ما قيمته 4.7 مليون دينار كويتي مقارنة بسالب (2.1) مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019 ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تسجيل خسائر تقييم عقارات إستثمارية بقيمة (8.7) مليون دينار كويتي وبذلك يصبح النمو بإجمالي الإيرادات 327.5% في نهاية عام 2020.

وعليه بلغت أرباح الشركة في عام 2020 بـ 831 ألف دينار كويتي ما يعادل 2.5 فلس مقارنة بخسائر العام الماضي 2019 بـ (6.9) مليون دينار كويتي أي ما يعادل (20.5) فلس وبذلك يكون الإرتفاع بالأرباح ما نسبته 112.1% بعد استقطاع الضرائب وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

و في الختام نتقدم بالشكر الجزيل لكافة أعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية على ما قاموا فيه من جهود وأعمال ومساهمات كان لها بالغ الأثر في تعزيز دور الشركة الريادي بين الشركات العقارية في المنطقة، والذي انعكس على أداء الشركة خلال العام 2020، كما أنقدم بالشكر الجزيل لكافة موظفي الشركة والشركات التابعة و الزميلة على ما قاموا به خلال العام 2020 من جهود كبيرة كان لها الأثر الكبير.

د. عبد المحسن مدعج المدعج

رئيس مجلس الإدارة

نرحب بكم في إجتماع الجمعية العمومية العادية عن السنة المالية 2020 لشركة إنجازات للتنمية العقارية، وها نحن اليوم نضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي لشركة إنجازات للتنمية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والذي يتضمن البيانات المالية المدققة السنوية وتقرير الحوكمة.

كما لا يخفى عليكم ما يمر به العالم أجمع من اضطرابات و تغيرات نتيجته انتشار جائحة كورونا المستجد عالمياً و الذي أثر بشكل كبير على اقتصادات العالم أجمع ، وإنهيار العديد من الصناعات العالمية نتيجة إنعدام الطلب عليها خلال عام 2020 ، بالإضافة الى انخفاض الطلب على العديد من الأنشطة الاقتصادية الأخرى و التي من المتوقع استمرار انخفاض الطلب عليها خلال الأعوام القليلة القادمة.

وعلى الرغم من ما تمر به المنطقة من اضطرابات أثرت بشكل سلبي في إستقرار وديمومة الإيرادات التشغيلية وفي ظل حرص شركة إنجازات على الوفاء بالتزاماتها ، وضع القائمين على الشركة نصب أعينهم المحافظه على استمرار التدفقات النقدية والبحث عن أفضل طرق لهيكله الأصول و إقتناص الفرص الإستثمارية بهدف تحقيق أعلى درجات التوازن بين الإيرادات والمصروفات و الإستمرار في تحقيق أعلى عوائد ممكنة على الأصول المتاحة.

محلياً تجري الشركة حالياً عمليات الصيانه اللازمه والتجديد لأحد أهم أصول الشركة العقارية الواقع في منطقة الضجيج و ذلك لرفع القيمة الإيجارية و الذي سينعكس لاحقاً على القيمة السوقية للمبنى، ونحو تنويع مصادر الدخل وخلق آفاق إستثمارية جاري حالياً العمل على بناء و تطوير برج (برايم تاور) و الذي يتكون من عدد 2 سرداب و طابق أرضي و طابق ميزانين و 22 طابق متكرر في منطقة شرق و بالتحديد في شارع أحمد الجابر الذي يتميز بالحيوية و ارتفاع معدلات الطلب، و من المتوقع الإنتهاء من بناء و تشييد البرج في نهاية عام 2021.

وعلى الصعيد الإقليمي، تم الانتهاء من بناء مجمع سكني يتكون من برجين هم برج كاتاماران (I) و برج كاتاماران (II) بالإضافة الى وحدات تجارية و خدمات ترفيهية لقاطنين الأبراج في منطقة السيف في مملكة البحرين ، حيث تم تشغيل البرج كاتاماران (I) و الذي يحتوي على عدد 311 وحده سكنية تم بيع معظمها ، و تم في نهاية عام 2020 الانتهاء من بناء و تجهيز البرج كاتاماران (II) و الذي يتكون من 272 وحده سكنية و من المتوقع أن يتم التشغيل الفعلي للبرج كاتاماران (II) في النصف الاول من العام 2021 ، و تعد هذه الأبراج أيقونة المشاريع العقارية الفاخرة في مملكة البحرين.

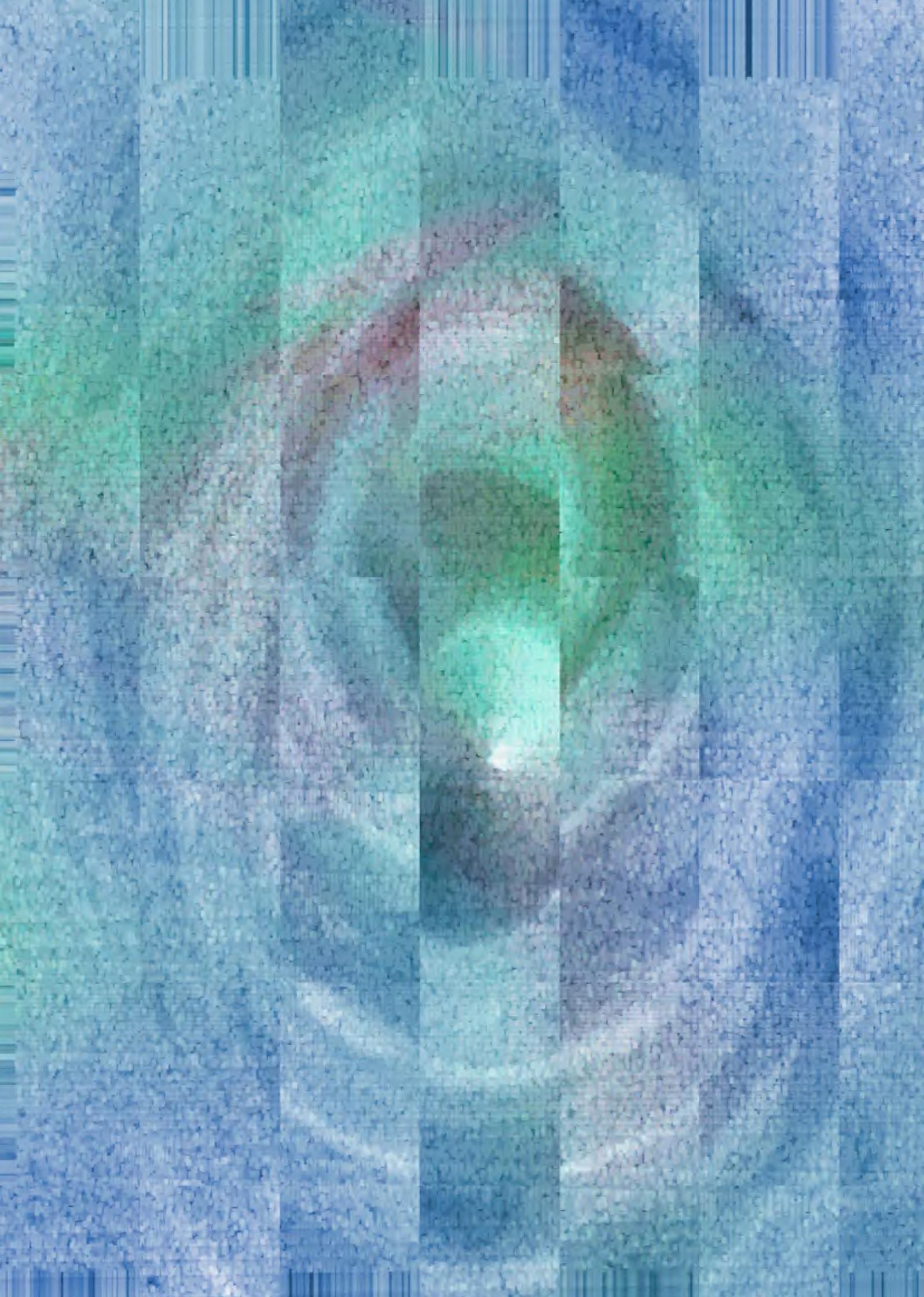
وفي دولة الإمارات العربية المتحدة نجحت الشركة في الحفاظ على معدلات إشغال العقارات المرتفعة مقارنة في مثيلاتها في إمارة دبي في ظل الظروف الراهنة في دولة الإمارات العربية المتحدة و العالم أجمع وقله الطلب على المشاريع العقارية في إمارة دبي بالتحديد.

كما إنتهت الشركة من بناء و تشييد مشاريع عقارية تنوعت بين العقارات السكنية و التجارية و الصناعية متمثلة في مجمع تجاري في





# تقرير حوكمة الشركات 2020



## جدول المحتويات

8		مقدمة
9	: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة	القاعدة الأولى
12	: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات	القاعدة الثانية
17	: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	القاعدة الثالثة
19	: ضمان نزاهة التقارير المالية	القاعدة الرابعة
22	: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية	القاعدة الخامسة
23	: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية	القاعدة السادسة
24	: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب	القاعدة السابعة
26	: احترام حقوق المساهمين	القاعدة الثامنة
27	: إدراك دور أصحاب المصالح	القاعدة التاسعة
27	: تعزيز وتحسين الأداء	القاعدة العاشرة
28	: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية	القاعدة الحادية عشر

## 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 وإدارتها 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 2020. 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:

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل الدراسي و الخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / التعيين
الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حاصل على دكتوراه في الفلسفة - التاريخ من جامعة درهام إنجلترا 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>	2019/12/16
السيد / محمد عبدالحميد المرزوق	نائب رئيس مجلس الادارة (غير تنفيذي)	<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 و عقار في دولة الكويت.</li> </ul>	15 مايو 2019

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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي (تنفيذي)</li> </ul>	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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس الإدارة (مستقل)</li> </ul>	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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)</li> </ul>	السيد / وفا حيدر الشهابي
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• بكالوريوس هندسة ميكانيكية - جامعة الكويت.</li> <li>• تقلد مناصب قايديية لمدة تزيد عن 30 عام.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)</li> </ul>	السيد / أيمن عبداللطيف الشايع
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• بكالوريوس تمويل - الجامعة الأمريكية في دولة الكويت.</li> <li>• خبرة عمليه في مجال العقار و البنوك في دولة الكويت .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)</li> </ul>	السيد / حمد عماد الصقر

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2020 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:

الاسم	اجتماع (1) بتاريخ 2020/3/3	اجتماع (2) بتاريخ 2020/4/2	اجتماع (3) بتاريخ 2020/8/5	اجتماع (4) بتاريخ 2020/8/5	اجتماع (5) بتاريخ 2020/11/2	اجتماع (6) بتاريخ 2021/2/2
الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج	√	√	√	√	-	√
السيد / محمد عبدالحميد المرزوق	√	√	√	√	√	√
السيد / محمد إبراهيم الفرحان	√	√	√	√	√	√
السيد / عيسى أحمد خلف	√	√	√	√	√	√
السيد / وفا حيدر الشهابي	√	√	√	√	√	√
السيد / أيمن عبداللطيف الشايح	√	√	-	-	√	√
السيد / حمد عماد الصقر	√	√	√	√	√	√

عقد مجلس إدارة الشركة بتاريخ 7 يناير 2020 إجتماع لإنتخاب رئيس لمجلس الإدارة وتم إنتخاب الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج رئيساً لمجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك(عامة).

### 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 والمداولات والقرارات التي اتخذها المجلس أثناء الاجتماعات في المحضر، ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من جميع الأعضاء الحاضرين، كما يقوم امين سر مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ كافة قرارات مجلس الادارة 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 تساعده على إتمام هذه المهام والمسؤوليات، ويتولى أمين السر مهمة تنسيق إجتماعات المجلس ورفع التقارير، وإعداد وحفظ المحاضر بشكل دقيق لكل إجتماع على حدة.

### القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الاعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو عقد تأسيس الشركة أو 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 أوصاف وظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة مختصرة عن مهام مجلس الإدارة والإدارة 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 أعضائها 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 أيًا 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 الإدارة خلال عام 2020 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقا 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 الأجل.
3. تحمل المسئولية الكاملة أمام مجلس الإدارة عن كافة جوانب عمليات الشركة وأداءها.
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 إلي الإدارة التنفيذية حسب توجيهات مجلس الإدارة وتعليمات الجهات الرقابية.

### اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

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 والتمثلي في مساندة مجلس الإدارة 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 2020 كما هو موضح ادناه:

اسم العضو	المتنب	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)	✓	✓	✓	✓
السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓
السيد /حمد عماد جاسم الصقر	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓
السيد/ سائد حميدة	أمين سر	✓	✓	✓	✓

## 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 2020 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ 2021/02/02
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 والإدارة التنفيذية:

### تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين "غير تنفيذيين" وعضو مستقل. وقد عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2020.

### مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ما يلي :

### مكافأة أعضاء مجلس الإدارة :

يتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 و الذي ينص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة 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 الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سالفة الذكر و ذلك بعد موافقة الجمعية العمومية العادية ، و يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة .

## بدلات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

تمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور و المشاركة في أعمال اللجان و تأدية المهام المكلفة بها اللجان بعد تفويض مجلس الإدارة لها لإنجازها وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، و يتم منح عضو مجلس الإدارة 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 و المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 .

## مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين :

### مكافأة أعضاء مجلس الإدارة :

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

### ثانياً : المكافآت المتغيرة :

تشمل المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء و تحقيق أهداف الشركة .  
تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

- وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لاعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية خلال عام 2020:

بدل حضور لجان مجلس الإدارة	اجمالي الرواتب والمزايا	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	أعضاء مجلس الإدارة
-	259,633	الإدارة التنفيذية

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 2020.
- بيان الدخل المجموع.
- 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 2020 وعن أداءها المالي المجموع وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.



محمد إبراهيم الفرحان

عضو مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي



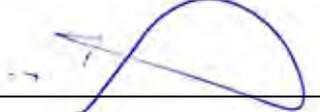
سائد محمود حميدة

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 (عامة) 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 2020 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.

الإسم والمنصب	التوقيع
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 الشايع عضو مجلس الإدارة	
السيد / حمد عماد الصقر عضو مجلس الإدارة	

## تشكيل لجنة التدقيق وادارة المخاطر:

تأكد لجنة التدقيق و إدارة المخاطر على أنها قامت 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 2020 .

## 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 .

قامت لجنة التدقيق و المخاطر بالتوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقب حسابات خارجي من مراقبي الحسابات المسجلين عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وهو السيد / بدر عادل عبدالجادر من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم - إرنست يونج كمراقب حسابات للشركة وتمت الموافقة بقرار من الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 8 يونيو 2020.

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

### وحدة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع مجلس الإدارة 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 وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب المتخصصة للقيام بمهام الوحدة.

### تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم اعادة 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 مكتب مستقل لمراجعة أداء التدقيق الداخلي

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 .

## 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.
- الإلتزام 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 الإلتزام في الشركة.
- الإلتزام 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 وإجراءات 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.

تحفظ الشركة بسجل خاص بالبلاغ عن أية مخالفات أو تجاوزات في السياسات أو السلوك المهني والأخلاقي حيث لم يتم تسجيل أي بلاغات خلال عام 2020.

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

### الإفصاح والشفافية

يتوفر لدى الشركة دليل سياسات وإجراءات عمل تتضمن سياسات وآليات الإفصاح والشفافية وقد تضمنت تلك السياسات بشكل واضح القواعد العامة وإجراءات وآليات 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 لدى 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 والإداره 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 والاحبار على الموقع الالكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الرقم 22276254 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 تقيد 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.

و قد 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 ونتيح 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 بشأن التعديلات على القوانين والتشريعات خلال عام 2020.

### 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

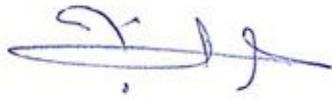
يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعزيز القيم المؤسسية لدى العاملين بما يساهم في الحفاظ على السلامة المالية للشركة.

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 2020 بعدد من المبادرات الاجتماعية و هي كالتالي :  
1- قدمت شركة إنجازات الدعم المادي لمنظمة لويك 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 2020

ركزت شركة إنجازات للتنمية العقارية منذ تأسيسها في عام 1998 على تحقيق أهدافها الاستراتيجية التي تهدف الى تعظيم ربحية المساهمين و ثبات معدلات التدفقات النقدية و تحقيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية ، و ذلك من خلال البحث عن أفضل الطرق و القنوات الاستثمارية المتاحة في الأسواق و خلق قنوات مبتكرة تهدف الى تحقيق رغبات وتطلعات الشركة والمستثمرين والمساهمين، كما ركزت على تطوير المشاريع العقارية و تشغيلها وفقاً لأعلى المعايير القياسية بهدف خلق عوائد دورية متنوعة تضمن استمرارية تحقيق معدلات أرباح تفوق مثيلاتها في المنطقة ، كما نجحت الشركة في تنفيذ عدد من عمليات التخارج الناجح من المشاريع العقارية المطورة و خلق ادوات و كيانات لإدارة وتشغيل عدد من المشاريع لتعزيز و تنويع مصادر إيرادات الشركة.

وساهمت الإدارة المتزنة في التركز في عدد من الأسواق الواعدة في المنطقة لاسيما الأسواق التي يتوقع 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 إنجازات في عملها على اقتناص الفرص الاستثمارية وتطويرها و هيكلتها و تحقيق عوائد مجزية والمساهمة الفاعلة في الناتج المحلي من خلال الإستثمار في عقارات متنوعة داخل دولة الكويت وبما يتوافق 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

يقع المبنى في موقع مميز حيث يحتل احد زوايا منطقة الضجيج الاربعة في محافظة الفروانية، و يعتبر المبنى أحد مصادر الإيرادات المنتظمة في شركة إنجازات ، حيث تم تأجير الجزء الأكبر من المبنى لأحد الوزارات الحكومية، بالإضافة الى سعي الشركة لتطوير و صيانة الجزء الشاغر لتأجيره بأعلى عوائد ممكنه .

## برج برايم

قامت إنجازات بشراء مبنى قديم يقع في شارع احمد الجابر و بترخيص بناء بنسبة 920 % وذلك لبناء برج تجاري، حيث قامت الشركة بعد استخراج التراخيص اللازمة بهدم المبنى القديم و تعمل حالياً على بناء مبنى مكاتب مكون من 2 سرداب وطابق أرضي وطابق ميزانين و 22 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 6,207 متر مربع ليتم بيع طوابق المبنى خلال فترة التطوير.



## أسواق منطقة الخليج العربي

اتجهت الشركة منذ فترة بعيدة إلى الإستثمار في أسواق منطقة الخليج العربي لما لمستته من نمو في العوامل الإقتصادية والتشريعية بما يخدم المستثمرين وذلك من خلال الإستثمار المباشر في شراء وتطوير وتشغيل و هيكله و التخرج من العقارات و خلق شراكات إستراتيجية مع مستثمرين خليجيين تساهم في فتح آفاق جديدة للإستثمار في المنطقة.

### مملكة البحرين

#### شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام 1999 كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الإستثمار 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 أراضي في مواقع متميزة مثل السيف ورأس زويد.

#### شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 2002 وبالتعاون مع شركاء أستراتيجيين 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 أراضي وأصول قابلة للتطوير في مواقع ذات بعد استراتيجي متميز.

#### شركة اليال العقارية

تأسست شركة اليال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية و شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد قامت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها ( مشروع كاتاماران) 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 و متوقع بدا التأجير في الربع الاول من عام 2021.

### دولة الإمارات العربية المتحدة

#### عقار القوز لسكن العمال 406 - 606

تمتلك الشركة من خلال شركتها التابعة (البتيلا العقارية) عقار القوز لسكن العمال في إمارة دبي وذلك بالمنافسة مع إحدى الشركات الكويتية، ويقع العقار على أرض رقم 604 و 606 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 لسكن العمال، ويوفر 656 غرفة بالإضافة إلى عدد 24 مكتب و 8 محلات تجارية.

#### عقار القوز لسكن العمال 596

قامت الشركة بتطوير عقار القوز لسكن العمال على أرض رقم 596 والتي تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي 50,051 قدم مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 113,700 قدم مربع، ويضم المشروع 328 غرفة بالإضافة إلى 12 مكتب و 4 محلات تجارية.

#### عقار المحيصة لسكن العمال

يقع هذا العقار في منطقة المحيصة في إماره دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويقع العقار على مساحة تبلغ حوالي 56,914 قدم مربع، يتكون من طابقين ويحتوي على 399 غرفة و 2 وحدات تجارية. وقد قامت الشركة بالإستثمار في هذا العقار بالمنافسة مع شركة فيرست العقارية - مملكة البحرين.

## عقارات شركة السنوك العقارية

قامت الشركة وبالمشاركة مع مستثمرين استراتيجيين محليين بتملك أسهم شركة السنوك العقارية التي امتلكت قطعتي أرض في منطقة جبل علي - اماره دبي، بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع، وتم تطوير مبنين لسكن العمال عليها بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي 159,000 قدم مربع ويوفر المشروع 380 غرفة، وقد تم الإنتهاء من بناء المشروع وتأجيره بالكامل في نهاية عام 2016

### عقارات قريه ديونز - مجمع دبي للاستثمار

قامت الشركة من خلال شركة تابعه لها (البتيل العقارية) في عام 2013 بشراء مبنين سكنيين في قرية ديونز في مجمع دبي للإستثمار، ويتكون كل مبنى من 52 شقة سكنية على مساحة قدرها 108,298 قدم مربع. وتجدر الإشارة إلى أن وحدات المبنين مؤجرين بالكامل.

### مشروع جبل علي 9223 & 9224 لسكن العمال

قامت الشركة بشراء قطعتين أرض بمساحة إجمالية 50,000 قدم مربع في منطقة جبل علي وذلك بهدف تطوير مشروع سكن عمال وذلك بمساحة بناء إجمالية 201,190 قدم مربع ويتكون من 345 غرفة، وقد تم تطوير المشروع وتأجيره بالكامل في نهاية عام 2019.

### مشروع جبل علي التجاري

قامت الشركة من خلال شركتها التابعه (البتيل العقارية) بشراء قطعتين أرض في منطقة جبل علي بمساحة 24,372 قدم مربع وذلك بغرض بناء مجمع تجاري لخدمة مشاريع سكن العمال في المنطقة وتم الإنتهاء من تطوير المشروع في الربع الثالث من عام 2020، وتجدر الإشارة إلى أنه تم الإتفاق مع أحد المستثمرين على إستئجار المبنى بالكامل.

### مشروع إنجازات ريزيدنس - الميدان

قامت الشركة بشراء قسيمة بمساحة 30,000 قدم مربع في منطقة الميدان في الإمارات العربية المتحدة بهدف تطوير مشروع عقار سكني وذلك بمساحة بناء إجمالية تقريبا 107,000 قدم مربع ، ويضم 53 وحدة سكنية، وعدد 3 محلات تجارية، وتم الإنتهاء من تطوير المشروع في الربع الرابع من عام 2020 ، على أن يتم البدء في إختيار أفضل الحلول الإستثمارية بهدف تعظيم ربحية المساهمين .



### الأسواق العالمية

بهدف تحقيق أعلى معايير التوازن الاستثماري وتنويع مصادر الدخل وتوزيع معدلات المخاطر و التنوع 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.

## 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 نيوجيرسي الأمريكية ويغطي المبنى مساحة 206,115 قدم مربع، حيث أن المشروع مؤجر بعقد طويل الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال المعدات الطبية في الولايات المتحدة الأمريكية.

### مبنى قالباك

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





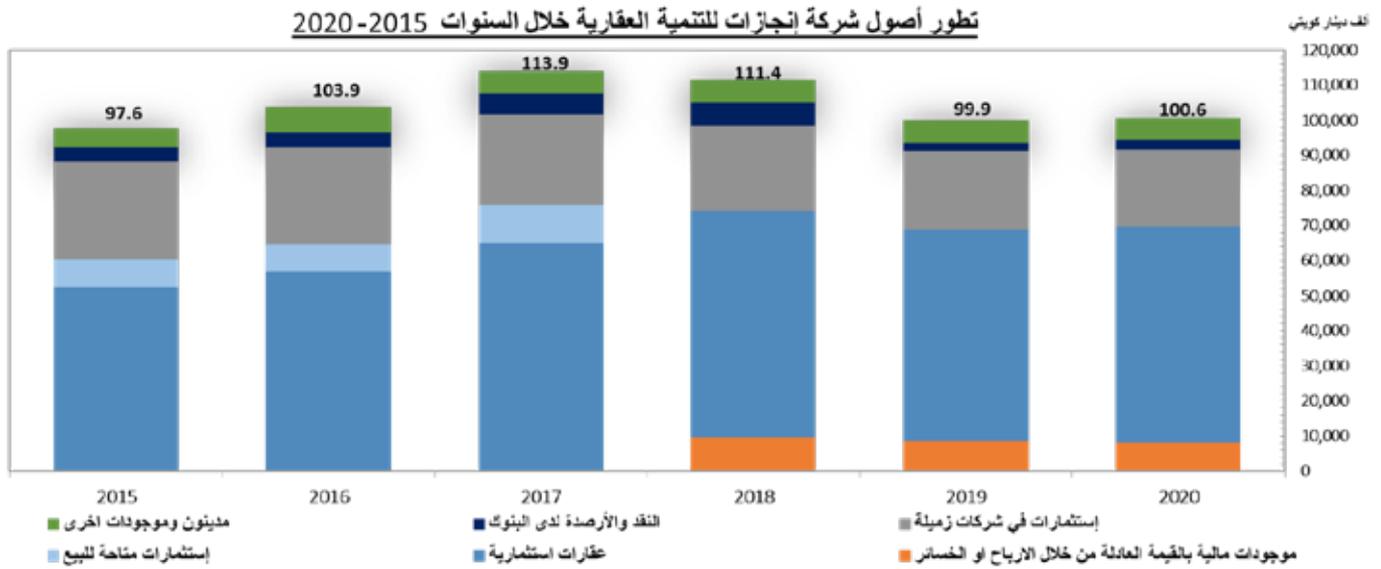


# التحليل المالي لعام 2020

## المركز المالي:

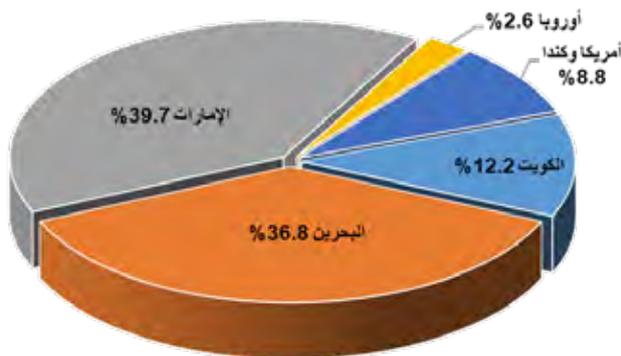
رغم التحديات غير المسبوقة، حافظت شركة إنجازات على استقرار مركزها المالي في عام 2020، ولم تشهد ميزانية الشركة أي تغييرات جوهرية خلال العام من ناحية حجم وتركيب الأصول والتوزيع الجغرافي، أو من ناحية المطلوبات من حيث حجم الديون والمطلوبات الأخرى. وارتفعت موجودات الشركة خلال عام 2020 إلى نحو 100.6 مليون دينار كويتي، بزيادة بنحو 719.8 ألف دينار كويتي، أو نحو 0.7 %، مقارنة بمستواها في عام 2019 البالغ نحو 99.9 مليون دينار كويتي، نتيجة ارتفاع بند العقارات الإستثمارية وهو أكبر البنود قيمة في إجمالي الأصول، إلى نحو 61.4 مليون دينار كويتي (61 % من إجمالي الموجودات)، مقارنة بنحو 60.3 مليون دينار كويتي (60.4 % من إجمالي الموجودات). ولم تقم الشركة بأي إضافات إلى العقارات الإستثمارية، بل تكبدت تكاليف تطوير مبلغ 1.6 مليون دينار كويتي مما رفع قيمتها. وارتفع بند النقد والأرصدة لدى البنوك وصولاً إلى نحو 2.8 مليون دينار كويتي (2.8 % من إجمالي الموجودات) مقارنة مع نحو 2.4 مليون دينار كويتي (2.4 % من إجمالي الموجودات). من ناحية أخرى، انخفض قليلاً بند استثمارات في شركات زميلة وصولاً إلى نحو 22 مليون دينار كويتي (21.8 % من إجمالي الموجودات)، مقارنة مع نحو 22.4 مليون دينار كويتي (22.4 % من إجمالي الموجودات)، وانخفض أيضاً بند موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وصولاً إلى نحو 8.2 مليون دينار كويتي (8.1 % من إجمالي الموجودات)، مقارنة مع نحو 8.4 مليون دينار كويتي (8.4 % من إجمالي الموجودات) في نهاية عام 2019،

تطور أصول شركة إنجازات للتنمية العقارية خلال السنوات 2015-2020

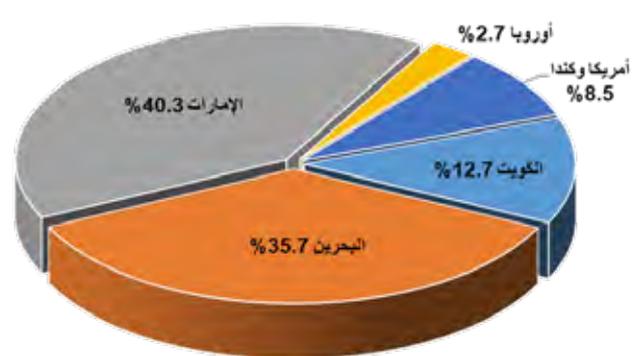


وتوزعت موجودات الشركة في نهاية عام 2020 من الناحية الجغرافية بنسبة 12.7 % في السوق المحلي، و 76.1 % في سوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي، و 11.2 % في السوق الأوروبي والأمريكي، مقارنة مع 12.2 % و 76.5 % و 11.3 % على التوالي في 2019.

التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2019



التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2020



ومن ناحية المطلوبات، فقد سجلت انخفاضاً طفيفاً بنحو 245 ألف دينار كويتي، أي ما نسبته 0.5% لتصل إلى نحو 47.4 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 47.7 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2019. وارتفع حجم القروض البنكية بنحو 250 ألف دينار كويتي، حيث بلغت 40 مليون دينار كويتي مقابل إجمالي ديون بنحو 39.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019، أي ارتفعت بنحو 0.6%. وشكلت نحو 39.8% من إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين، والقروض مضمونة بالعقارات الاستثمارية، واستثمارات في شركات زميلة مملوكة للمجموعة. وانخفضت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات في عام 2020 إلى نحو 47.1%، مقارنة بنحو 47.7% في عام 2019، وانخفضت نسبة المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين إلى نحو 89.1%، مقابل 91.2% في نهاية عام 2019.

وارتفع بند حقوق الملكية الخاصة بالمالكي شركة الأم إلى نحو 53.2 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 52.3 مليون دينار كويتي في عام 2019، أي أنها ارتفعت بنحو 965 ألف دينار كويتي، أو ما نسبته 1.8%، وتحقق ذلك نتيجة ما حققته الشركة من أرباح خلال عام 2020. وعليه، سجلت القيمة الدفترية لسهم الشركة مستوى 159 فلس في عام 2020، مقارنة مع 156 فلس في عام 2019.

## الأداء المالي

استطاعت الشركة تحقيق أرباح في عام 2020 وكان عام استثنائي في صعوبته نتيجة التبعات السلبية لأزمة فيروس كورونا المستجد على جميع القطاعات عامة، والقطاع العقاري بشكل خاص، وبلغت أرباح الشركة الصافية نحو 0.831 مليون دينار كويتي، مقارنة بخسائر عام 2019 التي بلغت نحو 6.9 مليون دينار كويتي.

وخلال السنة، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بنحو 0.536 مليون دينار كويتي مقارنة بانخفاض كبير بلغ نحو 8.7 مليون دينار كويتي نتيجة أخذ مخصص غير اعتيادي في عام 2019، وكان مخصص استباقي ساهم في استقرار أداء عام 2020، وحققت الشركة أرباح في حصتها من نتائج شركات زميلة بلغت نحو 691 ألف دينار كويتي مقارنة بخسائر بلغت 393 ألف دينار كويتي. من ناحية أخرى، انخفض ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وصولاً إلى نحو 0.156 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 1.4 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019، وتراجع أيضاً بند إيرادات تأجير العقارات بنحو 308 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 2.9 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 3.2 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019.

ومن ناحية أخرى، تراجع إجمالي المصروفات إلى نحو 3.9 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 4.8 مليون دينار كويتي، إذ انخفضت معظم بنود المصروفات، وانخفضت تكاليف التمويل إلى نحو 1.7 مليون دينار كويتي، أو بنحو 461 ألف دينار كويتي، مقارنة بنحو 2.2 مليون دينار كويتي، وانخفضت أيضاً المصروفات الإدارية والعمومية (شاملة تكاليف الموظفين)، بنحو 314 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 0.737 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 1.1 مليون دينار كويتي في عام 2019. وتراجعت تكاليف تشغيل عقارات بنحو 168 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 1.2 مليون دينار كويتي في عام 2019.

وبلغت ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم نحو 2.48 فلس، مقابل خسارة بنحو 20.52 فلس للسهم الواحد في عام 2019، واقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2020.

وتحسنت جميع المؤشرات المالية للشركة، حيث ارتفع مؤشر العائد على إجمالي الموجودات (ROA) إلى نحو 0.8% مقارنة بخسائر نحو -13.2% في عام 2019. وارتفع مؤشر العائد على حقوق المساهمين (ROE)، إلى نحو 1.6% مقارنة بخسائر نحو -6.9% في عام 2019. ويشير الجدول التالي، مقارنة مؤشرات أداء الشركة مع متوسط أداء عينة من الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت.

المؤشرات المالية	شركة إنجازات للتنمية العقارية	معدل الشركات العقارية المسجلة في بورصة الكويت*
مضاعف سعر السهم على ربحية السهم **P/E	30.0	28.0
مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B	0.5	0.7
العائد على حقوق المساهمين % ROE	1.6%	1.6%-
العائد على الأصول % ROA	0.8%	0.8%-

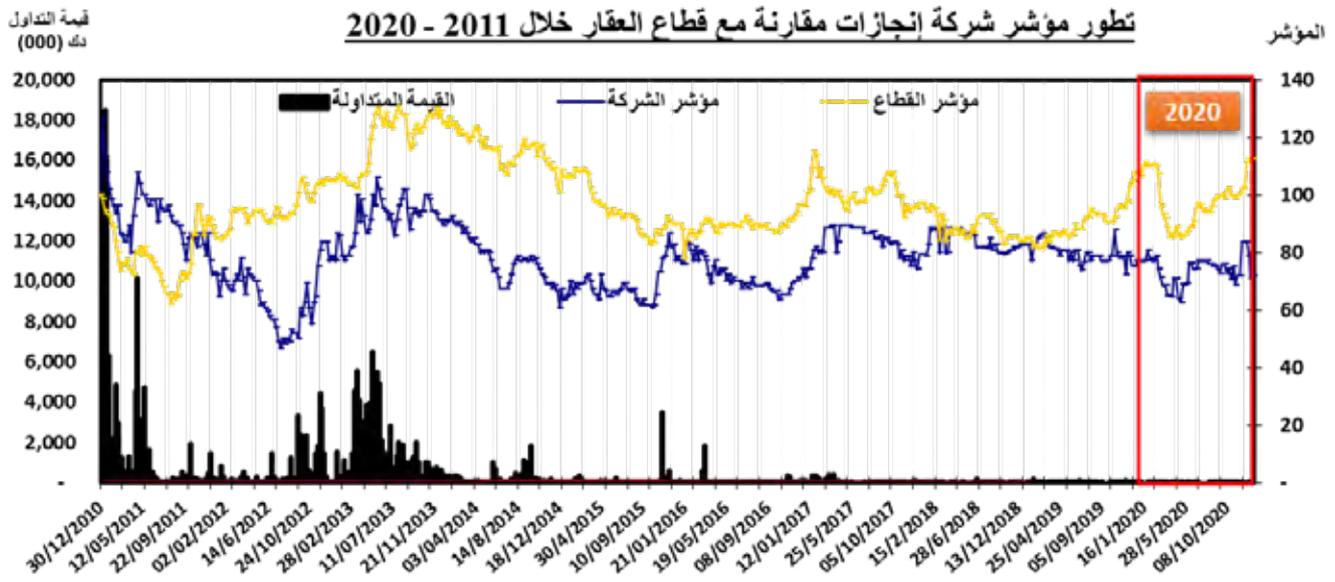
\* معدل 39 شركة مدرجة في بورصة الكويت في قطاع العقار توفرت بياناتها المالية محسوبة على أساس سنوي.

\*\* مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E للقطاع محسوبة بعد استبعاد الشركات التي حققت خسائر خلال ما مضى من عام 2020.

## تحليل أداء السهم في 2020

ارتفعت سيولة بورصة الكويت خلال عام 2020 مقارنة مع مستواها في عام 2019، وذلك يعني أن جاذبية الأسهم المدرجة فيها قد ازدادت بدعم من المستثمر المحلي والأجنبي، ولكن انخفضت الأسعار مقارنة بأداء مؤشراتها، فقد انخفض مؤشر الشال بنحو 13.4% مقارنة بنهاية عام 2019، وانخفض مؤشر الشركة بنحو 6.9%، مقابل ارتفاع مؤشر القطاع بنحو 3.7% لنفس الفترة. ففي نهاية عام 2020، اقل سعر سهم الشركة عند 74.5 فلس كويتي، مقارنة بمستوى إقبال السهم في نهاية عام 2019 والبالغ 80 فلس كويتي، وبلغ السعر السوقي أعلى مستوى له في عام 2020 عند 86.9 فلس كويتي، في حين سجل سعر السهم أدنى مستوى له عند 64.2 فلس كويتي.

ويظهر الرسم البياني حركة سعر سهم الشركة خلال السنوات العشر الأخيرة (2011-2020)، ويشير أداء سهم الشركة إلى تراجع بنسبة 4.5% مقارنة بارتفاع نحو 3.7% لقطاع العقار خلال الفترة.



وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام 2020 نحو 395 ألف دينار كويتي، وبمعدل قيمة للتداول اليومي بنحو 1.6 ألف دينار كويتي، وبنسبة تراجع بلغت نحو 60.4% مقارنة بمعدل قيمة تداول عام 2019 البالغ نحو 1 مليون دينار كويتي. وتمثل قيمة الأسهم المتداولة نحو 0.1% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار خلال عام 2020. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو 5.3 مليون سهم وبمعدل تداول يومي بلغ نحو 21.9 ألف سهم، وبنسبة تراجع بلغت نحو 56.0% مقارنة بمعدل تداول عام 2019 والبالغ نحو 49.7 ألف سهم.

وحقق معدل دوران السهم نحو 1.5% مقارنة بمستوى العام الذي سبقه والذي بلغ 3.6%، ومعدل الشركة أقل من معدل قطاع العقار البالغ نحو 27.3% خلال عام 2020. في حين انخفض إجمالي القيمة السوقية للشركة إلى نحو 25.8 مليون دينار كويتي، وتبلغ نحو 1.3% من القيمة السوقية لقطاع العقار، وهي أقل بنحو 1.9 مليون دينار كويتي عن القيمة السوقية المحققة في نهاية عام 2019، والبالغة نحو 27.7 مليون دينار كويتي.

عام 2020	قيمة الأسهم المتداولة (مليون د.ك.)	عدد الصفقات المبرمة (ألف صفقة)	كمية الأسهم المتداولة (مليون سهم)	القيمة السوقية الرأسمالية (مليون د.ك.)
شركة إنجازات للتنمية العقارية	0.4	0.2	5.3	25.8
إجمالي قطاع العقار	559.2	282.5	8,863.9	2,050.3
إجمالي السوق	10,754.2	2,319.2	52,097.3	36,686.3
نسبة من إجمالي قطاع العقار	0.1%	0.1%	0.1%	1.3%
نسبة من إجمالي السوق	0.004%	0.01%	0.01%	0.07%



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة إنجازات للتنمية العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها - الكويت

31 ديسمبر 2020



## المحتويات

46-42	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
47	بيان الارباح او الخسائر المجمع
48	بيان الدخل الشامل المجمع
49	بيان المركز المالي المجمع
51-50	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
52	بيان التدفقات النقدية المجمع
93-53	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة انجازات 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 2020 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 2020 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 للميثاق الدولي للمجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً للميثاق الدولي للمجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. 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 61% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا 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. علاوة على ذلك، هناك عدم تيقن من التقييم نتج عن تفشي وباء كوفيد-19. نظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)  
تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بالتحقق من منهجية وملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا باتخاذ إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم. وتتضمن متى أمكن ذلك مقارنة الاحكام المتخذة لممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء كوفيد-19.
- ◀ 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 الوباء الحالي كوفيد-19 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 مراقبي الحسابات المستقلين  
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 2020  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي 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 حسيماً 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 مراقبي 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 تعترض 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 مراقبي 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 مراقبي 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 مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي 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 تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي 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 مراقبي 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 وتحمل 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، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

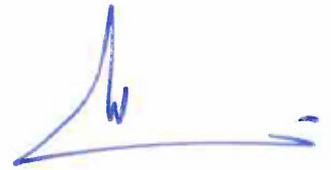
## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي 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. وأنها 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 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كما نفيد بأنه خلال فترة تدقيقنا، لم نبلغ عن أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح ذات الصلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والتي قد يكون لها تأثير مادي على أعمال الشركة الأم أو على مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيبان والعصيمي وشركاهم

2021----  
الكويت

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,160,153	2,851,819		<b>الإيرادات</b>
(8,655,684)	(536,222)	9	إيرادات تأجير
862,441	470,060	8	خسائر تقييم عقارات استثمارية
1,398,615	156,497	8	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
632,894	543,130	8	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
668,403	345,063	8	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
337,021	199,967	3	أتعاب إدارة
(393,467)	691,352	10	إيرادات أخرى
(86,625)	2,447		حصة في نتائج شركات زميلة
			صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(2,076,249)	4,724,113		<b>إجمالي الإيرادات</b>
(1,201,516)	(1,033,388)		<b>المصروفات</b>
(730,613)	(581,398)		تكاليف تشغيل عقارات
(155,432)	(169,332)		تكاليف موظفين
(320,026)	(155,688)		استهلاك
(206,810)	(171,446)		مصروفات إدارية
(2,202,724)	(1,741,290)		أتعاب استشارية ومهنية
			تكاليف تمويل
(4,817,121)	(3,852,542)		<b>إجمالي المصروفات</b>
(6,893,370)	871,571		<b>الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
-	(7,844)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(23,053)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(9,222)		الزكاة
(6,893,370)	831,452		<b>ربح (خسارة) السنة</b>
(20.52) فلس	2.48 فلس	4	<b>ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 53 - 93 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
بيان الدخل الشامل المجمع

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(6,893,370)	831,452	ربح (خسارة) السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(125,494)	43,931	حصة في (الإيرادات) الخسائر الشاملة الأخرى لشركات زميلة
148,540	176,682	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
23,046	220,613	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(6,870,324)	1,052,065	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 53 - 93 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

بيان المركز المالي المجموع

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,939,824	2,367,007	5	الموجودات
429,586	429,710	6	النقد والنقد المعادل
5,806,429	5,817,370	7	ودائع محددة الأجل
8,429,204	8,162,790	8	مدينون وموجودات أخرى
60,323,903	61,413,721	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
22,362,471	21,981,955	10	عقارات استثمارية
618,189	456,806		استثمار في شركات زميلة
			ممتلكات ومعدات
99,909,606	100,629,359		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	11	رأس المال
2,869,130	2,869,130	11	علاوة إصدار أسهم
8,842,498	8,929,655	12	احتياطي إجباري
4,421,250	43,579	13	احتياطي اختياري
(1,017,932)	(1,104,916)	14	أسهم خزينة
4,396,905	4,396,905		احتياطي أسهم خزينة
1,478,947	1,699,560		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(712,709)	(712,709)		احتياطي القيمة العادلة
(2,579,385)	2,542,581		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
52,263,564	53,228,645		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
7,878,883	7,383,555	15	دائنون ومطلوبات أخرى
39,767,159	40,017,159	16	قروض وسلفيات
47,646,042	47,400,714		إجمالي المطلوبات
99,909,606	100,629,359		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

محمد إبراهيم الفرحان  
الرئيس التنفيذي

دكتور/ عبد المحسن مدعج المدعج  
رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 53 - 93 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموع	الحصص غير المسطرة	الإجمالي الفرعي	(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملاء أجنبية	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	إصدار أسهم	علاوة	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
52,263,564	-	52,263,564	(2,579,385)	(712,709)	1,478,947	4,396,905	(1,017,932)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860		كما في 1 يناير 2020
831,452	-	831,452	831,452	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
220,613	-	220,613	-	-	220,613	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,052,065	-	1,052,065	831,452	220,613	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	4,421,250	-	-	-	-	(4,421,250)	-	-	-	-	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 11)
(86,984)	-	(86,984)	-	-	-	-	(86,984)	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
-	-	-	(130,736)	-	-	-	-	43,579	87,157	-	-	-	تحويل إلى احتياطات
53,228,645	-	53,228,645	2,542,581	(712,709)	1,699,560	4,396,905	(1,104,916)	43,579	8,929,655	2,869,130	34,564,860		في 31 ديسمبر 2020

ان الإيضاحات المرفقة من صفحة 53 - 93 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
	المحصول غير المسيطر	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	احتياطي القيمة العادلة	تحويل عملات	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	إصدار أسهم	علاوة	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
61,670,928	85,248	61,585,680	6,670,223	(712,709)	1,455,901	4,396,905	(922,378)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2019
(6,893,370)	-	(6,893,370)	(6,893,370)	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
23,046	-	23,046	-	-	23,046	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(6,870,324)	-	(6,870,324)	(6,893,370)	-	23,046	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(85,248)	(85,248)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تصفية شركة تابعة
(95,554)	-	(95,554)	-	-	-	-	(95,554)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(2,356,238)	-	(2,356,238)	(2,356,238)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 11)
52,263,564	-	52,263,564	(2,579,385)	(712,709)	1,478,947	4,396,905	(1,017,932)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2019

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 53 - 93 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان التدفقات النقدية المجمع

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(6,893,370)	831,452		<b>أنشطة التشغيل</b>
			الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
8,655,684	536,222	9	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
(862,441)	(470,060)	8	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(632,894)	(543,130)	8	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,398,615)	(156,497)	8	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
393,467	(691,352)	10	حصة في نتائج شركات زميلة
28,409	45,018		مصروف استهلاك ممتلكات ومعدات
127,023	124,314		مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
(253,825)	(163,868)		إيرادات فوائد
29,971	22,816		مصروف فوائد لمطلوبات تأجير
2,172,076	1,718,474		تكاليف تمويل
1,365,485	1,253,389		
455,486	119,841		تعديلات على رأس المال العامل:
(2,587,441)	435,452		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
(766,470)	1,808,682		
-	45,900	25	استلام منح حكومية
(766,470)	1,854,582		<b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل</b>
(112,572)	(8,968)		<b>أنشطة الاستثمار</b>
-	1,019		شراء ممتلكات ومعدات
			متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	429,703		متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,589,861	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
632,894	543,130	8	إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(4,519,940)	(1,618,495)	9	نققات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(243,666)	(230,809)	10	إضافات إلى حصة في شركات زميلة
318,070	1,346,608	10	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركات زميلة
374,614	-	10	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
253,825	163,868		إيرادات فوائد مستلمة
(5,676)	(124)		الحركة في ودائع محددة الأجل
287,410	1,089,199		<b>صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار</b>
(2,311,824)	-	11	<b>أنشطة التمويل</b>
3,800,000	250,000	16	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
(4,000,000)	-	16	متحصلات من قروض وسلفيات
(95,554)	(86,984)		سداد قروض وسلفيات
(1,147,741)	(2,527,953)		شراء أسهم خزينة
(116,446)	(144,117)		تكاليف تمويل مدفوعة
			سداد مطلوبات تأجير
(3,871,565)	(2,509,054)		<b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>
(4,350,625)	434,727		<b>صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل</b>
143,174	(7,544)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,147,275	1,939,824	5	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,939,824	2,367,007	5	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>
569,641	-		<b>بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية</b>
(569,641)	-		تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
(900,000)	-		تعديل انتقالي لموجودات حق الاستخدام نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
900,000	-		دائنون ومطلوبات أخرى
-	(4,421,250)		متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركات زميلة
-	4,421,250		إطفاء خسائر مترakمة (معدلة مقابل أرباح مرحلة)
			إطفاء خسائر مترakمة (معدلة مقابل الاحتياطي الإختياري)

ان الأيضاحات المرفقة من صفحة 53 - 93 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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 2020 بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 8 مارس 2021. 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:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	الإسم
	2019	2020		
ترفيهية ومشاريع سياحية	100%	100%	الكويت	شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	100%	100%	البحرين	شركة الداو العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة الداو العالمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	100%	100%	الكويت الإمارات	شركة إنجازات لوسيل - ذ.م.م.
عقارات	100%	100%	العربية المتحدة	شركة البتيل العقارية - ذ.م.م.
عقارات	100%	100%	لكسمبورج	شركة إنجازات اس ايه ار ال
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)

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
		2019	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
كانكوروب ديوسبورج اس.إيه.إر.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.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

2.2.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2020 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبته هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة. نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهرية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

2.2.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

**تطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور)**

قامت المجموعة بتطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح – التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعياري المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور) اعتباراً من 1 يناير 2020. تتضمن المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط المتأثرة مباشرة بالإصلاح المعياري لمعدلات الربح. تتأثر علاقة التحوط إذا كان الإصلاح يؤدي إلى حالات من عدم التيقن حول توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار للبند المتحوط له أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. قد يؤدي هذا إلى عدم تيقن حول ما إذا كانت المعاملة المتوقعة مرجحة بدرجة كبيرة وما إذا كان من المتوقع بأثر مستقبلي أن تكون علاقة التحوط فعالة بدرجة كبيرة. تقدم المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات تتطلب من المجموعة أن تفترض انعدام تأثير علاقات التحوط بحالات عدم التيقن الناتجة عن إصلاح معدل الإيبور. ويتضمن هذا افتراض عدم وقوع أي تغيير على التدفقات النقدية المتحوط لها نتيجة إصلاح معدل الإيبور. كما تسمح الإعفاءات للمجموعة بعدم وقف علاقات التحوط نتيجة لانعدام الفعالية بأثر رجعي أو مستقبلي. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018**

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لتفشي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**2.2.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة**

**منح حكومية**

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة، التي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، يتم تسجيلها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تقوم المجموعة باستلام منح لموجودات غير نقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بالقيم الاسمية ويتم إدراجهما إلى الأرباح أو الخسائر على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

**إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3**  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 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 تندرج 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. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 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 السياسات المحاسبية الحالية وما إذا كانت المجموعة ترغب في إعادة تقييم تعهداتها ضمن اتفاقيات القروض القائمة من عدمه.

**العقود المجحفة – تكاليف الوفاء بالعقد – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد أي من التكاليف تحتاج المنشأة لإدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ذي شروط مجحفة أو محققاً للخسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة المتعلقة بشكل مباشر". تتضمن التكاليف التي تتعلق بشكل مباشرة بأحد العقود المرتبطة بتقديم بضاعة أو خدمات كلا من التكاليف المتزايدة وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية بشكل مباشر بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها بشكل صريح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم فيها بعد بالوفاء بكافة التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات 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 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية 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 مشتملة 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.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة- المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2020 بإصدار المرحلة الثانية من "الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة" - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور) لغرض معالجة المشكلات المحاسبية التي تنشأ عن استبدال معدل الإيبور بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن المرحلة الثانية من إصلاح إيبور عدد من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تسري الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من معدل إيبور إلى معدل فائدة بديل خالي من المخاطر.

يسمح بالتغيرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة كمبرر عملي يتم التعامل معه كتغيرات في أسعار الفائدة المتغيرة شريطة أن تنتقل الأداة المالية من من معدل إيبور إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أسس اقتصادية متكافئة.

تتيح المرحلة الثانية من إصلاح إيبور إعفاءات مؤقتة تتيح استمرار علاقات التحوط للمجموعة عند استبدال معيار معدل الفائدة الحالي بمعدل فائدة خالي من المخاطر. كما تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل تصنيف وتوثيق التحوط، ويتضمن ذلك إعادة تحديد المخاطر المتحوط منها بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتحديد وصف إداة التحوط و/أو البند المتحوط له بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتعديل طريقة تقييم فاعلية التحوط. ويجب تحديث توثيق معاملة التحوط في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة التي يتم خلالها استبدال معدل الفائدة المطبق. وتتيح الإعفاءات أن التغيرات في طريقة تقييم فاعلية التحوط تبعاً للتعديلات المطلوبة في إطار إصلاح إيبور لن تؤدي إلى توقف المحاسبة عن التحوط.

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، تفيد 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، تحدد 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 الصناديق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة اشهر أو اقل 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 تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال 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 المبني 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 المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى 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 سداه أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة والدائنين والمصروفات المستحقة.

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

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- 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 الإلغاء 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، ويدرج 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 وتعزيم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن 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 الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص لخسائر 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 مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

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

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

#### 2.4.6 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 التغييرات 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 تتكبدتها 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 عدم تؤدي 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 ويخضع 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 للفترات 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 استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي 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 وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

2.4.11 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 بصفحتها 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 زانداً 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 الأتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الأتعاب 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 -متى 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 لحساب 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 الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

ضرائب المبيعات

يتم الاعتراف بالمصروفات والموجودات بالصافي بعد قيمة ضرائب المبيعات، باستثناء الحالات الآتية:

- ◀ في حالة عدم إمكانية استرداد ضرائب المبيعات المتكبدة لشراء موجودات أو خدمات من مصلحة الضرائب، يتم الاعتراف بضرائب المبيعات كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من مصروفات البند- كلما كان ذلك ملائماً.
- ◀ في حالة إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضرائب المبيعات الذي يتضمن صافي قيمة ضرائب المبيعات المستردة من أو المستحقة إلى مصلحة الضرائب كجزء من المدينين أو الدائنين في بيان المركز المالي المجمع.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 تكاليف التمويل

يتم احتساب وتسجيل تكلفة التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع احتساب رصيد التمويل الأساسي القائم ومعدل التكلفة المعمول به باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة وإنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكلفة التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل كبير من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة المتكبدة فيها.

2.4.20 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 تاهل 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 أن 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.

2.4.21 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.

2.4.22 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، 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 المجمع 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)

2.4.23 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 متي كان مناسباً ورفع تقارير عنها كقطاعات يتم الإبلاغ عنها.

2.4.24 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 بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

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

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

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

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات 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.

2.4.25 عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبيق 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 مترام 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 حوافر تأجير مستلمة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.25 عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة 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 المتوقعة 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 تكديدها 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 التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير هذه) أو في تقييم خيار لشراء 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 المكتتبية 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 بموجبها 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 المتكبدية 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 الإجراءات 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 والتقدير 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 المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع هذا كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ 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 جوهرية في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية 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 جوهرية 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. تنعكس 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 تقديريها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض 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 موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير 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 سداها 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" سداها، 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

2020	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
446	25,783	إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
163,422	228,042	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
36,099	83,196	إيرادات أخرى
<b>199,967</b>	<b>337,021</b>	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 ربحية (خسارة) السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2019	2020	
(6,893,370)	831,452	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
345,648,600	345,648,600	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(9,640,908)	(10,875,930)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
336,007,692	334,772,670	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
(20.52)	2.48	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

5 النقد والنقد المعادل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,281	21,040	نقد في الصندوق
1,938,543	2,345,967	أرصدة لدى البنوك
1,939,824	2,367,007	النقد والنقد المعادل

6 ودائع محددة الأجل

إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 429,710 دينار كويتي (2019: 429,586 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (ايضاح 24).

7 مدينون وموجودات أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
185,818	125,998	الموجودات المالية
3,926,873	3,737,901	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (ايضاح 17)
158,818	542,258	الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري <sup>1</sup>
4,271,509	4,406,157	مدينون آخرون
486,899	433,653	الموجودات غير المالية
1,048,021	977,560	دفعات مقدما إلى مقاولين
1,534,920	1,411,213	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
5,806,429	5,817,370	

<sup>1</sup> إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري يدر فائدة بنسبة 4.18% (2019: 5.35%) 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.

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: - أسهم غير مسعرة
8,429,204	8,162,790	
<u>8,429,204</u>	<u>8,162,790</u>	

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح 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:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	الموجودات المطلوبات
40,827,073	41,929,976	
26,441,350	26,897,862	
<u>14,385,723</u>	<u>15,032,114</u>	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2020 أو 2019.

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	الولايات المتحدة الأمريكية
14,385,723	15,032,114	
<u>14,385,723</u>	<u>15,032,114</u>	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
862,441	470,060	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
632,894	543,130	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,398,615	156,497	ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

9 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
64,487,981	60,323,903	في 1 يناير
4,519,940	1,618,495	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك <sup>1</sup>
(8,655,684)	(536,222)	التغير في القيمة العادلة <sup>2</sup>
(28,334)	7,545	تعديلات تحويل عملات أجنبية
60,323,903	61,413,721	في 31 ديسمبر

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الآتية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
11,110,000	11,811,000	دولة الكويت
49,213,903	49,602,721	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
60,323,903	61,413,721	

<sup>1</sup> خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تقم المجموعة بأي إضافات إلى العقارات الاستثمارية أو بيعها. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 1,618,495 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 4,519,940 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 رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسمة (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، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 536,222 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 8,655,684 دينار كويتي).

تم تقديم العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 20,244,696 دينار كويتي (2019: 16,806,879 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 2020 و2019 ضمن إيضاح 22.2.



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية المذكورة أعلاه بالقيمة دفترية للشركات الزميلة:

الإجمالي	شركات زميلة غير مادية على أساس فردي		شركات فيرسنت العقارية ش.م.ب. (مفصلة)		شركة البغال العقارية ش.م.ب.		المطابقة بالقيمة الدفترية: الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات في 1 يناير إضافات رد رأس المال حصة في نتائج السنة عملة أجنبية توزيعات أرباح مستلمة		
	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي			
24,230,450	22,362,471	1,718,064	534,280	2,635,805	2,434,031	10,966,889	8,909,692	9,260,920	40,889
243,666	230,809	-	40,285	-	149,635	-	243,666	-	(1,161,470)
(1,218,070)	(1,346,608)	(900,000)	-	(318,070)	(185,138)	-	-	121,271	239,784
(393,467)	691,352	(283,569)	(65,567)	212,754	125,380	(443,923)	391,755	(13,709)	8,482
(125,494)	43,931	(215)	452	(96,458)	37,037	(15,112)	(2,040)	-	-
(374,614)	-	-	-	-	-	(374,614)	-	-	-
22,362,471	21,981,955	534,280	509,450	2,434,031	2,560,945	10,133,240	10,522,955	9,260,920	8,388,605

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهمها.

كما في 31 ديسمبر 2020، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 18,793,513 دينار كويتي (2019: 19,280,485 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض والسلف (ايضاح 16).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي			
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600	

(ب) علاوة إصدار أسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة ومقترحة

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
2,356,238	-
-	-

توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة لأسهم عادية:

توزيعات أرباح نهائية لسنة 2019: لا شيء (2018: 7 فلس للسهم)

توزيعات أرباح مقترحة لأسهم عادية:

توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2020: لا شيء (2019: لا شيء)

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 يونيو 2020 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وقررت عدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

علاوة على ذلك، قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية إطفاء الخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 4,421,250 دينار كويتي.

12 الاحتياطي الإيجابي

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 الإيجابي 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 10% 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 إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 أسهم خزينة

2019	2020	
10,286,398	11,497,569	عدد أسهم الخزينة
2.98%	3.33%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
1,017,932	1,104,916	التكلفة (دينار كويتي)
807,482	908,308	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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
687,632	878,420	دائنون
397,435	-	محتجزات دائنة
205,808	80,469	أرصدة مستحقة إلى شركة زميلة (إيضاح 17)
461,181	550,329	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
2,480,130	2,798,700	دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
1,069,853	260,374	فائدة مستحقة
895,267	1,029,617	مصروفات مستحقة
483,166	382,768	مطلوبت تأجير
1,198,411	1,402,878	مطلوبات أخرى
<u>7,878,883</u>	<u>7,383,555</u>	

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

16 قروض وسلف

2019	2020	معدل الفائدة	العملة	
دينار كويتي	دينار كويتي			
39,767,159	40,017,159	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي +1.75% إلى -2.25%	دينار كويتي	قروض بنكية

تتضمن القروض البنكية المكفولة بضمان لدى المجموعة ما يلي:

- ◀ قرض محدد الأجل في حدود مبلغ 40,500,000 دينار كويتي (2019: 40,500,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 2.25% (2019: 2.6%) 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.
- ◀ تسهيل قرض متجدد في حدود مبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2019: 3,350,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 1.75% (2019: 1.75%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على قسط واحد في 15 يناير 2022. في 31 ديسمبر 2020، كان لدى المجموعة مبلغ قدره 3,900,000 دينار كويتي (2019: 2,250,000 دينار كويتي) من تسهيلات قروض ملزمة غير مسحوبة والتي تم الوفاء بكافة الشروط المسبقة المتعلقة بها.

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

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.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,967,159	39,767,159	كما في 1 يناير
(4,000,000)	-	التدفقات النقدية:
3,800,000	250,000	سداد مدفوعات قروض
		متحصلات من قروض
39,767,159	40,017,159	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 المالكيين 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:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,102	4,282	بيان المركز المالي المجموع
121,716	121,716	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
185,818	125,998	شركة زميلة
		أطراف أخرى ذات علاقة
3,926,873	3,737,901	أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
205,808	80,469	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
		شركة زميلة (إيضاح 15)
24,645	104,985	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
228,042	163,422	أتعاب إدارة
252,687	268,407	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 2020، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2019: لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 إفصاحات 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:

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
353,002	343,263
47,163	47,163
<u>400,165</u>	<u>390,426</u>

مكافأة موظفو الإدارة العليا للمجموعة  
رواتب ومزايا قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

لم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18 معلومات القطاعات

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

	2019		2020		
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	
إيرادات تأجير	3,160,153	2,729,573	2,851,819	2,421,239	430,580
خسائر تقييم من عقارات استثمارية	(8,655,684)	(6,405,698)	(536,222)	(624,355)	88,133
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	862,441	862,441	470,060	470,060	-
ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,398,615	1,398,615	156,497	156,497	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	632,894	632,894	543,130	543,130	-
أرباح أخرى	668,403	668,403	345,063	345,063	-
إيرادات إدارة	337,021	40,626	199,967	35,918	164,049
حصصة في نتائج شركات زميلة	(393,467)	(393,467)	691,352	691,352	-
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	(86,625)	-	2,447	-	2,447
إجمالي الإيرادات (الخسائر)	(2,076,249)	(466,613)	4,724,113	4,038,904	685,209
تكاليف تشغيل عقارات *	(1,201,516)	(1,091,701)	(1,033,388)	(894,167)	(139,221)
تكاليف موظفين	(730,613)	-	(581,398)	-	(581,398)
استهلاك	(155,432)	(29,387)	(169,332)	(26,512)	(142,820)
مصروفات إدارية	(320,026)	-	(155,688)	(51,812)	(103,876)
أرباح استثمارية ومهنية	(206,810)	(20,853)	(171,446)	(5,737)	(165,709)
تكاليف تمويل	(2,202,724)	(2,169,489)	(1,741,290)	(1,692,251)	(49,039)
ضرائب	-	-	(40,119)	-	(40,119)
إجمالي المصروفات	(4,817,121)	(3,311,430)	(3,892,661)	(2,670,479)	(1,222,182)
(خسارة) ربح السنة	(6,893,370)	(3,778,043)	831,452	1,368,425	(536,973)

\* إن تكاليف التشغيل العقاري تتعلق بالكامل بالقطاعات الاستثمارية التي تولد إيرادات تأجير.



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18 معلومات القطاعات (تتمة)

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

	31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2020		توقيت الاعتراف بالإيرادات
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	
مطبخ دينار كويتي	-	-	227,727	-	خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة
مطبخ دينار كويتي	-	-	117,336	-	خدمات مقدمة على مدار الوقت
	608,308	608,308	227,727	227,727	
	60,095	60,095	117,336	117,336	
	668,403	668,403	345,063	345,063	

**19 موجودات بصفة الأمانة**

تتكون الموجودات بصفة أمانة من عقار استثماري مدار نيابة عن العملاء. قدرت الإيرادات المحققة من الموجودات بصفة الأمانة بمبلغ 12,352 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 19,816 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، الميينة 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:

2019 المعادل بالدينار الكويتي	2020 المعادل بالدينار الكويتي	
308,083	1,273,989	دولار أمريكي
573,730	966,150	درهم إماراتي
573,343	597,249	دينار بحريني
257,480	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)	
		2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
دولار أمريكي	+10%	30,808	127,398
درهم إماراتي	+10%	57,373	96,615
دينار بحريني	+10%	57,334	59,724
يورو	+10%	25,748	24,889

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 بالقروض طويلة الأجل لدى المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة. خلال السنوات 2020 و2019، 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:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	أدوات ذات معدلات متغيرة
4,096,993	3,868,455	موجودات مالية
(39,767,159)	(40,017,159)	مطلوبات مالية
<u>(35,670,166)</u>	<u>(36,148,704)</u>	

حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

أن التغير المحتمل بصورة معقولة في 50 نقطة أساسية (2019: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد أدى إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 180,744 دينار كويتي (2019: 178,351 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 (ايضاح 8). ترى الإدارة أن التعرض لمخاطر أسعار الأسهم 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 8,162,790 دينار كويتي (2019: 8,429,204 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:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,938,543	2,345,967	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)
429,586	429,710	ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
4,271,509	4,406,157	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 7)
<u>6,639,638</u>	<u>7,181,834</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) ل ضمانات 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 النقد والنقد المعادل 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، و ضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

مدينون 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 2020، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لطرف مقابل واحد بمبلغ 3,737,901 دينار كويتي (2019: 3,926,873 دينار كويتي)، وهو مكفول بضمان مقابل عقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن استدعاؤه في حالة تعثر الطرف المقابل طبقاً لشروط 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. سوف تستحق قروض وسلف المجموعة بعد سنة واحدة (2019: نسبة 8.80% من القرض ستستحق خلال سنة واحدة)، استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض المدرجة في البيانات المالية المجمعة. 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 2020</b>
				دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً) قروض وسلف
	6,833,228	1,606,089	4,449,007	
	47,075,480	1,495,143	-	
	<b>53,908,708</b>	<b>3,101,232</b>	<b>4,449,007</b>	
				<b>31 ديسمبر 2019</b>
				دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً) قروض وسلف
	7,417,705	2,151,553	4,550,843	
	46,967,954	6,614,378	-	
	<b>54,385,659</b>	<b>8,765,931</b>	<b>4,550,843</b>	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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 دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
2,367,007	-	-	2,367,007	<b>الموجودات</b>
429,710	-	429,710	-	النقد والنقد المعادل
5,817,370	-	3,848,627	1,968,743	ودائع محددة الأجل
8,162,790	8,162,790	-	-	مدينون وموجودات أخرى
61,413,721	61,413,721	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
21,981,955	21,981,955	-	-	الأرباح أو الخسائر
456,806	456,806	-	-	عقارات استثمارية
				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
<b>47,400,714</b>	<b>40,795,291</b>	<b>1,606,089</b>	<b>4,999,334</b>	
<b>53,228,645</b>	<b>51,219,981</b>	<b>2,672,248</b>	<b>(663,584)</b>	<b>صافي فجوة السيولة</b>

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2019:

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
1,939,824	-	-	1,939,824	<b>الموجودات</b>
429,586	-	429,586	-	النقد والنقد المعادل
5,806,429	-	4,037,597	1,768,832	ودائع محددة الأجل
8,429,204	8,429,204	-	-	مدينون وموجودات أخرى
60,323,903	60,323,903	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
22,362,471	22,362,471	-	-	أو الخسائر
618,189	618,189	-	-	عقارات استثمارية
				استثمار في شركات زميلة
				ممتلكات ومعدات
<b>99,909,606</b>	<b>91,733,767</b>	<b>4,467,183</b>	<b>3,708,656</b>	
				<b>المطلوبات</b>
7,878,883	715,305	2,151,553	5,012,025	دائنون ومطلوبات أخرى
39,767,159	35,167,159	4,600,000	-	قروض وسلف
<b>47,646,042</b>	<b>35,882,464</b>	<b>6,751,553</b>	<b>5,012,025</b>	
<b>52,263,564</b>	<b>55,851,303</b>	<b>(2,284,370)</b>	<b>(1,303,369)</b>	<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 2020</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
8,162,790	-	-	8,162,790
<b>31 ديسمبر 2019</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
8,429,204	-	-	8,429,204

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

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 للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

في 31 ديسمبر	صافي (المبيعات) والمشتريات	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر	
		دينار كويتي	دينار كويتي
<b>31 ديسمبر 2020</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
8,162,790	(892,971)	626,557	8,429,204

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

في 1 يناير دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	صافي (المبيعات) والمشتريات دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي
9,721,768	2,261,056	(3,553,620)	8,429,204

31 ديسمبر 2019  
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

إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2019: 10%) في معدل الخصم  
لضعف التسويق سيؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ  
1,217,227 دينار كويتي (2019: 1,135,216 دينار كويتي).  
معدل الخصم لضعف التسويق 21% (2019: 21%)

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:

الإجمالي دينار كويتي	اسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	قياس القيمة العادلة بواسطة
61,413,721	-	-	61,413,721	عقارات استثمارية
60,323,903	-	-	60,323,903	عقارات استثمارية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

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 تغييرات 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 2020 دينار كويتي	القيمة العادلة 2019 دينار كويتي	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	المعدل 2020	المعدل 2019
طريقة رسمة الإيرادات	35,633,003	29,321,711	متوسط الإيجار للمتر المربع (دينار كويتي)	7 - 53	4 - 55
طريقة المقارنة بالسوق	25,780,718	31,002,192	معدل العائد (%)	1.36%-	2.43%-
			السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	8.91%	16.42%
				165 - 12,203	165 - 10,587

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

تحليل الحساسية

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 الواقعة في دولة الكويت.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم		
2019	2020			
دينار كويتي	دينار كويتي			
1,466,086	1,781,650	+/- 5%		متوسط الإيجار
4,716,531	4,924,828	+/- 50 نقطة أساسية		معدل العائد
6,057,135	6,890,967	+/- 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 وعلوّة إصدار أسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,767,159	40,017,159	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(1,939,824)	(2,367,007)	ناقصا: النقد والنقد المعادل
(429,586)	(429,710)	اقصاً: ودائع محددة الأجل
37,397,749	37,220,442	صافي الدين
52,263,564	53,228,645	رأس المال
89,661,313	90,449,087	رأس المال وصافي الدين
41.7%	41.2%	معدل الإقراض

24 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2020، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 1,681,190 دينار كويتي (2019): 2,639,774 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 لرسم التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,713,939	1,895,137	خلال سنة واحدة
2,253,934	1,739,386	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
<u>3,967,873</u>	<u>3,634,523</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:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,947,336	1,948,460	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 429,710 دينار كويتي (2019: 429,586 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).

25 تأثير تفشي كوفيد-19

تم الإعلان عن تفشي فيروس كوفيد-19 لأول مرة بالقرب من نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من حالات العدوى التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان وهي عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية بشأن هذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحية الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية بأن تفشي المرض يشكل "حالة طارئة ذات أهمية عالمية للصحة العامة"، ومنذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 يعتبر جائحة.

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، وتتعامل 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.

يجب على الشركات مراعاة ما إذا كان عليها الكشف عن التدابير التي اتخذتها، بما يتوافق مع توصيات منظمة الصحة العالمية وهيئات الصحة الوطنية، للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل وتقليل نوبات العمل في مناطق التشغيل للحد من عدد العمال الذين ينتقلون والتنظيف شديد الدقة لأماكن العمل وتوزيع معدات الحماية الشخصية واختبار حالات العدوى المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

## 25 تأثير تفشي كوفيد-19 (تتمة)

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 عند إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن مجالات اتخاذ الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 أدى إلى تطبيق المزيد من الأحكام داخل تلك المجالات.

نظرًا لطبيعة كوفيد-19 المتفائلة والخبرة الحديثة المحدودة بالتأثيرات الاقتصادية والمالية لهذه الجائحة، قد يلزم إجراء تغييرات على التقديرات عند قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.

### مدينو مستأجرين ومدينون 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 يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 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.

### انخفاض قيمة 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.

### قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدت التقلبات في السوق الناتجة عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، وبالتالي، تزايد مخاطر اختلاف السعر المحقق في معاملة فعلية عن نتيجة القيمة التي توصل إليها المقيمون.

قد يكون للتوقعات الاقتصادية غير المؤكدة بدرجة كبيرة لهذه الفترة تأثير سلبي مادي على عمليات المستأجرين واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزامات التأجير الخاصة بهم. يتم مراعاة عامل عدم التيقن هذا عند تقييم العقار الاستثماري، وتحديدًا عند تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين وفترات الشغور ومعدلات الإشغال ومعدلات نمو التأجير المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، حيث تمثل جميعها مدخلات جوهرية عند تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عوامل عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل جوهري في سنة 2021.

### قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم

أخذت المجموعة في اعتبارها التأثيرات المحتملة للتقلبات الحالية في السوق عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المسعرة لدى المجموعة، ويمثل هذا أفضل تقييم أجرته الإدارة استنادًا إلى المعلومات المتاحة الملحوظة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. نظرًا لتأثير فيروس كوفيد-19، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة لاستثماراتها في أسهم تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في ظل السيناريو الحالي.

### مساعدة حكومية

في محاولة للتخفيف من تأثير جائحة كوفيد-19، اتخذت حكومة دولة الكويت تدابير لمساعدة الشركات الخاصة في مواجهة الجائحة. وتشمل هذه التدابير المساعدة الحكومية المقدمة للقوى العاملة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر تسري اعتبارًا من أبريل 2020.

خلال الفترة الحالية، حصلت المجموعة على إجمالي مبلغ قدره 45,900 دينار كويتي. يتم المحاسبة عن الدعم المالي وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 20 "محاسبة المنح الحكومية وإفصاحات المساعدة الحكومية"، وتسجيله في الأرباح أو الخسائر كخم ضمن "تكاليف موظفين" على أساس مماثل على مدار الفترات التي تسجل فيها المجموعة مصروفات تكاليف الموظفين ذات الصلة. لا يوجد رصيد قائم للإيرادات المؤجلة أو الأرصدة المدينة المتعلقة بهذه المنحة كما في 31 ديسمبر 2020.

25 تأثير تفشي كوفيد-19 (تتمة)

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهرية بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وطلب العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعوامل عدم التيقن المستقبلية. تستند الافتراضات الواردة ضمن النموذج إلى التأثير المحتمل المقدر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار الفترة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التفاقم، ولكن بناءً على وضع السيولة والموارد المالية لدى المجموعة كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تُظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي وأن وضع أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال غير متأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة هذه على أساس مبدأ الاستمرارية.





