



الشركة العربية العقارية
Al-Arabiya Real Estate Company

التقرير السنوي

2021







حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو ولي العهد
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
حفظه الله



سمو رئيس مجلس الوزراء
الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح
حفظه الله

المحتويات

الصفحة	
٩	اعضاء مجلس الادارة
١١	الهيكل التنظيمي
١٢	كلمة رئيس مجلس الادارة
٢١	تقرير الحوكمة عن عام ٢٠٢١
٣٩	تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١
٤٥	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
٥٢	بيان المركز المالي المجمع
٥٣	بيان الدخل الشامل المجمع
٥٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٥٦	بيان التدفقات النقدية المجمع
٥٧	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



مجلس الإدارة



السيد / عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الإدارة



السيد / د. أنور علي النقي

نائب رئيس مجلس الإدارة



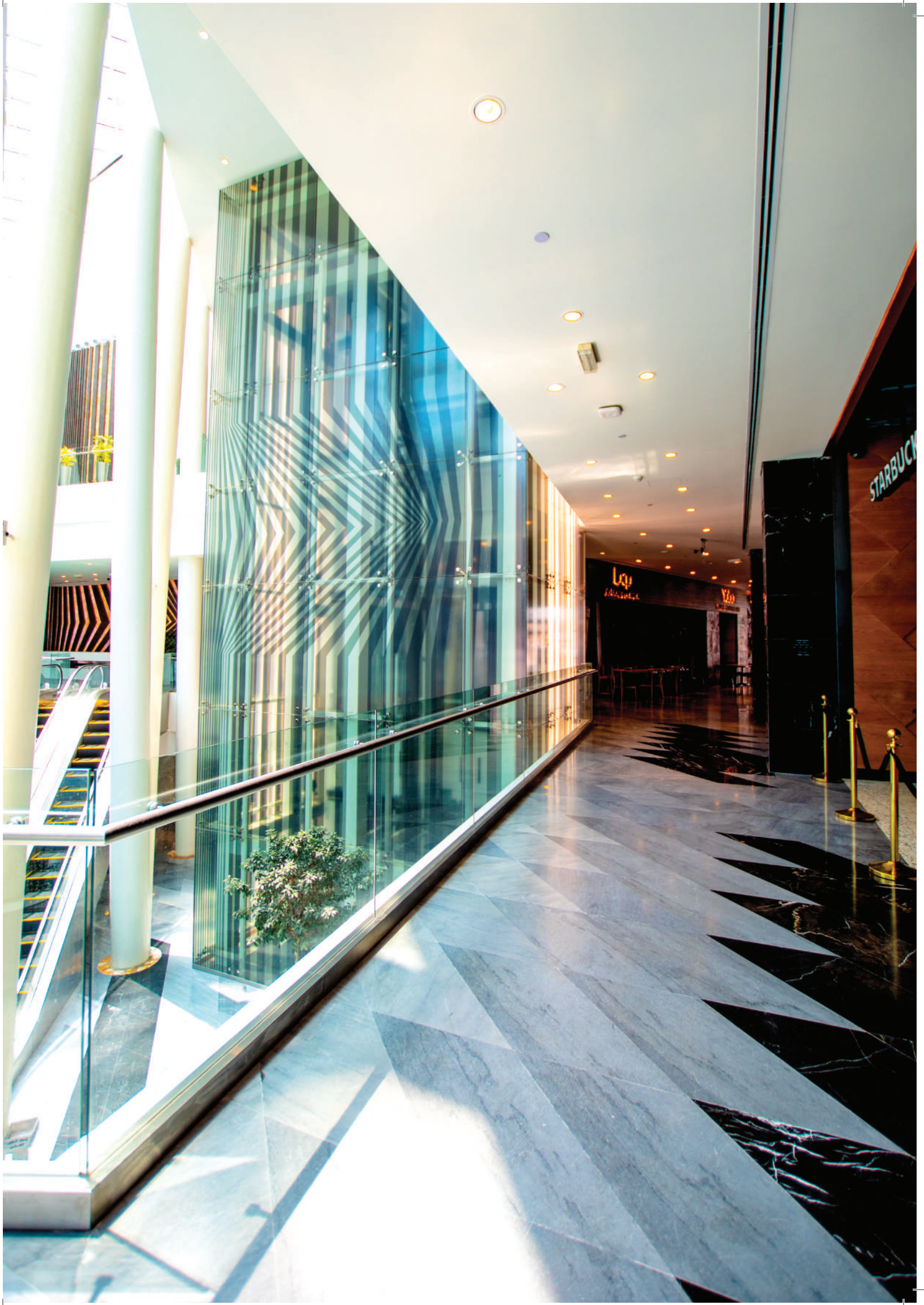
السيد / يوسف الصالح
عضو مجلس الإدارة



السيد / سليمان المضيان
عضو مجلس الإدارة



السيد / أحمد الصدر
عضو مجلس الإدارة



الهيكل التنظيمي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي لجمعيةكم الموقرة ، وأستهل هذا الاجتماع المبارك بجزيل الشكر لله عز وجل ثم بالشكر والإمتنان لحضراتكم لما أولوتمونا آياه طيلة الفترة الماضية من دعم وثقة مستمرة ، والتي كان لها ابلغ الأثر في دعمنا وكانت الحافز الأساسي لي ولزملائي من أعضاء مجلس الإدارة لبذل أقصى الجهد في سبيل تلبية تطلعاتكم والعمل علي تحقيق الأهداف والأستراتيجيات المشتركة للشركة .

كما يتشرف مجلس إدارة الشركة العربية العقارية أن يقدم لحضراتكم التقرير السنوي متضمناً ملخص أعمال الشركة وتقرير عن تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة ومتطلبات الجهات الرقابية وكذلك أهم المستجدات علي الصعيدين الإقليمي والمحلي إضافة لنتائج الأداء السنوي والبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والذي يتضمن أعمال الشركة ومركزها المالي خلال هذا العام.



كلمة رئيس مجلس الإدارة

الحضور الكريم

لأزالت تأثيرات تداعيات أزمة كورونا مستمرة علي جميع الأصعدة وإن كان التأثير يقل كثيراً عما واجهناه في العام السابق ، وذلك بعد توسع الدول في خطط التطعيم وتداول لقاحات عدة لها فاعلية وتسهم في زيادة المناعة المجتمعية لمواجهة فيروس كورونا المستجد ومتحوراته ، كذلك ما اتخذته الحكومات من قرارات جريئة للتعامل مع الجائحة بشكل أكثر احترافية بعيدة عن إجراءات الإغلاق ووقف حركة الطيران وغيرها من الإجراءات التي زادت حالة عدم اليقين في مستقبل الاستثمار ، وقد تفاعلت الأسواق مع ذلك بشكل إيجابي بعد أن أصبح التعايش هو

السيبل لتجاوز تلك الأزمة ، وأصبحت الحاجة ملحة لمجاعة أي إجراءات احترازية بديلة كتخفيف ساعات العمل والالتزام بالتوصيات الصحية في الأماكن المغلقة للحد من خطورة و إنتشار الفيروس.

السادة مساهمينا الكرام :

لقد ارتكزت خطة عمل الشركة في عام 2021 بصورة رئيسية علي إدارة الأزمة حيث كان عاماً إستثنائياً بكل المعايير من جراء تفشي وباء كورونا المستجد وبنيت علي ثلاث محاور رئيسية هدفت الشركة من خلالها إلي تقليل الأثر السلبي الناتج علي عمليات الشركة من جراء الجائحة ، حيث تضمن المحور الاول لخطة العمل الحفاظ علي استقرار السيولة الدائمة الناتجة من عمليات التأجير ، وتضمن المحور الثاني تقليص المصروفات والنفقات لدي الشركة خلال السنة لتخفيض تكاليفها التشغيلية والادارية ، وأما المحور الثالث فتمثل في إدارة الألتزامات الجوهرية لدي الشركة تجاه دائني الشركة من الغير كالبنوك والموردين الرئيسين وغيرهم لتحقيق التوازن المطلوب بين هذه الامور بالشكل الذي يدعم متانة المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية .

لقد مرت سنة 2021 والشركة العربية العقارية تحتفل بمرور خمسة وأربعون عاماً على تأسيسها تمكنت خلالها الشركة من تحقيق الكثير من الانجازات العقارية والاستثمارية على مختلف الأصعدة المحلية والخليجية والعربية .

فمنذ تولينا لمهامنا في مجلس الإدارة ، لم نتوان للحظة واحدة نحو العمل الجاد والسعي الدؤوب والمتواصل في إستكمال ومواكبة معايير الحوكمة للوصول إلي النظام الذي يتواءم مع متطلبات السادة / هيئة أسواق المال في تطبيق معايير حوكمة الشركات ، فقمنا بإعداد

كلمة رئيس مجلس الإدارة

اللوائح اللازمة وتشكيل اللجان المطلوبة والإفصاح عن كافة المعلومات والبيانات المطلوبة إلزاماً من الشركة بخدمة مساهميها وكافة الأطراف المتعاملة معها بشفافية كاملة .

فعلي الصعيد الأقليمي فقد شهد الاقتصاد الكويتي في عام 2021 جملة من الأحداث والتطورات الإيجابية كان من أبرزها ترقية دولة الكويت الى مصاف الاسواق الناشئة علي مؤشر مورجان ستانلي MSCI وذلك من خلال إصدارها تقرير مراجعتها والخاص بتصنيف الدول الصادر بتاريخ 2021/11/08 وبحسب مؤشر مورجان ستانلي MSCI فإنه من المتوقع أن يبلغ وزن الكويت ضمن مؤشرات للأسواق الناشئة نسبة وقدرها 0.69% والذي نطمح بأن ينعكس مردود ذلك بالإيجاب علي السوق الكويتي في عام / 2021 .

المحصلة:

لقد كان للخطوات التنفيذية لإستراتيجية مجلس إدارة الشركة والتطورات الملموسة التي طرأت على مجمل أوضاعها أبلغ الأثر على النتائج المالية بنهاية العام 2021، حيث انه بلغت إجمالي إيرادات التشغيلية للشركة 6,934,883 د.ك والتي ارتفعت عن السنة السابقة 6,589,352 د.ك في 2020 .

بالإضافة إلى أن غالبية نتائج الشركة ما زالت تعكس نتائج إيجابية وجيدة رغم العقبات والصعوبات المشار إليها اعلاه وخاصة فيما يتعلق ب

التفاصيل	المبالغ بالملايين د.ك	المبالغ بالملايين	نسبة التغير
	2021	2020	
الموجودات	142,7	153,9	%(07.03)
حقوق المساهمين	41,9	52,6	%(20.03)
الاستثمارات العقارية	106,3	117,3	%(09.03)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الاخوة المساهمين :

مما لاشك فيه انكم لاحظتم حجم الخسائر في التقرير المالي ، وبنظرة سريعة نجد ان تلك الخسائر في معظمها ناتجة عن انخفاض القيمة السوقية في قيمة العقارات المملوكة للشركة ، وكذلك انخفاض ارباح الفنادق لهذا العام ، مما كان له من الآثار السلبية علي الشركة ، وهي من العوامل التي ساهمت بنسبة كبيرة في زيادة الخسائر المالية .

وختاماً في نهاية هذا التقرير نرجو من الله أن تتحسن الأوضاع الإقتصادية محلياً وخليجياً وعربياً للأنشطة العقارية بكافة قطاعاتها ، الأمر الذي سيؤدي إلى تحسين النتائج التشغيلية والمالية .

كما ان الإدارة التنفيذية للشركة بذلت وستبذل كافة جهودها لتحسين وتطوير أنشطة الشركة بما يعود بالمرودود الإيجابي علي مساهمي الشركة الكرام .

ولا يسعني في هذه العجالة إلا أن أتقدم باسمكم جميعاً إلى جميع العاملين في الشركة العربية العقارية بالشكر والتقدير لما بذلوه من جهود مثمرة خلال الفترة الماضية للارتقاء بقدرات وإمكانات شركتكم للمساهمة بعمليات التنمية المستدامة وتنشيط الاقتصاد الوطني، كما لا ننسى كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية التي مدت يد العون لنا خلال الفترة المذكورة، متمنيا لهم ولكم كل التوفيق والنجاح في ظل توجيهات حضرة صاحب السمو أميرنا المفدى الشيخ نواف الاحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين سمو الشيخ مشعل الاحمد الجابر الصباح حفظهما الله ورعاهما

والحكومة الرشيدة برئاسة سمو الشيخ صباح الخالد الحمد الصباح حفظه الله.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،، ...

رئيس مجلس الإدارة

عماد جواد بوخمسين



فندق هوليداي إن



فندق هولندي ان



فندق هوليدي ان



فندق هوليدي ان

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١

تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق ٢٠٢١

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة مساهمي الشركة العربية العقارية

بالإصالة عن نفسي ونيابة عن مجلس إدارة الشركة العربية العقارية يسرني ان اقدم للسادة المساهمين الكرام تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق الخاص بالشركة عن عام ٢٠٢١

ان قواعد حوكمة الشركات تتمثل في المبادئ والنظم والاجراءات التي تحقق افضل حماية وتوازن بين مصالح ادارة الشركة والمساهمين فيها واصحاب المصالح الاخرى المرتبطة بها.

ويكمن الهدف الاساسي من تطبيق قواعد حوكمة الشركات في ضمان تماشي الشركة مع اهداف المساهمين بما يعزز من ثقة المستثمرين بكفاءة اداء الشركة وقدرتها على مواجهة الازمات، وحيث ان قواعد حوكمة الشركات تنظم منهجية اتخاذ القرارات داخل الشركة وتحفز وجود الشفافية والمصادقية لتلك القرارات.

ومن أهم أهداف قواعد حوكمة الشركات هو حماية المساهمين، وفصل السلطة بين الادارة التنفيذية التي تدير اعمال الشركة ومجلس الادارة الذي يعد ويراجع الخطط والسياسات في الشركة، بما يضمن الطمأنينة ويعزز الشعور بالثقة في التعامل معه، كما تمكن المساهمين واصحاب المصالح من الرقابة بشكل فعال على الشركة.

وتماشيا مع الخطوات الايجابية التي قامت بها هيئة اسواق المال من خلال اللوائح والقرارات التنظيمية التي تسعى من خلالها الى تحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين، وحرصا منا على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والممارسات الرائدة التي تتماشى مع مبادئنا والاسس المهنية التي تقود عملنا لتصب في مصلحة مساهميننا الكرام، وتطبيقاً لهذا نعرض بين ايديكم تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن عام ٢٠٢١.

و تسعى الشركة العربية العقارية دائما الى تركيز جهودها من خلال فريق متكامل لتطبيق جميع القوانين والقرارات والقواعد والتعليمات الرقابية بشأن تطبيقات الحوكمة بالشكل المهني المطلوب وبالوقت المحدد.

د. / عماد جواد بوخمسين

رئيس مجلس الادارة

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

ملخص الأعمال عن عام ٢٠٢١

التصنيف	البند	أصحاب المصالح ذو الصلة
إلتزام	تحديث واعتماد الخطة الاستراتيجية	المساهمين - أصحاب المصالح
إلتزام	الإلتزام بتنفيذ وتطبيق نظم ومعايير الحوكمة بصورة كاملة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	تحديث واعتماد السياسات والإجراءات للادارات المختلفة للشركة	المساهمين - أصحاب المصالح - الموظفين
رقابة	تحديث واعتماد منظومة الصلاحيات للادارات المختلفة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية - الموظفين
رقابة	إعتماد خطط إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ووضعها موضع التنفيذ.	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابة	مراجعة ملاحظات التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية
رقابية	مراجعة تقارير المخاطر واتخاذ إجراءات الحد من المخاطر	المساهمين - أصحاب المصالح - الجهات الرقابية

الشركة العربية العقارية

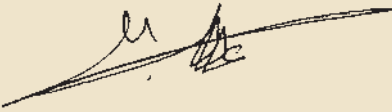
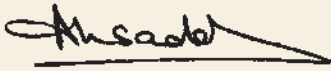
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة العربية العقارية 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

اسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد د. / عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة	
السيد د. / أنور علي نقي النقي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد / يوسف صلاح عباس الصالح	عضو مجلس الإدارة	
السيد / أحمد عبدالهادي حسني الصدر	عضو مجلس الإدارة	
السيد / سليمان عبدالله سليمان المضيان	عضو مجلس الإدارة	

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

قاعدة الأولى:

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة، وذلك على النحو التالي:

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
السيد د. عماد جواد بوخمسين	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	شهادة دكتوراة	مايو ٢٠١٥
السيد د. / انور علي النقي	نائب مجلس الإدارة - مستقل	شهادة دكتوراة	مايو ٢٠١٥
السيد / سليمان عبدالله المضيان	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	مايو ٢٠١٥
السيد / يوسف صلاح عباس الصالح	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	يناير ٢٠٢٢
السيد / احمد عبدالهادي الصدر	عضو مجلس - غير تنفيذي	شهادة بكالوريوس	مايو ٢٠١٥

نبذة عن اجتماعات مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال البيان التالي:

يوضح الجدول ادناه عدد اجتماعات مجلس ادارة الشركة العربية العقارية وهي ستة اجتماعات خلال عام ٢٠٢١ مبينا تاريخ كل اجتماع وحضور كل عضو من اعضاء المجلس من عدمه، حيث تم التأشير بعلامة (✓) في حالة حضوره الاجتماع

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم ١٠	اجتماع رقم ٩	اجتماع رقم ٨	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ١	اسم العضو
	٢٠٢١										
	١٢/٠٥	١١/١١	٠٩/٢٩	٠٩/٠٥	٠٨/١٤	٠٧/١١	٠٦/٢٢	٠٦/١٠	٠٦/٠٧	٠٤/٢٩	
١٠	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	د. /عماد جواد بوخمسين
٩	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	د. / انور علي النقي
١٠	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	سليمان عبد الله المضيان
٨	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	يوسف الصالح
١٠	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	احمد عبد الهادي الصدر

اجتماعات مجلس الادارة لعام ٢٠٢١

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

يتم تدوين محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بواسطة أمين السر، وذلك حسب ماورد بميثاق عمل مجلس الإدارة - مهام أمين السر، ثم يتم توقيعها من الاعضاء ومن ثم يقوم بحفظها في سجل خاص بها مرتبة حسب الارقام مبينا بها تاريخ الاجتماع وساعة بدايته ونهايته.

القاعدة الثانية :

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

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

- قامت الشركة بإعداد واعتماد ميثاق عمل مجلس الإدارة والذي تضمن مهام ومسؤوليات وصلاحيات مجلس الإدارة.
- كما تم اعداد واعتماد بطاقة وصف وظيفي لكل عضو من اعضاء مجلس الإدارة وكذلك اعضاء الإدارة التنفيذية وقد تحدد بها مهام ومسؤوليات كل عضو وتم تسليم كل بطاقة الى كل عضو.
- كما قامت الشركة باعداد واعتماد مصفوفة الصلاحيات لتوضح وتبين الامور التي تم تفويضها للإدارة التنفيذية ولها اتخاذ القرار بها، كما تبين المصفوفة حدود هذه الصلاحيات.

انجازات مجلس الإدارة خلال العام

١. اعتماد الخطط والاستراتيجيات العامة للشركة ومتابعة انشطتها المختلفة.
٢. اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١
٣. الدعوة لانعقاد الجمعية العامة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ واعداد جدول الاعمال واعداد تقرير مجلس الإدارة.
٤. اعتماد تقييم الاداء للإدارة التنفيذية ومراجعة وتحديث الهيكل التنظيمي للشركة.
٥. اختيار وتعيين عضو مستقل من بين اعضاء وتعيين أمين سر.
٦. تشكيل اللجان وتسميه الاعضاء وتحديد مده كل لجنة.
٧. اعتماد السياسات والمواثيق الخاصة بالشركة واجراء التحديث الدوري لها حسب متطلبات الجهات الرقابية.
٨. مناقشة واعتماد البيانات والتقارير المالية المرحلية.
٩. متابعة عمل اللجان التابعة للمجلس من خلال الاطلاع على تقريرها عقب كل اجتماع واتخاذ ما يلزم بشأنه من توصيات في عام ٢٠٢١.
١٠. اقرار الموازنة العامة التقديرية للشركة عن عام ٢٠٢١
١١. تعيين مكتب تدقيق خارجي مستقل لتقديم تقرير الضبط الداخلي ICR
١٢. تطبيق نظام حوكمة الشركات ومراقبة فاعلية تنفيذه طبقا لقانون هيئة اسواق المال ولائحته التنفيذية في عام ٢٠١٦ وتعديلاتها.
١٣. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) والنموذج المعد لذلك.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالاستقلالية، مع مراعاة ذكر المعلومات التالية عن كل لجنة :

اسم اللجنة	اعضاء اللجنة	مهام اللجنة وانجازاتها	عدد اجتماعات اللجنة
لجنة الترشيحات والمكافآت.	د. / انور علي النقي (عضو مستقل) - رئيس اللجنة السيد / احمد الصدر عضو اللجنة السيد / يوسف الصالح	١ - وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة. ٢ - وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين في الشركة والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. ٣ - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل لعام ٢٠٢١. ٤ - العمل مع الادارات واللجان المعنية لتعيين الكفاءات المطلوبة في الشركة لعام ٢٠٢١.	١
لجنة التدقيق	السيد / احمد الصدر رئيس اللجنة د. / انور علي النقي عضو مستقل السيد / يوسف الصالح السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	١- مراجعة البيانات المالية المرحلية الدورية لعام ٢٠٢١ قبل عرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها. ٢- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم ٣- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ماتم في شأنها من اجراءات وتطورات وعرضها علي مجلس الادارة من أجل الانتهاء من هذه الملاحظات مستقبلا. ٤- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها. ٥- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة لعام ٢٠٢١. ٦ - مراجعة وإقرار خطط لجنة الرقابة الداخلية للشركة. ٧ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية وما يصدر عنها من ملاحظات او مخالفات. ٨- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة من الجهات الرقابية.	٨

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

٤	إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر ووضع سجل للمخاطر وتحديثه بشكل مستمر، وتم التعاقد مع مكتب خارجي متخصص لاقرار هذه النظم. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها وتم التعاقد مع مكتب متخصص لوضع النظم والاليات الخاصة والمناسبة للشركة. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة لعام ٢٠٢١. مراجعة وتحديث الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة. تم إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة لعام ٢٠٢١. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.	د. / انور على النقي عضو مستقل السيد / يوسف الصالح السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة	لجنة المخاطر
---	---	---	--------------

موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لاعضاء مجلس الادارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

- تعمل الشركة على اتاحة المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق للاعضاء بوجه عام وللأعضاء المستقلين والغير تنفيذيين بوجه خاص وذلك من خلال النص على ذلك في ميثاق عمل مجلس الادارة من اجل تمكينهم من القيام بالمهام الموكلة اليهم.
- كما يتم اعداد التقارير المطلوبة بدرجة عالية من المهنية والدقة ويتم تقديمها للاعضاء لمساعدتهم في عملية اتخاذ القرار بشكل سليم.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

القاعدة الثالثة:

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

- تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت تنفيذا للقاعدة الثالثة من الكتاب الخامس عشر وقد تم الالتزام بالأمور الآتية:-
- ١- عدد أعضائها لا يقل عن ثلاثة أعضاء.
- ٢- تتضمن عضو مستقل.
- ٣- الرئيس عضو غير تنفيذي.
- ٤- تم تحديد مدتها من قبل مجلس الإدارة بثلاث سنوات.
- ٥- تم اعتماد ميثاق عمل لها وقد احتوى على المهام والمسؤوليات المنوطة بها والية الاجتماع وعدد مرات الاجتماع وكيفية رفع التقارير للمجلس.

وتتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من الأعضاء التالي أسمائهم:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| ١ - د. / انور علي النقي | عضو مستقل - رئيس اللجنة |
| ٢ - السيد / احمد الصدر | عضو اللجنة |
| ٣ - السيد / يوسف الصالح | عضو اللجنة |

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

١- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

تم ادراج بند من ضمن جدول اعمال الجمعية العمومية لعام ٢٠٢١ بمناقشة عدم تخصيص مكافاة مالية للسادة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢١.

٢- مكافآت الادارة التنفيذية.

- تتمثل الادارة التنفيذية في الرئيس التنفيذي ومساعدوه.
وهي مرتبطة بمعدلات ومؤشرات الاداء للشركة ونتيجة اعمالها، ومتسقة مع استراتيجية الشركة واهدافها.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

القاعدة الرابعة:

ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الادارة والادارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة.

- تتعهد الشركة مبدأ النزاهة والمصادقية عند عرض مركزها المالي وتطبيقاً لذلك فقد تم الالتزام بتقديم التعهدات الكتابية المطلوبة.
- تتعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة كتابياً بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كل الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة.
- يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كل البيانات المالية، وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق.

تم تشكيل لجنة التدقيق حسب متطلبات القاعدة الرابعة - مادة ٥ / ٥ وتم مراعاة الامور الاتية :-

- لا يقل عدد أعضاء لجنة التدقيق عن ٣ أعضاء.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق عضو مجلس إدارة مستقل.
- لا يشغل عضوية لجنة التدقيق رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق على الأقل من ذوي المؤهلات العلمية والخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية.
- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات.

وتتشكل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم:

١ - السيد / احمد الصدر	رئيس اللجنة
٢ - د. / انور علي النقي	عضو مستقل
٣ - السيد / عبدالله النجم	عضو اللجنة
٤ - السيد / سليمان المضيان	عضو اللجنة

- في حالة وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الادارة، يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب او الاسباب من وراء قرار مجلس الادارة عدم التقيد بها:
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق والذي اوجب على المجلس في حالة عدم الاخذ بتوصيات لجنة التدقيق فيما يتعلق بمراقبي الحسابات الخارجيين او المدقق الداخلي تضمين تقرير الحوكمة الاسباب من وراء قراره بعدم التقيد بتلك التوصيات.
- التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.
- منصوص على ذلك في ميثاق عمل لجنة التدقيق حيث يتعين التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها حيث لا يؤدي ايه اعمال اخرى للشركة بخلاف اعمال التدقيق.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

القاعدة الخامسة :

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة / مكتب / وحدة مستقلة لادارة المخاطر.

تم انشاء وحده مستقلة لادارة المخاطر حيث يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى وجود وحدة مستقلة لادارة المخاطر، وقد تم التعاقد مع جهة خارجية من اجل القيام باعمال الوحدة بناء على موافقة هيئة اسواق المال. وتم اعتماد سياسة لادارة المخاطر تتضمن صلاحيات ومهام ومسئوليات ادارة المخاطر والية عمل ادارة المخاطر ورفع التقارير، كما تقوم الشركة بتطوير نظم التقارير الدورية حسب المتطلبات للحد من المخاطر.

موجز عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة ادارة المخاطر

تم تشكيل لجنة ادارة المخاطر حسب متطلبات القاعدة الخامسة - وتم مراعاة الامور الاتية :-

١- عدد الاعضاء لا يقل عن ثلاثة اعضاء.

٢- الرئيس عضو غير تنفيذي.

٣- احد اعضائها عضو مستقل.

٤- لا يشغل عضويتها رئيس مجلس الادارة.

٥- تم تحديد مدتها بثلاثة سنوات.

وتتكون اللجنة المشكلة من اعضاء لجنة المخاطر وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم:

١ - د. / انور علي النقي عضو مستقل

٢ - السيد / يوسف الصالح عضو اللجنة

٣ - السيد / سليمان المضيان عضو اللجنة

موجز يوضح انظمة الضبط والرقابة الداخلية

يتوافر لدى الشركة انظمة ضبط ورقابة داخلية وبيان ذلك في الاتي :-

١- تم تحديد السلطات والمسئوليات بشكل دقيق من خلال اعتماد اللوائح والسياسات التي تنظم عمل الشركة وتم اعتماد بطاقات الوصف الوظيفي الخاصة بكل عضو بالشركة سواء كان عضو مجلس ادارة او عضو تنفيذي.

٢- تم مراعاة الفصل التام في المهام من خلال النص على ذلك ضمن سياسة وحدة التدقيق الداخلي وجعله من الاهداف الرئيسية للوحدة والتي تسعى لتحقيقها، كما تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح وكيفية التعامل معها والحد منها.

٣- تنتهج الشركة عملية الفحص الدقيق وارقابة المزدوجة من خلال الصلاحيات والسلطات.

● تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن ويتم موافاة الهيئة به بشكل سنوي (INTERNAL CONTROL REPORT) ويتم موافاة الهيئة به بشكل سنوي.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل ادارة / مكتب / وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي

تم تشكيل وحدة التدقيق الداخلي مع مراعاة وتنفيذ المتطلبات الخاصة بها، وقد تم الالتزام بالامور التالية:-

١- تتمتع وحدة التدقيق الداخلي بالاستقلالية التامة حيث يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى استقلاليتها من خلال تبعيةها الى لجنة التدقيق وبالتبعية الى مجلس الادارة.

٢- تم تكليف جهة خارجية مستقلة وذات خبرة بعمل وحدة التدقيق الداخلي واعتماد سياسة وحدة التدقيق الداخلي وقد تضمنت بيان صلاحيات ومهام وحدة التدقيق الداخلي والية عمل ادارة التدقيق الداخلي ورفع التقارير.

القاعدة السادسة:

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية:

● تسعى الشركة دوما الى نيل ثقة المستثمر، ولا يأتي هذا الا بترسيخ ثقافة الالتزام والقيم الأخلاقية داخل الشركة، ومن اجل ذلك فقد قام مجلس الادارة بأعتماد ميثاق عمل السلوك المهني والقيم الأخلاقية، وتم تعميمه على الادارة التنفيذية.

ويتضمن الميثاق:

١- بيان المفهوم العام للسلوك المهني وانه يجب على الموظف التحلي بالنزاهة والقيم الأخلاقية في كافة انشطة الشركة.

٢- ما يجب على الموظف الالتزام به طبقا لمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية

● الالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات وعدم مخالفتها

● عدم قبول الرشوة او الهدايا او التبرعات

● استخدام الامثل لها.

● عدم افشاء الاسرار.

● الابلاغ عن المخالفات والتجاوزات وضمان حماية الشخص المبلغ.

موجز عن السياسات والاليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

تم اعتماد سياسة تنظيم تعارض المصالح و تناولت مفهوم تعارض المصالح، وبينت التزامات العاملين في الشركة فيما يتعلق بحالات تعارض المصالح ووجوب الافصاح الى مجلس الادارة عن وجود اي نشاط مع الشركة من الممكن ان يمثل حالة تعارض مصالح ووضحت السياسة ايضا اليه ادارة وتنظيم حالات تعارض المصالح، وصلاحيات المجلس في اتخاذ اي اجراءات ضد من تحققت بشانه حالة من الحالات.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

القاعدة السابعة:

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح:

يحرص مجلس الإدارة على بناء وتأسيس نظام جيد للإفصاح والشفافية، وفقا للأحكام الواردة بالقانون واللائحة التنفيذية وأي تعليمات من الهيئة في هذا الشأن والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح فيما يتعلق بالموضوعات أو العناصر التي يتعين إلى إفصاح عنها، كما هو مبين أدناه:

- تم انشاء سياسة الإفصاح والشفافية وتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
- مراجعة كافة سياسات وآليات الإفصاح والشفافية المطبقة في الشركة بصورة دورية،
- يتعين إعداد نظم الإبلاغ بحيث تتضمن تحديد المعلومات التي يتم الإفصاح عنها وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو الإفصاح عنها بشكل دوري، وفقا لسياسات الشركة ونظم العمل للإفصاح والشفافية.
- يتعين الإفصاح عن المعلومات الخاصة بأي من الأحداث الجوهرية، وفقا لتعليمات الهيئة بشأن الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها.

نبذة عن تطبيق متطلبات سجل افصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية:

- تم اعداد سجل خاص يتضمن افصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية، وهو متاح للاتطلاع عليه من قبل كافة المساهمين وبدون اية رسوم او مقابل، ويتم تحديثه بشكل دوري.

بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شئون المستثمرين

- يشير الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة الى انه قد تم انشاء وحدة لتنظيم شئون المستثمرين، وتتمتع بالاستقلالية المناسبة، ودورها هو توفير البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة للمستثمرين المحتملين او الراغبين في اسهم الشركة وتوفير آليات الإفصاح من خلال موقع الشركة الالكتروني ووسائل الإفصاح المتعارف عليها.

نبذة عن كيفية تطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح:

- قامت الشركة بمواكبة التطور التكنولوجي وتطوير البنية الاساسية لتكنولوجيا المعلومات واستعماله في التواصل مع المساهمين والمستثمرين واصحاب المصالح.
- تجرى الشركة تحديثات على موقعها الالكتروني بمساعدة جهات متخصصة في ذلك لعرض بياناتها وافصاحاتها.
- كما تقوم الشركة من خلال للبورصة بالإفصاح عن معلوماتها بشكل دوري
- ويتم تحديث موقع الشركة دوريا لمواكبة التقدم التكنولوجي في هذا المجال.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

القاعدة الثامنة :

احترام حقوق المساهمين

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

- يتضمن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة، لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم من دون أي تمييز، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- يتعين على الشركة مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين.

● موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

- يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة، تدون فيه أسماء حملة الاسهم وجنسياتهم وموطنهم، وعدد ونوع الاسهم المملوكة لكل منهم والقيمة المدفوعة منه.
- تتيج الشركة للمساهمين الاطلاع على سجلات المساهمين، ويتم التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون الهيئة ولأئحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

موجز عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

- يتعين على الشركة أن تقوم بتشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.
- يتم تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.
- ويتم الاعلان عن الاجتماعات الخاصة بالجمعيات العامة في وسائل الاعلان المختلفة حسب متطلبات وزارة التجارة والصناعة، كما يحق للمساهمين توجيه أي أسئلة أو استفسارات الى المجلس أو الى مراقبي الحسابات في الجمعيات العامة.
- كما تتيج الشركة لكل المساهمين أن يمارسوا حق التصويت من دون وضع أي عوائق تؤدي إلى حظر التصويت.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

القاعدة التاسعة :

إدراك دور أصحاب المصالح

موجز عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق اصحاب المصالح:

- يتوافر لدى الشركة سياسة تشتمل على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وتتيح حصولهم على تعويضات في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- لا يحصل أي من أصحاب المصالح على أي ميزة، من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية.
- يتوافر لدى الشركة سياسات ولوائح داخلية تتضمن آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة، ويتم الإفصاح بشكل كامل عن تلك الآلية.

موجز عن كيفية تشجيع اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة :

- تضمنت سياسة حماية اصحاب المصالح يتوافر لدى الشركة آليات وأطر تكفل الاستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح بالشركة وحثهم على متابعة نشاطها، وبما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.
- والعمل على توفير كافة المعلومات والبيانات الدقيقة وفي الوقت المناسب الى اصحاب المصالح من اجل اسهاماتهم في نشاط الشركة، وكذلك تناولت السياسة اليات الابلاغ عن الممارسات غير السليمة واحاطتها بالسرية التامة مع توفير حماية للاطراف التي قامت بالابلاغ.

القاعدة العاشرة :

تعزيز وتحسين الأداء

موجز عن تطبيق متطلبات وضع الاليات التي تتيح حصول كل من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر:

- انطلاقا من رغبة الشركة في زيادة وعي افرادها ومعرفتهم التامة بانشطة الشركة واعمالها فقد قامت بإعداد برنامج تعريفى عن الشركة وانشطتها واعمالها ودور المجلس ومهامه وسلطاته واسماء اللجان المشكلة ودورها، كما تضمن بيان القوانين ذات الشأن والتي يجب على الشركة عدم مخالفتها والالتزام بما ورد بها من تعليمات.
- كما قامت الشركة بوضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

نبذة عن كيفية تقييم اداء مجلس الادارة ككل، واداء كل عضو من اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية:

تم اعتماد مصفوفة للتقييم السنوي لاعضاء مجلس الادارة واللجان الادارية، ويتم تقييم اداء المجلس ككل ثم تقييم الرئيس وتقييم اداء كل عضو على حده حسب عدة معايير ومؤشرات تم وضعها اتساقا مع قواعد الحوكمة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

نبذة عن جهود مجلس الادارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الاهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الاداء:

- يهتم مجلس الإدارة بالتأكيد بشكل مستمر على أهمية خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال العمل الدائم على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء، والالتزام بالقوانين والتعليمات خاصة قواعد الحوكمة. كما تم اعتماد دليل اعداد التقرير المتكامل والذي تناول عدة امور وهي:-
- تعريف بمفهوم التقرير المتكامل.
- بيان الاهداف من التقرير المتكامل وخصائصه وشكله.
- مبادئ توجيهية يجب الالتزام بها عند اعداد التقرير المتكامل واهم الخصائص الواجب توافرها بالتقرير.
- كما تم التاكيد على انه يتعين تعاون الجميع من اجل خلق القيم المؤسسية (الشركة والمجتمع واصحاب المصالح والبيئة الخارجية) والعمل كفريق واحد من اجل المساهمة في تحقيق نهضة المجتمع.

القاعدة الحادية عشرة:

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كلا من اهداف الشركة واهداف المجتمع:

- تتوافر لدى الشركة سياسة تهدف إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل تلك السياسة على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الذي تزاوّل نشاطها فيه، وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات.

نبذة عن البرامج والاليات المستخدمة والتي تساعد على ابراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي وذلك من خلال :-

- الالتزام المستمر من قبل الشركة بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقتضي به القوانين والأعراف العامة.

المساهمة المستدامة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال ما يلي:

- العمل على إستقطاب العمالة الوطنية
- العمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للوى العاملة وعائلاتهم، والمجتمع المحلي، والمجتمع ككل.
- قيام الشركة بتخصيص نسبة من الأرباح المحققة، وذلك لتوجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية. على أن يتناسب حجم الإستقطاعات المخصصة للمسؤولية الاجتماعية مع طبيعة وحجم نشاط الشركة والأرباح المحققة.

تقرير الحوكمة ٢٠٢١

وتهدف هذه السياسة إلى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها، وتعمل على تطوير الظروف المعيشية والاجتماعية والإقتصادية للمجتمع الذي تزاوّل نشاطها فيه، وذلك من عدة جوانب وفق ما يلي، كحد أدنى:

- المساعدة في توفير فرص عمل وتهيئة الظروف المناسبة لها.
- العمل على دعم وتشجيع العمالة الوطنية ورفع كفاءتها وتنافسيتها.
- دعم المشروعات الصغيرة وفتح آفاق جديدة تخدم فئات المجتمع.
- تصميم أنشطة الشركة بما يتفق مع الحالة الإقتصادية والوضع الثقافي للمجتمع.
- حماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية الأخرى.
- توفير برامج تدريب لتنمية قدرات فئات مستهدفة من المجتمع.
- المساهمة في الحد من أضرار الظواهر السلبية المنتشرة في المجتمع.
- القيام بالمبادرات الخيرية التطوعية.

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١ كلمة رئيس اللجنة

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

يطيب لي بالاصالة عن نفسى ونيابة عن زملائي اعضاء لجنة التدقيق ان ارحب بكم واضعين بين ايديكم التقرير السنوي للجنة التدقيق عن عام ٢٠٢١، لنسلط الضوء على المحاور التالية المتعلقة بلجنة التدقيق:

- ١ - غرض اللجنة.
- ٢ - تشكيل اللجنة.
- ٣ - اجتماعات اللجنة.
- ٤ - مهام اللجنة.
- ٥ - أنشطة وانجازات اللجنة.

حيث نستعرض فى التقرير لاحقا امثلة عملية عن مدى اتساق والتزام المحاور المذكورة اعلاه مع متطلبات حوكمة الشركات وفقا للتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بما فيها هيئة اسواق المال وقانون الشركات، اضافة الى ممارسات الحوكمة الرائدة والسياسات واللوائح الداخلية للشركة.

١ - الغرض من تشكيل لجنة التدقيق :-

ان حرص الشركة المستمر على التحقق من مدى كفاءة أنظمة الضبط والرقابة الداخلية، انما ينبع من قناعة الشركة على ان نجاح الشركات وتحقيق اهدافها الاستراتيجية وتعظيم استثماراتها المساهمين، لن يتحقق الا بوجود بيئة رقابية داخلية كافية وفعالة، وتعد اجتماعات اللجنة لتسهيل وتشجيع الاتصال بين اللجنة والادارة مراقب الحسابات الداخلي ومراقبي الحسابات الخارجيين، وتراجع اللجنة مسائل التدقيق المحاسبى الرئيسية التى يثيرها مدققي الحسابات الداخليين والخارجيين، وتحكم أنشطة اللجنة وفقا لميثاقها، وتجتمع اللجنة مرة واحدة على الاقل بشكل ربع سنوي.

٢ - تشكيل لجنة التدقيق وتتكون من الاعضاء التالي اسمائهم:

تشكل اللجنة من اربعة اعضاء غير تنفيذيين من ضمن اعضاء مجلس الادارة، ومن بينهم عضو مستقل، ويرأس اللجنة عضو غير تنفيذي، ومدتها هي مدة مجلس الادارة المنتخب للشركة.

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| ١- السيد / احمد الصدر | عضو اللجنة — رئيس اللجنة |
| ٢- د. / انور علي النقي | عضو مستقل |
| ٣- السيد / يوسف عباس الصالح | عضو اللجنة |
| ٤- السيد / سليمان المزيان | عضو اللجنة |

وتم تشكيل اللجنة وفق القواعد المنظمة والقرارات التى افرتها هيئة اسواق المال فى هذا الخصوص.

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١

٣- عدد اجتماعات لجنة التدقيق: -

عقدت اللجنة ثمان اجتماعات خلال عام ٢٠٢١ ويوضح الجدول التالي حضور الاعضاء للاجتماعات المنعقدة خلال عام ٢٠٢١.

اجتماعات لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١

عدد الاجتماعات	اجتماع رقم ٩	اجتماع رقم ٨	اجتماع رقم ٧	اجتماع رقم ٦	اجتماع رقم ٥	اجتماع رقم ٤	اجتماع رقم ٣	اجتماع رقم ٢	اجتماع رقم ١	اسم العضو
	٢٠٢١									
	بتاريخ: ١١/١٠	بتاريخ: ٠٨/١٢	بتاريخ: ٠٧/١١	بتاريخ: ٠٦/٠٧	بتاريخ: ٠٦/٠٦	بتاريخ: ٠٤/٢٩	بتاريخ: ٠٢/١٤	بتاريخ: ٠٢/٠٧	بتاريخ: ٠٢/٠١	
٦	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	د. / انور علي النقي
٩	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	سليمان عبدالله المضيان
٩	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	يوسف عباس الصالح
٩	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	احمد عبدالهادي الصدر

في الخانة المخصصة لاثبات حضور الاجتماع من قبل عضو مجلس الادارة - تم التأشير بعلامة (✓)

٤ - مهام ومسؤوليات لجنة التدقيق:-

- ١ - مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة
- ٢ - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وبراى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم
- ٣ - متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين
- ٤ - دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- ٥ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- ٦ - تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة
- ٧ - الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة.
- ٨ - التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
- ٩ - مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها
- ١٠ - مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي
- ١١ - مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية
- ١٢ - التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

تقرير لجنة التدقيق لعام ٢٠٢١

٥ - أنشطة لجنة التدقيق خلال عام ٢٠٢١ :

قامت اللجنة بعدة أنشطة في عام ٢٠٢١، ضمن أدائها للدوار والمسؤوليات المناطة بها وفقا للائحة اللجنة ومتطلبات الحوكمة، ويمكن ادراج هذه الأنشطة ضمن الاطر التالية:

- البيانات المالية :

مراجعة اللجنة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الادارة في حضور المدقق الخارجي، وترفق توصياتها الى مجلس الادارة بشكل ربع سنوي، هذا وتمت مراجعة البيانات المالية من جانب اللجنة، ورفعت توصياتها الى مجلس الادارة، وقد اعتمدت البيانات للشركة بعد تدقيقها عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- الرقابة الداخلية :

قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب مستقل لمراجعة انظمة الرقابة الداخلية لدى الشركة وضمان مطابقتها للقواعد والقوانين، وتوفير بيئة رقابية سليمة لمزاولة الشركة لانشطتها بشكل فعال.

- التدقيق الداخلي :

قامت اللجنة بمراجعة خطة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢١، واعتماد التعديلات المقترحة عليها، مراجعة جيع تقارير التدقيق الصادرة عن ادارة التدقيق الداخلي، كما قامت اللجنة بالتعاقد مع مكتب خارجي لمراجعة القواعد والاجراءات التنظيمية والادارية لادارة التدقيق الداخلي على ان يتضمن ذلك التعديلات على الهيكل التنظيمي للشركة.

- تعيين مدقق الحسابات الخارجي :

تأكدت اللجنة من استقلالية وموضوعية مدققي الحسابات الخارجيين (مكتب ارنست اند يانج و مكتب ديلويت وتوش) ، والتوصية بالتعاقد معهما وتحديد اتعا به وفق القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات، مع مراعاة مدة التعيين الالزامى لمراقبي الحسابات لدى هيئة اسواق المال .

- الالتزام الرقابي :

قامت اللجنة بالموافقة على خطة تطبيق الحوكمة من قبل المكتب المستقل المعين من قبل الشركة لتطبيق جميع قواعد الحوكمة الالزامية قبل هيئة اسواق المال والجهات الرقابية.

واللجنة بصدد استكمال انظمة وسياسات الشركة المتعلقة بقوانين وتعليمات الجهات الرقابية، ومراجعة وتقييم التقارير التي تقدم الى هيئة اسواق المال والجهات الرقابية.



مشاريع دبي

تقرير مراقبي الحسابات ٢٠٢١

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، باستثناء الآثار المحتملة المترتبة على الأمور الموضحة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية.

أساس الرأي المتحفظ

١. إن المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ ٩,٣١٥,٧٥٩ دينار كويتي (٢٠٢٠): ٩,٥٩٧,٠١٢ دينار كويتي)، تتضمن مبلغ ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٧,٠٣٩,٩٥٥ دينار كويتي) والذي يمثل صافي القيمة الدفترية لمبلغ المطالبة بالتعويض المستحق للمجموعة. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة للمجموعة نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة حول إمكانية استرداد هذا المبلغ. وعليه، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذا المبلغ. تم تعديل رأينا في السنة السابقة أيضاً فيما يتعلق بهذا الأمر.

٢. إن العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ ١١٧,٢٨٠,١٨١ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تتضمن مبلغ ٢٣,٥٩٧,٠٠٠ دينار كويتي يتعلق بأحد العقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الكويت. تم اثبات خسارة غير محققة من تقييم كافة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٨,٢٥٤,٩١٩ دينار كويتي في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تتضمن تلك الخسارة مبلغ ٤,٠٩٧,٠٠٠ دينار كويتي تتعلق بهذا العقار الاستثماري. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ نظراً لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطرق والافتراضات المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذا العقار. ونظراً لأن الأرصدة الافتتاحية للعقارات الاستثمارية تدخل في تحديد الأرباح غير المحققة من تقييم العقارات الاستثمارية، وعرض التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية المدرجة في بيان التدفقات النقدية، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات فيما يتعلق بصافي خسارة السنة المدرجة في بيان الدخل المجموع وكذلك التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية المدرجة في بيان التدفقات النقدية المجمعة.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣. إن استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز للتطوير العقاري («الشركة الزميلة»)، وهي شركة زميلة أجنبية تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، مدرج بمبلغ ٢٧٠, ٩٧٤ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٤٦٥, ١٦٦, ١ دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كما تم اثبات حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة بمبلغ ٢٩٩, ٢٤ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٣٨٥, ٥٧ دينار كويتي) ضمن بيان الدخل الشامل المجمع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. لم تقم الإدارة بإدراج استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ حتى تاريخ تصنيف الاستثمار ضمن الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع، وذلك نظراً لعدم توافر المعلومات المالية للشركة الزميلة عن تلك الفترة، مما يعتبر مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة على هذا المبلغ. تم تعديل رأينا في السنة السابقة أيضاً فيما يتعلق بهذا الأمر.

٤. إن أعباء التمويل مدرجة في بيان الدخل المجمع بمبلغ ٨٩٨, ٥٤٨, ٤ دينار كويتي. أدرجت الإدارة أعباء التمويل بما في ذلك أعباء التمويل الناتجة عن حكم المحكمة الصادر بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠١٩، وذلك عن الفترة من ١ مارس ٢٠١٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ولم تقم بتعديل المعلومات للمقارنة ضمن البيانات المالية المجمعة، مما يعتبر مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. تشير سجلات المجموعة إلى أنه فيما لو قامت الإدارة بتعديل معلومات المقارنة فيما يخص بعض أعباء التمويل المتكبدة عن الفترة من ١ مارس ٢٠١٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان يجب تخفيض أعباء التمويل بمبلغ ٨٥١, ١٤٨, ١ دينار كويتي. وبناء على ذلك، كان يجب تخفيض إجمالي حقوق الملكية في بداية السنة بمبلغ ٨٥١, ١٤٨, ١ دينار كويتي، وزيادة القروض والتسهيلات البنكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٨٥١, ١٤٨, ١ دينار كويتي، وكذلك زيادة أعباء التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٦٥٠, ١٢٧ دينار كويتي، وزيادة صافي الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٦٥٠, ١٢٧ دينار كويتي. تم تعديل رأينا في السنة السابقة فيما يخص الأثر الناتج عن هذا الأمر على القيمة الدفترية للقروض والتسهيلات البنكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى إيضاح ٢ حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ ٢٥٠, ٦٥٢, ١١ دينار كويتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، واعتباراً من ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٤٤٥, ٠٨٧, ٢٣ دينار كويتي. وفقاً لما هو مبين في إيضاح ٢، وتشير هذه الأحداث أو الظروف، بالإضافة إلى الأمور الأخرى كما هو مبين في إيضاحي ٢ و ١٥، إلى وجود حالة عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمور الموضحة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» الواردة بتقريرنا وفقرة «عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية»، فقد اعتبرنا الأمر الموضح أدناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٦٤٧, ٣٣٢, ١٠٦ دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وإدراج الخسائر الغير محققة من التقييم في بيان الدخل المجموع بمبلغ ٩١٩, ٢٥٤, ٨ دينار كويتي. تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة.

يستند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي يجريها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة لدى المجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية من الإدارة تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التأجير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

إن وجود حالة عدم تأكد حول التقديرات الجوهرية يستدعي تركيز محدد حول التدقيق فيما يتعلق بهذا الأمر حيث إن حدوث أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة وبالتالي انتهينا إلى أن هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

راجع إيضاح ٥ من هذه البيانات المالية المجمعة للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر.

- قمنا باتخاذ إجراءات التدقيق التالية لغرض معالجة أمور التدقيق الرئيسية:
- قمنا بتقييم تصميم وتطبيق نظم الرقابية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.
- قمنا بتقييم مهارات المقيم الخارجي وكفاءته وموضوعيته وقدراته والاطلاع على شروط تعامله مع المجموعة للانتهاء إلى أن نطاق عمله كان كافياً لأغراض التدقيق.
- قمنا بمطابقة إجمالي التقييم الوارد في تقرير المقيمين بالمبلغ المنفصل عنه في بيان المركز المالي المجموع.
- قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة إلى المقيم على أساس عينة.
- قمنا بمراجعة تقييمات العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ قياس القيمة العادلة.
- عندما حددنا التقديرات التي كانت مخالفة للمعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم السبب الجوهرى وراء التقديرات التي تم إجراؤها.
- قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة العادلة.
- قمنا بالتحقق من الصحة الحسابية لتحديد المبالغ الممكن استردادها.
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١، 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 المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

إذا توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ونتيجة للأمور الموضحة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» أعلاه، فإننا توصلنا إلى أن المعلومات الأخرى قد يوجد بها أخطاء مادية.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعزم 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 التقارير المالية 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 في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة 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 أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولأئحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح ٧).

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء الأمور الواردة في فقرة «أساس الرأي المتحفظ» من تقريرنا.

عبد الكريم عبدالله السمدان

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٨ فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

طلال يوسف المزيны

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٠٩ فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في ٢٨ مارس ٢٠٢٢

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

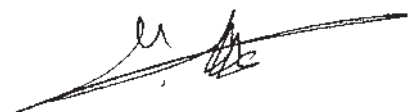
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٥,٩١٠,٦٥٣	١٥,١٨٨,١٣٥	٤	ممتلكات ومنشآت ومعدات
١١٧,٢٨٠,١٨١	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	٥	عقارات استثمارية
١,١٦٦,٤٦٥	-	٦	استثمار في شركة زميلة
٩,٢٤١,٤٩١	٩,٩٠٢,٦٥٠	٧	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٤٣,٥٩٨,٧٩٠	١٣١,٤٢٣,٤٣٢		
			موجودات متداولة
٩,٥٩٧,٠١٢	٩,٣١٥,٧٥٩	٨	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٧٩٨,٩٨١	٩٧٤,٠١٢	٩	النقد والنقد المعادل
١٠,٣٩٥,٩٩٣	١٠,٢٨٩,٧٧١		
-	٩٧٤,٢٧٠	٦	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
١٠,٣٩٥,٩٩٣	١١,٢٦٤,٠٤١		
١٥٣,٩٩٤,٧٨٣	١٤٢,٦٨٧,٤٧٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥٠,٩٨٤,٤٩٩	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	١٠	رأس المال
٣٢٧,١٨٨	٣٢٧,١٨٨		علاوة إصدار أسهم
(٧١٤,٧٨٤)	(٧١٤,٧٨٤)	١١	أسهم خزينة
٤,٧٤٤,٣٩٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	١٢	احتياطي إجباري
١٧٤,٧٣٢	١٧٤,٧٣٢	١٣	احتياطي اختياري
(٣٠٥,٤٧٠)	١,٩٣٧,٨٢٣	١٤	احتياطيات أخرى
(٢,٥٦٨,٥٣٢)	(١٤,٢١٨,٩٩٢)		خسائر متراكمة
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	٤٣,٢٣٤,٨٥٨		
-	(١,٣٣٧,٧٠٨)		مبلغ تم الاعتراف به بحقوق الملكية ومرتبطة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	٤١,٨٩٧,١٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٣٢٣,٧٤٣	٢٩٠,٧٠٥		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦,٦٩٣,٤٩١	٥٦,١٤٨,١٣٢	١٥	قروض وتسهيلات بنكية
٧,٠١٧,٢٣٤	٥٦,٤٣٨,٨٣٧		
			مطلوبات متداولة
٧,٨٦٤,١٥٩	٧,٣٣٣,٦٦٨	١٦	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٨٦,٤٧١,٣٦٥	٣٧,٠١٧,٨١٨	١٥	قروض وتسهيلات بنكية
٩٤,٣٣٥,٥٢٤	٤٤,٣٥١,٤٨٦		
١٠١,٣٥٢,٧٥٨	١٠٠,٧٩٠,٣٢٣		
١٥٣,٩٩٤,٧٨٣	١٤٢,٦٨٧,٤٧٣		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



د. أنور علي النقي
نائب رئيس مجلس الإدارة



د. عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
٤,٥٠٨,٤٠٤	٤,٧١٣,٥٢٧		إيرادات تأجير
٢,٠٨٠,٩٤٨	٢,٢٢١,٣٥٦		إيرادات فندق
٢٢٢,٠٢٥	٨,٥٠٧		إيرادات توزيعات أرباح
١٧٣,٠١١	٩١,٩٩٧		إيرادات أخرى
(٤,٨٣٥)	٤٩,٤١٨		أرباح / (خسائر) تحويل عملات أجنبية
٦,٩٧٩,٥٥٣	٧,٠٨٤,٨٠٥		
			المصروفات
(١٠٦,٦٠٦)	٨,٢٥٤,٩١٩		خسائر / (أرباح) غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
-	١٧٠,١٢٤		خسارة بيع موجودات مصنفة كمتحف بها لغرض البيع
٧٤٣,٢٥٣	١,٠٨٣,٩٨١		مصروفات عقارات استثمارية
٢,٥٨٣,٩٩٥	٢,٢٦١,٧٧٩		مصروفات فندق
٣٩٥,٣٤١	٣٠٧,٠٦٢	١٧	تكاليف موظفين
٧٢٧,٢٨٠	٧٢٢,٥١٥		استهلاك
٢,٤٠٧,٩٢٧	١,٣٨٧,٧٧٧	١٨	مصروفات أخرى
٣,٨٠٨,٨٨١	٤,٥٤٨,٨٩٨		تكاليف تمويل
١٠,٥٦٠,٠٧١	١٨,٧٣٧,٠٥٥		
(٣,٥٨٠,٥١٨)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)		صافي خسارة السنة
(٧,٠٩)	(٢٣,٠٦)	١٩	خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	إيضاحات	
			صافي خسارة السنة
(٣,٥٨٠,٥١٨)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)		الدخل الشامل الآخر
			بنود قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع:
٦٠,٩٠٨	(١٥٤,٦٢٣)	١٤	ترجمة بيانات مالية بعملات أجنبية
-	٢٩٧,٣٤٦		المحول إلى بيان الدخل نتيجة بيع موجودات محتفظ بها بغرض البيع
٦٠,٩٠٨	١٤٢,٧٢٣		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(١,٨٠٥,٢٣٠)	٧٦٤,٦٥٢	١٤	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,٨٠٥,٢٣٠)	٧٦٤,٦٥٢		إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) الأخرى
(١,٧٤٤,٣٢٢)	٩٠٧,٣٧٥		إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(٥,٣٢٤,٨٤٠)	(١٠,٧٤٤,٨٧٥)		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع	مبالغ تم الاعتراف بها في حقوق الملكية بالموجودات المحتفظ بها بغرض البيع	المجموع	أرباح مرحلة متراكمة) / (خسائر	احتياطات أخرى (إيضاح ١٤)	اختياري اختياري	احتياطي اجباري	أهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	-	٥٢,٦٤٢,٠٢٥	(٢,٥٢٨,٥٣٢)	(٣٠٥,٤٧٠)	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
(١١,٦٥٢,٢٥٠)	-	(١١,٦٥٢,٢٥٠)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
٩٠٧,٣٧٥	٢٩٧,٣٤٦	٦١٠,٠٢٩	-	٦١٠,٠٢٩	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٠,٧٤٤,٨٧٥)	٢٩٧,٣٤٦	(١١,٠٤٢,٥٢٩)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)	٦١٠,٠٢٩	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر الشاملة) / الدخل الشامل للسنة
-	-	-	١,٧٩٠	(١,٧٩٠)	-	-	-	-	-	الربح المحقق المحول نتيجة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(١,٦٣٥,٠٥٤)	١,٦٣٥,٠٥٤	-	١,٦٣٥,٠٥٤	-	-	-	-	-	المحول خلال السنة نتيجة تصنيف الشركة الزميلة إلى موجودات مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع (إيضاح ٦)
٤١,٨٩٧,١٥٠	(١,٣٣٧,٧٠٨)	٤٣,٢٣٤,٨٥٨	(١٤,٢١٨,٩٩٢)	١,٩٣٧,٨٢٣	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٧,٩٦٦,٨٦٥	-	٥٧,٩٦٦,٨٦٥	٩٩٧,٨١٦	١,٤٥٣,١٢١	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠
(٣,٥٨٠,٥١٨)	-	(٣,٥٨٠,٥١٨)	(٣,٥٨٠,٥١٨)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(١,٧٤٤,٣٣٢)	-	(١,٧٤٤,٣٣٢)	-	(١,٧٤٤,٣٣٢)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(٥,٣٢٤,٨٤٠)	-	(٥,٣٢٤,٨٤٠)	(٣,٥٨٠,٥١٨)	(١,٧٤٤,٣٣٢)	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
-	-	-	-	(١٤,٣٦٩)	-	-	-	-	-	الربح المحقق المحول نتيجة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	-	٥٢,٦٤٢,٠٢٥	(٢,٥٢٨,٥٣٢)	(٣٠٥,٤٧٠)	١٧٤,٧٣٢	٤,٧٤٤,٣٩٢	(٧١٤,٧٨٤)	٣٢٧,١٨٨	٥٠,٩٨٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			أنشطة التشغيل
(٣,٥٨٠,٥١٨)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)		صافي خسارة السنة
			تسويات:
٧٢٧,٢٨٠	٧٢٢,٥١٥	٤	استهلاك
٤٧٣,٧٣٩	٦٢,٣٥٢	١٨ و ٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	١٧٠,١٢٤		خسارة السنة نتيجة بيع موجودات متحفظ بها لغرض البيع
(١٠٦,٦٠٦)	٨,٢٥٤,٩١٩		خسائر / (أرباح) غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
٦٦,٩٤٩	١٠٤,٨٠٧		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٩,٧٤٥)	-		رد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢٢٢,٠٢٥)	(٨,٥٠٧)		إيرادات توزيعات أرباح
٣,٨٠٨,٨٨١	٤,٥٤٨,٨٩٨		تكاليف تمويل
(١٠,٢٠٠)	(١٤,٣٥٤)		امتيازات تأجير
١,١٤٧,٧٥٥	٢,١٨٨,٥٠٤		
			الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٩٩٠,٢٨٣)	٢١٨,٩٠٠		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٧٥٩,١٣٤)	(٥٥٠,١٢٧)		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٦٠١,٦٦٢)	١,٨٥٧,٢٧٧		التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) العمليات
(٢٤٩,٨٢٢)	(١٣٧,٨٤٥)		المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٣,٨٥١,٤٩٤)	١,٧١٩,٤٣٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
٧٢,٥٦٦	٨٠,٩٠٤		المحصل من بيع موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٢,٥٠٠,٠٠٠		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	٣٤٣,٧١٦		المحصل من بيع موجودات مصنفة كمحفظ به بغرض البيع
٢٢٢,٠٢٥	٨,٥٠٧		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
٢٩٤,٥٩١	٢,٩٣٣,١٢٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
٨,٣٠٨,٩٨٤	-		المحصل من قروض وتسهيلات بنكية
(٢,٠٠٢,٢٥٥)	(١,٢٤٤,١١٠)		المدفوع من قروض وتسهيلات بنكية
(٢,٥٣٦,٤٥١)	(٣,٢٢٨,٣١٢)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٠,٦٠٠)	(٩٥,٧٩٠)		سداد مطلوبات التأجير
٣,٧٣٩,٦٧٨	(٤,٥٦٨,٢١٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التمويل
١٨٢,٧٧٥	٨٤,٣٤٧		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(١٢٨,٥٠١)	٩٠,٦٨٤		تعديلات تحويل عملات أجنبية
٧٤٤,٧٠٧	٧٩٨,٩٨١	٩	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٧٩٨,٩٨١	٩٧٤,٠١٢	٩	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١. معلومات حول الشركة

تم تأسيس الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في دولة الكويت بتاريخ ٢١ سبتمبر ١٩٧٦ وهي مدرجة في بورصة الكويت للأوراق المالية.

يقع عنوان مكتب الشركة الأم الرئيسي في الشرق، شارع أحمد الجابر، مركز عماد التجاري، دولة الكويت. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

- ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات أو المطلوبة لها.
- إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية.
- إقامة وتملك الفنادق وإدارتها وأنشطتها السياحية.

إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الأسهم والمشروعات الخاصة بشركات أخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة الأم، وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمين القابضة ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم الكبرى").

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها بالكامل (يشار إليها معا بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة الملكية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	نسبة الملكية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الكيان القانوني	النشاط	بلد التأسيس	
١٠٠ %	١٠٠ %	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليداي إن
١٠٠ %	١٠٠ %	شركة محدودة المسؤولية	عقارية	الإمارات العربية المتحدة	أيه آر أي سي بروبورتيز كومباني ليمتد

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ ١٠ يونيو ٢٠٢١.

تم الموافقة علي إصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢. يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢. أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

تكدت المجموعة خسارة بمبلغ ١١,٦٥٢,٢٥٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥١٨,٥١٨, ٣,٥٨٠ دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة مبلغ ١٤,٢١٨,٩٩٢ دينار كويتي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ٣٣,٠٨٧,٤٤٥ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٣,٩٣٩,٥٣١ دينار كويتي).

تقر الإدارة باستمرار عوامل عدم التيقن حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد تسهيلات البنك عند استحقاقها. ومع ذلك، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، بالإضافة إلى إمكانية سداد القروض من خلال التدفقات النقدية التشغيلية، أو من بيع بعض العقارات الاستثمارية. علاوة على ذلك، بدأت إدارة المجموعة مفاوضات مع البنوك لإعادة جدولة الأقساط قصيرة الأجل. كما يستمر المساهمون الرئيسيون للشركة الأم في تقديم وتوفير الدعم المالي (عند الضرورة) حتى تتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض قدرة المجموعة على بيع ممتلكاتها وإعادة هيكلة ديونها لدى البنوك من أجل الوفاء بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية وفقاً للمبين في الإيضاح ١٥ حول البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يكون لذلك تأثير على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها في سياق الأعمال العادي بالمبالغ التي يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة، غير أن المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم -الذي يمثل المساهمين الرئيسيين- على ثقة من الوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تسويات تتعلق بإمكانية استرداد وتصنيف مبالغ الموجودات المسجلة وتصنيف المطلوبات التي قد تكون ضرورية إذا لم تتمكن المجموعة من متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود حالة عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

١.٣ أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بالقيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لتتوافق مع العرض السنة الحالية. لم ينتج أي تأثير عن إعادة التصنيف على حقوق الملكية المسجلة سابقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وربح السنة المنتهية بذلك التاريخ.

تم إجراء إعادة التصنيف لتحسين جودة المعلومات المقدمة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢.٣ سياسات محاسبية هامة

١.٢.٣ التغييرات سياسات محاسبية هامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة السابقة باستثناء تطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١. لا يوجد أثر لهذه المعايير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تتيح هذه التعديلات للمنشآت أن تسجل آثار الانتقال من معدلات الفائدة المعيارية مثل معدلات الفائدة المعروضة بين البنوك (آيبور) إلى معدلات الفائدة المعيارية البديلة دون أن ينتج عن ذلك أي تأثيرات محاسبية لا توفر معلومات مفيدة لمستخدمي البيانات المالية. تؤثر التعديلات على العديد من المنشآت وخاصة تلك التي لديها موجودات مالية أو مطلوبات مالية أو التزامات إيجار تخضع لإصلاح معدل الفائدة المعيارية وتلك التي تطبق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ أو معيار المحاسبة الدولي ٣٩ على علاقات التحوط التي تتأثر بالإصلاح. تُطبق التعديلات على جميع المنشآت وليست اختيارية. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.	إصلاح معدل الفائدة المعيارية - المرحلة ٢ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦
في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المجلس") تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ يعفي المستأجر من تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد - ١٩ يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار، ويُطبق على إعفاءات الإيجار التي يؤثر فيها أي تخفيض في دفعات الإيجار فقط على الدفعات المستحقة في الأساس في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١. وفي مارس ٢٠٢١، أصدر المجلس تمديداً لسريان الوسيلة العملية المطبقة على إعفاءات الإيجار التي يؤثر فيها أي تخفيض في دفعات الإيجار على الدفعات المستحقة في الأساس في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ شريطة استيفاء الشروط الأخرى لتطبيق الوسيلة العملية. وهذا هو التغيير الوحيد الذي أُجري على الوسيلة العملية. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١. ويُسمح بالتطبيق المبكر.	إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - ١٩ لما بعد تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢.٢.٣ معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد:

تُرجى التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ (إدخال التعديلات) إلى فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين
تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١
تسري التعديلات على عمليات اندماج الأعمال التي يكون لها تاريخ استحواذ في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت المنشأة كافة المراجع الأخرى المحدثة (المنشورة مع إطار المفاهيم المحدث) في نفس الوقت أو قبله.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ - إطار المفاهيم كمرجع
تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ الممتلكات والألات والمعدات - عائدات ما قبل الاستخدام المزمع.
تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ - العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة الوفاء بالعقد
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ "عقود الإيجار" ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة" يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر.	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠
تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٤
الإفصاح عن السياسات المحاسبية يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية
تعريف التقديرات المحاسبية يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعريف المادة — التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.	١ يناير ٢٠٢٠
ينص التعريف الجديد على أنه "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو تشويشها من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يضمن توفير معلومات مالية عن منشأة محددة معدة للتقارير".	
تعريف الأعمال — التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٢ اندماج الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠
توضح التعديلات أنه لكي تصبح مجموعة الأنشطة والأصول مؤهلة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً وآلية جوهرية كحد أدنى يساهمان معاً بشكل كبير في إنتاج مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الأعمال قد تتحقق دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لإنتاج المخرجات، أي أن المدخلات والآليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في إنتاج مخرجات" بدلاً من "القدرة على إنتاج مخرجات". تقدم التعديلات اختباراً تركزي اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة لا تشكل أعمالاً. استناداً إلى اختبار التركيز الاختياري، لا تعتبر مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة أعمالاً إذا كانت القيمة العادلة لإجمالي الأصول المكتسبة مركزة في أصل فردي قابل للتحديد أو مجموعة من الأصول المماثلة القابلة للتحديد.	
التعديلات على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية — التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٦ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٤، ومعيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٢ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٩ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٠ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٢ وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم ٢٢ لتحديث البيانات المتعلقة بالمراجع والاقتباسات من إطار المفاهيم أو عندما تشير تلك البيانات إلى إصدار مختلف من إطار المفاهيم.	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ – الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بمسائل ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ما يزال التطبيق مسموحاً به.

لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعايير المدرجة أعلاه أثر مادي في البيانات المالية للمجموعة في الفترات المستقبلية.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣.٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

١.٣.٣ أساس التجميع

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجموع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة. يعود الدخل الشامل الخاص بالشركات التابعة إلى مالكي الشركة وحقوق الجهات الغير مسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في حقوق الجهات الغير مسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والائردات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص وحقوق الجهات الغير مسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغيرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات الغير مسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

أ- إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

ب- القيمة الدفترية السابقة للموجودات (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات الغير مسيطرة.

تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الجوهرية أو الأحداث التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول لاندماج الأعمال بالقيمة العادلة والذي يتم احتسابه بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المكتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرة من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المكتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المكتناة المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة كمجفف بها بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول ومبلغ حقوق الجهات الغير المسيطرة في الشركة المكتناة والقيمة العادلة لأي حصة مكتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المكتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الاقتناء.

في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المكتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات الغير المسيطرة في الشركة المكتناة والقيمة العادلة لأي حصة مكتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات الغير المسيطرة في الشركة التابعة المكتناة بنسبة حقوق الجهات الغير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المكتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المكتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال.

يتم اختبار وحدة توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيم الاستردادية لوحدات توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في الربح أو الخسارة مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٢.٣.٣ الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحياتها في الحصول عليه بموجب عقد مبرم مع عميل وتستبعد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تنتقل السيطرة على الخدمة إلى عميل. تتبع المجموعة إجراء يتضمن ٥ خطوات كما يلي:

١. تحديد العقد مع عميل
 ٢. تحديد التزامات الأداء
 ٣. تحديد سعر المعاملة
 ٤. توزيع سعر المعاملة للالتزامات الأداء
 ٥. الاعتراف بالإيرادات عند / فور الوفاء بالتزام (التزامات) الأداء
- يتم الاعتراف بالإيرادات إما في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عند (أو فور) استيفاء المجموعة بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.
- تقوم المجموعة بالاعتراف بمطلوبات العقود لقاء المقابل المستلم فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها، وتسجل هذه المبالغ، إن وجدت، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، عندما تستوفي المجموعة بالتزام أداء قبل استلام المقابل، تسجل المجموعة إما موجودات العقود أو مدينو العقود، إن وجدت، في بيان المركز المالي المجموع تبعاً لما إذا كان استحقاق المقابل يستند إلى أمر آخر بخلاف مرور فترة زمنية معينة.

٣.٣.٣ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) كمحتفظ بها لغرض البيع ويتم قياسها بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يُستوفى هذا الشرط فقط عندما يكون البيع مرجحاً للغاية ويكون الأصل (أو مجموعة الاستبعاد) متاحاً للبيع الفوري بحالته الراهنة. ينبغي للإدارة أن تكون ملتزمة بخطة بيع وأن يكون متوقعاً أن البيع سيكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع مكتمل خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ التصنيف.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تنطوي على فقدان السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مهيمنة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تنطوي على فقدان السيطرة على شركة زميلة أو جزء من الاستثمار في شركة زميلة، يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة التي سيتم استبعادها كمحتفظ به لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مهيمنة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع. ومن ثم تتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به لغرض البيع. إن الجزء المحتفظ به من الاستثمار في شركة زميلة والذي كان مصنفاً كمحتفظ به لغرض البيع يستمر المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٤.٣.٣ الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة ١٪ من ربح السنة وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة ١٪ من ربح المجموعة بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٦ وقرار وزارة المالية رقم ٥٨ لسنة ٢٠٠٧.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم المجموعة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٠ وقرار وزارة المالية رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٦ بنسبة ٥,٢٪ من ربح السنة الخاضع للضريبة. بموجب القانون، فقد تم خصم توزيعات أرباح نقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

٥.٣.٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتضمن تكلفة بند المعدات تكاليف الحيازة وكافة التكاليف المتعلقة مباشرة بها حتى يصل الأصل إلى حالة التشغيل اللازمة للاستخدام المقصود منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات	
٤٠	مباني فنادق
١٠-٣	أثاث وتركيبات
٣	سيارات
٥	أصول حق الاستخدام

عند بيع الموجودات أو سحبها من الاستخدام، يتم استبعاد التكلفة والاستهلاك المتراكم للموجودات من الحسابات مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة من البيع في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا يوجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تحقق زيادة المزايا الاقتصادية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلق بها. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٦.٣.٣ عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة والمحتفظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية في حالة الاحتفاظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما، بدلا من بيعها ضمن سياق الأعمال العادي أو استخدامها للإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في وقت تكبد التكاليف في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر خلال السنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. وفي حالة التحويل من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

لا يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد يؤدي إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع في فترة إلغاء الاعتراف.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٧.٣.٣ 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 ظهر ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أعلى، ويتم تحديده لأصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ الاعتراف بأخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات مبلغها الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا الرد في بيان الدخل المجموع ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه ويتم في هذه الحالة معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم في الدخل الشامل الآخر.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٨.٣.٣ عقود التأجير

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام

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

تعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة، بما يتوافق مع سياسة المجموعة الموضحة ضمن "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 (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 كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

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 المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

الأدوات المالية

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

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

القياس اللاحق

أجرت المجموعة تقييماً لموجوداتها المالية والتي تتمثل في المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل. انتهت المجموعة إلى إنها تحتفظ بهذه الموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وقامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وانتهت إلى أنها تستوفي معايير القياس وفقاً لطريقة التكلفة المطفأة. وبالتالي، لم يحدث أي تغيير في تصنيف هذه الأدوات.

سيتم القياس اللاحق للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وفقاً للمبلغ الأصلي غير المخصوم الصادر به فواتير أو سعر المعاملة ناقصاً أي خسائر ائتمان متوقعة متراكمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٢ الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة أو كمقابل محتمل مسجل من قبل المجموعة في عملية دمج أعمال. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم الاعتراف مبدئياً بأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الدخل الشامل الآخر، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من بيان حقوق الملكية المجموع. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع ما لم يمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

إلغاء الاعتراف

الأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) لا يتم الاعتراف عندما:

١. تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل
٢. 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.

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 سداذه.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

نخفاض قيمة الموجودات المالية

يستند احتساب المجموعة لخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية إلى طريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة حيث إن الطريقة المبسطة لا تتطلب تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان التي يتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة ٩٠ يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر في بعض الحالات، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر 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. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للنقد والنقد المعادل حيث تعتبر مرتبطة بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان لهذه الأدوات.

المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

تدرج المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والتسهيلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

قروض وتسهيلات بنكية

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات البنكية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم استلامها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

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

١٠.٣.٣ استثمارات في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر، فيها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار في بيان المركز المالي المجموع لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغير مسجل مباشرة في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والإفصاحات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان الدخل الشامل المجموع. بالإضافة إلى ذلك، في حالة تسجيل أي تغير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة الملكية في الشركة الزميلة.

تعرض حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجموع خارج ربح التشغيل، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والخصص في السيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وفي حالة وجود اختلاف في تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة، بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر، من تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم إجراء التعديلات اللازمة مقابل تأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة، إجراء التعديلات حتى تتوافق السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمه العادلة. وتدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

١١.٣.٣ النقد والتدبير المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والتدبير المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والنقد في محافظ استثمارية وودائع بنكية.

١٢.٣.٣ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين، ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. بالإضافة، إلى ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، تحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات، التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

١٣.٣.٣ مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج عن حدث وقع في السابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق صادر لموارد متضمنة مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق منه.

١٤.٣.٣ أسهم الخزينة

تمثل أسهم الخزينة الأسهم المملوكة للشركة الأم التي أصدرتها، ثم أعادت المجموعة شرائها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغائها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب طريقة التكلفة، يتم تسجيل إجمالي تكلفة الأسهم في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية عند بيع أسهم الخزينة؛ وتضاف الأرباح إلى حساب مستقل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم خزينة". ويتم تحميل أي خسائر متكبدة على نفس الحساب بمقدار الرصيد المضاف، كما يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة إلى الاحتياطيات ثم إلى العلاوة. إن الأرباح المحققة لاحقاً عند بيع أسهم الخزينة يتم استخدامها أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح من بيع أسهم خزينة.

١٥.٣.٣ تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. بالنسبة لكل شركة في المجموعة فهي تحدد عملتها الرئيسية وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلى بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة مقابل القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة يتم معاملتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية وتحويلها وفقاً لسعر الإقفال.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

شركات المجموعة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة، والقيمة الدفترية للشركة الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل لهذه الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السارية للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل العمليات في بيان الدخل الشامل المجمع كاحتياطي تحويل عملات أجنبية ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد شركة أجنبية، يدرج المبلغ المتراكم المؤجل المسجل في حقوق الملكية المتعلق بالعملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

١٦.٣.٣ تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بعبارة، أو إنشاء، أو إنتاج الموجودات المؤهلة، التي تتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو للبيع، كجزء من هذه الموجودات، حتى ذلك الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة بشكل كبير للاستخدام المقصود منها. يتم تسجيل كافة تكاليف التمويل الأخرى في الفترة التي يتم فيها تكبدها.

١٧.٣.٣ موجودات ومطلوبات محتملة

يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع، ولكن يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع، ولكن يفصح عنها عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

١٨.٣.٣ معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع إما في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع تجاري) أو تقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة تخضع للمخاطر والمزايا التي تختلف عن قطاعات أخرى.

٤.٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام، وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات، والمصروفات، والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة، في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي 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 التالية:

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات، والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل الطبيعي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي، ويتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة ان الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

قياس القيمة العادلة وأساليب التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً للقيمة العادلة لغرض إعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد إدارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الإدارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبير تقييم خارجي مؤهل لإجراء عملية التقييم. يتم الإفصاح عن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في إيضاحي ٥ و ٢٥.

انخفاض قيمة شركة زميلة

يتم تقدير خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة في حالة وجود مؤشر على وجود الانخفاض في القيمة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة لجميع القيم الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة زميلة بما في ذلك الشهرة، وبالتالي، لا يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة بصورة منفصلة. يتم الإفصاح عن تأثير انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة في إيضاح ٦.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للمدينين التجاريين التي لا تتضمن بصفة عامة بند تمويل جوهري. تقدر خسائر الائتمان المتوقعة لهذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة المخصصات بناء على خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان، التي تم تعديلها مقابل عوامل تتعلق بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال كلما كان ذلك مناسباً. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للمدينين التجاريين.

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة في أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الربح المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو المعدل الذي يتعين على المجموعة سداه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة، للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما " يتعين على المجموعة " سداه، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير.

تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الربح في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، التي يكون لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند حيازة عقار ما إذا سيتم تصنيفه كعقار محتفظ به لغرض المتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. إن الأحكام المتخذة هذه عند الحيازة سوف تحدد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة أو بالتكلفة أو بالقيمة الممكنة تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما أقل، وما إذا سيتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجمع أو بيان الدخل الشامل المجمع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

- عقار محتفظ به لغرض المتاجرة: في حالة حيازة العقار بصورة رئيسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادية.
- عقار قيد التطوير: في حالة حيازة العقار بغرض التطوير.
- عقار استثماري: في حالة حيازة العقار لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنيف الاستثمارات

يستند تصنيف الاستثمارات إلى نية الإدارة عند الحيازة ويتطلب ذلك اتخاذ أحكام جوهرية.

تحديد مدة عقود التأجير 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.

تتضمن العديد من عقود التأجير الخاصة بالمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد. أي أنها، تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (أي إجراء تحسينات جوهرياً على عقارات مستأجرة أو تخصيص جوهري للأصل المستأجر).

مطلوبات محتملة / مطلوبات

تشأ المطلوبات المحتملة نتيجة لأحداث سابقة مؤكدة فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع لسيطرة المجموعة بشكل كامل. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما يعتبر وقوع خسارة أمراً محتملاً ويمكن تقديرها بشكل معقول. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص أم لا مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى حكم الإدارة.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٤. ممتلكات ومنشآت ومعدات

الإجمالي	موجودات حق الاستخدام	سيارات	أثاث وتركيبات	مباني فنادق	أراضي فنادق	التكلفة :
٣٤,١٩٨,١٨١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٣٦٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٤٠	-	-	٤٠	-	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
٣٤,١٩٨,٢٢١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٤٠٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٤,١٩٨,٢٢١	٢٢٩,٩٢٧	١٠١,٢٤٥	٢,٢٣٦,٤٠٢	٢٨,٩٩١,١٨٧	٢,٦٣٩,٤٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
						الاستهلاك وانخفاض القيمة
١٧,٥٦٠,٢٥٥	٣٤,٠٦٣	٥٧,٦٦٢	٩١٤,٤٣٨	١٥,٨٩٢,٥٥٢	٦٦١,٥٤٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٧٢٧,٢٨٠	٣٤,٠٦٢	٢٧,٧٢٤	٢١١,٣٨٦	٤٥٤,١٠٨	-	مصروف الاستهلاك للسنة
٣٣	-	-	٣٣	-	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
١٨,٢٨٧,٥٦٨	٦٨,١٣٥	٨٥,٣٨٦	١,١٢٥,٨٥٧	١٦,٣٤٦,٦٦٠	٦٦١,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧٢٢,٥١٥	٤٢,٥٨٠	١٥,٨٥٨	٢٠٩,٩٦٩	٤٥٤,١٠٨	-	مصروف الاستهلاك للسنة
٣	-	-	٣	-	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
١٩,٠١٠,٠٨٦	١١٠,٧٠٥	١٠١,٢٤٤	١,٣٣٥,٨٢٩	١٦,٨٠٠,٧٦٨	٦٦١,٥٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
						صافي القيمة الدفترية :
١٥,١٨٨,١٣٥	١١٩,٢٢٢	١	٩٠٠,٥٧٣	١٢,١٩٠,٤١٩	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٥,٩١٠,٦٥٣	١٦١,٨٠٢	١٥,٨٥٩	١,١١٠,٥٤٥	١٢,٦٤٤,٥٢٧	١,٩٧٧,٩٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إن أراضي ومباني الفنادق البالغة ١٤,١٦٨,٣٢٩ دينار كويتي (٢٠٠٢:٤٤٧,٦٢٢,١٤ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥).

٥. عقارات استثمارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٧٠,٨١٠,٠٠٠	عقارات داخل الكويت
٣٩,٨٣٣,١٨١	٣٥,٥٢٢,٦٤٧	عقارات خارج الكويت
١١٧,٢٨٠,١٨١	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	

فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية :-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		الرصيد في ١ يناير
١١٢,٨٧١,٥٥٨	١١٧,٢٨٠,١٨١	إضافات
٤,١٧٠,٠٠٠	-	استيعادات
-	(٢,٥٠٠,٠٠٠)	(خسائر) / ربح غير محقق من تقييم عقارات استثمارية
١٠٦,٦٠٦	(٨,٢٥٤,٩١٩)	فروق ترجمة عملات أجنبية
١٣٢,٠١٧	(١٩٢,٦١٥)	
١١٧,٢٨٠,١٨١	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

خلال السنة الحالية استبعدت المجموعة عقارات استثمارية بقيمة دفترية بلغت ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي. لم ينتج عن هذا البيع أي ربح أو خسارة.

إن العقارات الاستثمارية البالغة ٧٩,٢٦٩,٠١٦ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٨٦,٢٢٠,٤٠٣ دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح ١٥).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت بمبلغ ٧٠,٨١٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠٢٠: ٧٧,٤٧٧,٠٠٠ دينار كويتي) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين، المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللأغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (٢٠٢٠: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

استخدم خبراء التقييم طريقة رسملة، الإيرادات والمستخدمة لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض الاشغال الكامل للعقار.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خارج الكويت بمبلغ ٣٥,٥٢٢,٦٤٧ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣٩,٨٣٣,١٨١ دينار كويتي) تم تحديدها استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال. استخدم المقيمون طريقة المقارنة، بالسوق نظراً للقيمة المرتفعة للمعاملة والتي تشمل على عقارات مماثلة في المنطقة خلال السنة. وطبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار مقارنة بمعاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإحلال والذي لا يقوم المشتري المرتقب بموجبه بسداد قيمة للعقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.

فيما يلي إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة لفئات العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر:

قياس القيمة العادلة بواسطة				
الاجمالي ٢٠٢١	مدخلات جوهري غير ملحوظة (المستوى ٣)	مدخلات جوهري ملحوظة (المستوى ٢)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى ١)	
١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	٧٠,٨١٠,٠٠٠	٣٥,٥٢٢,٦٤٧	-	٢٠٢١
١١٧,٢٨٠,١٨١	٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٣٩,٨٣٣,١٨١	-	٢٠٢٠

خلال العام، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى ٣ ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

كما في ٣١ ديسمبر	(الخسارة) / الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	المستبعد	التحويل من المدينين	كما في ١ يناير	
					عقارات استثمارية
٧٠,٨١٠,٠٠٠	(٤,١٣٧,٠٠٠)	(٢,٥٠٠,٠٠٠)	-	٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٢٠٢١
٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٢٤٣,٠٠٠	-	٤,١٧٠,٠٠٠	٧٣,٠٣٤,٠٠٠	٢٠٢٠

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييم:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٠,٨٢	١٠,٢٤	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
%٧,٠٦	%٧,٢٧	معدل الرسملة
%١٠٠	%١٠٠	معدل الإشغال

تحليل الحساسية

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

التغيرات في افتراضات التقييم			
٢٠٢٠	٢٠٢١		
دينار كويتي	دينار كويتي		
٢,٤٨٨,٢٤٣	٣,٥٢٩,٤٤٧	+/- ٥%	متوسط الإيجار
٢,٣٦٨,٣٧٣	٥,٠٣٦,٤٤٩	+/- ٥%	معدل الرسملة
(٢,٤٨٦,٨٢٧)	(٥,٢٠٠,٨٨٣)	- ٥%	معدل الإشغال

٦. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)	٢٠٢١	٢٠٢٠
			دينار كويتي	دينار كويتي
شركة شارب دريمز للتنمية العقارية (ش.م.م.)	مصر	٢١,٨٨ %	-	١,١٦٦,٤٦٥

فيما يلي حركة الاستثمار في شركة زميلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
١,١٠٩,٠٨٠	١,١٦٦,٤٦٥	الرصيد كما في ١ يناير
٥٧,٣٨٥	٢٤,٢٩٩	فروق ترجمة عملات أجنبية
-	(١,١٩٠,٧٦٤)	المحول إلى موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
١,١٦٦,٤٦٥	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

ضمن القيم المذكورة أعلاه حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة الزميلة لسنتي ٢٠٢٠ وكذلك الفترة المنتهية في ٢٩ سبتمبر ٢٠٢١.

خلال العام، أبرمت المجموعة عقدًا لبيع حصة استثمارات المجموعة بأكملها في الشركة الزميلة مقابل مبلغ وقدره ١١٠ مليون جنيه مصري "ما يعادل ٢,١ مليون دينار كويتي". سيتم تنفيذ العقد على مراحل، وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بتبويب رصيد استثمار المجموعة في شركة زميلة والبالغ ١,١٩٠,٧٦٤ دينار كويتي إلى بند موجودات مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع كما تم عرض احتياطي ترجمة بيانات مالية المتعلق بذلك الاستثمار بشكل منفصل ضمن حقوق الملكية وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ٥.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تم تحويل حصة بواقع ٣,٨% إلى المشتري خلال العام. يوضح الجدول التالي الخسائر المحققة من بيع تلك الحصة:

٢٠٢١	
دينار كويتي	
٢١٦,٤٩٤	القيمة الدفترية للحصة المحولة إلى المشتري
٢٩٧,٣٤٦	خسارة ترجمة عملات أجنبية متعلقة بالحصة المباعة والمحولة إلى بيان الدخل المجمع
٥١٣,٨٤٠	
(٣٤٣,٧١٦)	المقابل المستلم
١٧٠,١٢٤	خسارة محققة من بيع موجودات مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

فيما يلي حركة الموجودات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

٢٠٢١	
دينار كويتي	
-	الرصيد كما في ١ يناير
١,١٩٠,٧٦٤	المحول من استثمار في شركة زميلة
(٢١٦,٤٩٤)	القيمة الدفترية للحصة المباعة
٩٧٤,٢٧٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٧. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٨,١٨٢,١٩٢	٨,٤٢٣,٥٧٧	أسهم مسعرة
١,٠٥٩,٢٩٩	١,٤٧٩,٠٧٣	أسهم غير مسعرة
٩,٢٤١,٤٩١	٩,٩٠٢,٦٥٠	

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم في شركات لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ ٩,٩٠٢,٦٥٠ دينار كويتي (٢٠٠٢: ٩,٢٤١,٤٩١ دينار كويتي).

إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٦,٥٣٣,٤١٨ دينار كويتي (٢٠٠٢: ٦,٢٠٣,٧٤٩ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (إيضاح ١٥).

تم تسجيل بعض الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ ٤٩,٦٤٩ دينار كويتي (٢٠٠٢: ٤٧,١٤٤ دينار كويتي) باسم أحد الأطراف ذات الصلة نيابة عن المجموعة. وقد أكد الطرف ذو الصلة كتابيا أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٨. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
		تعويضات مستحقة
١٠,٠٥٧,٠٨٠	١٠,٠٥٧,٠٨٠	
(٣,٠١٧,١٢٥)	(٣,٠١٧,١٢٥)	مخصص انخفاض القيمة
٧,٠٣٩,٩٥٥	٧,٠٣٩,٩٥٥	
١,٢٩١,٢٧٦	١,٢١٩,٥٩٤	مدينون تجاريون
٦٢٦,٥٤٥	٦٢٦,٥٤٥	دفعة مقدمة لشراء عقارات استثمارية
٣٠٨,١٩٤	٣٠٨,١٩٤	صافي موجودات الفندق غير المجمعة
٦١,٧٠٨	٦٤,١٩٤	مصرفات مدفوعة مقدماً
٥٥,٦١٥	٩٣,٠١١	دفعات مقدما إلى مقاولين
٢١,٢٨٩	٥,٨٤١	مدينو موظفين
١,٥٧١,٢٠٨	١,٤٢٤,٧٠٨	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢١)
٥٩٣,٠٢٤	٥٦٧,٨٧١	أخرى
١١,٥٦٨,٨١٤	١١,٣٤٩,٩١٣	
(١,٩٧١,٨٠٢)	(٢,٠٣٤,١٥٤)	مخصص انخفاض قيمة مدينين (بخلاف التعويضات المستحقة)
٩,٥٩٧,٠١٢	٩,٣١٥,٧٥٩	

تمثل التعويضات المستحقة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (دولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في سنة ١٩٩٦. وقد بلغ إجمالي المبلغ المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ ٢٢٠ مليون درهم إماراتي (تقريباً ١٦,٧٦ مليون دينار كويتي) (عينا أو نقداً). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل تكلفة مقدرة قيمتها ٨٨ مليون درهم إماراتي لسداد التكاليف والمصرفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً بتقدير انخفاض القيمة بمبلغ ٣,٠١ مليون دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة حول المبالغ الممكن تحصيلها. وعليه، يقدر صافي الأرصدة المدينة بمبلغ ٧,٠٤ مليون دينار كويتي (٢٠٢٠: ٧,٠٤ مليون دينار كويتي).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان مقابل المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض القيمة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٤,٥١٥,١٨٨	٤,٩٨٨,٩٢٧	الرصيد كما في ١ يناير
٤٧٣,٧٣٩	٦٢,٣٥٢	المحمل للسنة
٤,٩٨٨,٩٢٧	٥,٠٥١,٢٧٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٩. النقد والتقد المعادل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
١٣,٥٨٣	١١,٥١٥	نقد في الصندوق
٣٧٢,٥٣٢	٥٥١,٧٣٦	أرصدة لدى البنوك
٤١٢,٨٦٦	٤١٠,٧٦١	نقد في محافظ استثمارية
٧٩٨,٩٨١	٩٧٤,٠١٢	

١٠. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٤٩٩,٩٨٤,٥٠ دينار كويتي موزعاً على عدد ٩٨٦,٩٨٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم (٢٠٢٠: ٩٨٦,٩٨٤,٥٠٩ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم) وجميع الاسهم نقدية.

١١. أسهم خزينة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٤,٦١٩,٩٦٢	٤,٦١٩,٩٦٢	عدد الأسهم (سهم)
٧١٤,٧٨٤	٧١٤,٧٨٤	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
٠,٩١	٠,٩١	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
١١٥,٤٩٩	٦٧,٤٥١	القيمة السوقية

إن الاحتياطات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

بلغ المتوسط المرجح لسعر السوق الخاص بأسهم الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ١٥ فلس للسهم (٢٠٢٠: ٢٥ فلس للسهم).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٢. الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن ١٠٪ من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة ٥٠٪ من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود وجود الاحتياطي القابلة للتوزيع. يتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة ٥٠٪ من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الإجمالي نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة خلال السنة.

١٣. الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة لا تزيد عن ١٠٪ كحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر التي تكبدها المجموعة للسنة.

١٤. احتياطات أخرى

الاحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي التحويل عملات أجنبية	الإجمالي	الاحتياطي أسهم خزينة	الاحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي التحويل عملات أجنبية	الإجمالي
١,٠٩٨,٣٧٢	(٢٦٣,٠٧٦)	(٣٠٥,٤٧٠)	-	٧٦٤,٦٥٢	-	٧٦٤,٦٥٢
-	-	(١٥٤,٦٢٣)	-	٧٦٤,٦٥٢	(١٥٤,٦٢٣)	٦١٠,٠٢٩
-	-	(١,٧٩٠)	-	-	-	(١,٧٩٠)
-	-	١,٦٣٥,٠٥٤	-	١,٦٣٥,٠٥٤	-	١,٦٣٥,٠٥٤
١,٠٩٨,٣٧٢	٤٩٩,٧٨٦	٣٣٩,٦٦٥	١,٩٣٧,٨٢٣	-	-	-
الاحتياطي أسهم خزينة	الاحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي التحويل عملات أجنبية	الإجمالي	الاحتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة	الاحتياطي التحويل عملات أجنبية	الإجمالي
١,٠٩٨,٣٧٢	١,٥٥٦,٤٢٣	(١,٢٠١,٦٧٤)	١,٤٥٣,١٢١	-	-	(١,٨٠٥,٢٣٠)
-	-	٦٠,٩٠٨	(١,٧٤٤,٣٢٢)	-	-	(١٤,٢٦٩)
١,٠٩٨,٣٧٢	(٢٦٣,٠٧٦)	(١,١٤٠,٧٦٦)	(٣٠٥,٤٧٠)	-	-	-

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

١٥. قروض وتسهيلات بنكية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الجزء المتداول
١٠,٧٤٩,٧٦٤	١,٠٠٥,٥٧٥	سحب علي المكشوف
٦٥,٥٥٢,٦٢٠	٢٤,٥٣٨,١٤٠	قرض من بنك تجاري في الكويت
٣٢٣,٥٢٤	٣٣٠,٥٢٤	قرض من شركه محليه في الكويت
٩,٨٤٥,٤٥٧	١١,١٤٣,٥٧٩	قرض من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٨٦,٤٧١,٣٦٥	٣٧,٠١٧,٨١٨	
		الجزء غير المتداول
-	٤٩,٧٧٦,٣٥١	قرض من بنك تجاري في الكويت
٦,٦٩٣,٤٩١	٦,٣٧١,٧٨١	قرض من بنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة
٦,٦٩٣,٤٩١	٥٦,١٤٨,١٣٢	
٩٣,١٦٤,٨٥٦	٩٣,١٦٥,٩٥٠	

١.١٥ خلال السنوات السابقة، لم يتم سداد أقساط القرض المستحقة وكذلك تكاليف التمويل المتعلقة به إلى بنك أقليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة. قام البنك برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، صدر حكم في الدعوى القضائية، والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعيين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك.

خلال الربع الرابع من سنة ٢٠١٩، أصدرت المحكمة "محكمة الشارقة" حكم الاستئناف القاضي بالتزام المجموعة بسداد مبلغ ١١٥ مليون درهم إماراتي (ما يعادل مبلغ ٩,٥ مليون دينار كويتي تقريباً) وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن، وكذلك فائدة قانونية بنسبة ٥٪ سنوياً من تاريخ إقامة الدعوى وحتى تاريخ التسوية.

هذا وقد قامت المجموعة بأثبات الفائدة القانونية المستحقة للبنك الدائن للفترة من تاريخ إقامة الدعوى وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بإجمالي مبلغ ١,٢٧٦,٥٠١ دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة الحالية. كما تم تحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن. خلال السنة الماضية، تعثرت المجموعة في سداد أقساط القرض إلى بنك محلي في دولة الكويت، وتم تصنيف الرصيد القائم بالكامل ضمن المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢.١٥ خلال السنة الحالية، أبرمت الإدارة اتفاقية إعادة جدولة قرض مع البنك بموجب شروط جديدة لإعادة جدولة الرصيد المستحق بالكامل بقيمة ٧٤,٦٥٠,٠٠٠ دينار كويتي وبموجب شروط جديدة. ووفقاً لاتفاقية القرض، يستحق القسط الأول السداد في ٣١ يوليو ٢٠٢٢.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣.١٥ تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية من بنوك محلية وأجنبية بمعدلات فائدة سنوية قدرها ٢,٥٪ فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي بالنسبة للبنوك المحلية ومعدلات فائدة سنوية قدرها ٣٪ فوق معدل ايبور بالنسبة للبنوك الأجنبية. تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية بمبلغ ٣٣٠,٥٢٤ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٢٣,٥٢٤ دينار كويتي) من مؤسسة مالية إسلامية محلية وهما أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢١).

٤.١٥ إن هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
١٤,٦٢٢,٤٤٧	١٤,١٦٨,٣٣٩	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ٤)
٨٦,٢٢٠,٤٠٣	٧٩,٢٦٩,٠١٩	عقارات استثمارية (إيضاح ٥)
٦,٢٠٣,٧٤٩	٦,٥٣٣,٤١٨	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧)
١٠٧,٠٤٦,٥٩٩	٩٩,٩٧٠,٧٧٦	

١٦. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
٨٠٨,٢٧٨	٨٥٦,٥٩٨	دائنون تجاريون
٨٤٨,٦١٤	٨٥٢,٣٨٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢١)
٩٩٣,٩٧٠	٩٩٣,٩٥٧	توزيعات أرباح مستحقة
٥٨٩,٣٤٢	٤٢٩,٠٤٧	مصروفات مستحقة وإجازات
١,١٧٥,٨٥٠	١,١٢٧,٢٦١	تأمينات مستردة
٦٥٩,٧١٦	٣١٦,٠٠٠	دفعات مقدماً لعملاء
٤٧٢,١٤٠	٣٨٨,٨٢٧	مطلوبات التأجير
٥٥,٠٧٠	٥٥,٠٧٠	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
٥٧,٨٦٥	٢٢,٨٧١	ضريبة دعم العمالة الوطنية
٥٠,٩٩٢	-	زكاة مستحقة
١,٨٠٦,٨٠٠	٢,٠٣١,٧٨٤	مخصص مطالبات
٢٤٥,٥٢٢	٢٥٩,٨٧٣	دائنون آخرون
٧,٨٦٤,١٥٩	٧,٣٣٣,٦٦٨	

١٧. تكاليف موظفين

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
٣٠٧,٩٧٥	٢٢٠,٦٢٦	رواتب وأجور وحوافز
٥٩,٨٧١	٦٤,٠٧٠	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
٢٧,٤٩٥	٢٢,٣٦٦	أخرى
٣٩٥,٣٤١	٣٠٧,٠٦٢	

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مصروفات أخرى

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
٣٤٦,٤٣٤	٣١٩,١٦٥	مياه وكهرباء
٢٣٦,٩٩٢	٢٢٨,٥١٣	أتعاب مهنية واستشارات
١٤٥,٠٧٧	١٢٦,٥٤٦	مصروفات قانونية
٤٧٣,٧٣٩	٦٢,٣٥٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٨,٣٠٠	٦,٥٦٢	تأمين
٧٩,٣١٣	٣٤,٦٠٦	صيانة
٥٣,٧٩٢	٨٨,٣٩٠	اشتراكات
١,٠٦٤,٢٨٠	٥٢١,٦٤٣	أخرى
٢,٤٠٧,٩٢٧	١,٣٨٧,٧٧٧	

١٩. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب خسارة السهم المخفضة عن طريق قسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة، ناقصاً أسهم الخزينة، خلال السنة:

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
(٣,٥٨٠,٥١٨)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)	خسارة السنة (دينار كويتي)
٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	٥٠٥,٢٢٥,٠٢٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(٧,٠٩)	(٢٣,٠٦)	خسارة السهم (فلس)

نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٠. معلومات القطاعات

إن المعلومات المتعلقة بقطاعات أعمال المجموعة مبنية أدناه وذلك وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٨ "القطاعات التشغيلية". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ٨ تحديد القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية المتعلقة بمكونات المجموعة التي يتم مراجعتها على أساس دوري من قبل "الإدارة التنفيذية" وهم صناع القرار الرئيسيون للعمليات وذلك من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. يُعرف الرئيس التنفيذي للمجموعة على أنه صانع القرار الرئيسي لعمليات المجموعة.

حددت إدارة المجموعة أعمالها في ثلاث وحدات أعمال رئيسية: الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وكذلك حيازة وإدارة الفنادق وأنشطتها السياحية. إن هذه الأعمال هي الأساس الذي من خلاله تقوم المجموعة بإعداد تقارير عن معلومات القطاعات الرئيسية الخاصة بها وتقديمها إلى صانع القرار الرئيسي للعمليات بغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات.

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة، التي يتم عرضها على الإدارة، يتم عرضها بالتالي:

- قطاع العقارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- قطاع الفنادق: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك الفنادق وإدارتها.
- قطاع الاستثمارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.

إن القطاعات أعلاه تعتبر الأساس الذي من خلاله تقوم المجموعة بإعداد تقارير حول معلومات القطاعات الخاصة بها. يتم إجراء المعاملات بين القطاعات بأسعار السوق المقدرة على أسس تجارية متكافئة ويتم استبعادها عند التجميع.

يوضح الجدول التالي معلومات حول صافي الإيرادات، والتكاليف، و(الخسائر) الأرباح، والموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمارات	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	٤,٧١٣,٥٢٧	٢,٢٢١,٣٥٦	٨,٥٠٧	١٤١,٤١٥	٧,٠٨٤,٨٠٥
التكاليف	(٩,٣٣٨,٩٠٠)	(٢,٩٨٤,٢٩٤)	(١٧٠,١٢٤)	(١,٦٩٤,٨٣٩)	(١٤,١٨٨,١٥٧)
تكاليف تمويل	(٤,٥٣٦,١٨٣)	-	(١٢,٧١٥)	-	(٤,٥٤٨,٨٩٨)
الخسائر	(٩,١٦١,٥٥٦)	(٧٦٢,٩٣٨)	(١٧٤,٣٣٢)	(١,٥٥٣,٤٢٤)	(١١,٦٥٢,٢٥٠)
الموجودات	١٠٦,٣٣٢,٦٤٧	١٥,٦١٢,٠٧١	١٠,٨٧٦,٩٢٠	٩,٨٦٥,٨٣٥	١٤٢,٦٨٧,٤٧٣
المطلوبات	٨١,٦٩١,٨٤٧	١٢,٧٠٧,٧٩٢	١,٨٦٠,٦٨١	٤,٥٣٠,٠٠٣	١٠٠,٧٩٠,٣٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمارات	بنود غير موزعة	المجموع
الإيرادات	٤,٦١٥,٠١٠	٢,٠٨٠,٩٤٨	٢٢٢,٠٢٥	١٦٨,١٧٦	٧,٠٨٦,١٥٩
التكاليف	(٧٤٣,٢٥٣)	(٣,٣١١,٢٧٥)	-	(٢,٨٠٣,٢٦٨)	(٦,٨٥٧,٧٩٦)
تكاليف تمويل	(٣,٧٩٦,٨٨١)	-	(١٢,٠٠٠)	-	(٣,٨٠٨,٨٨١)
(الخسائر) / الأرباح	٧٤,٨٧٦	(١,٢٣٠,٣٢٧)	٢١٠,٠٢٥	(٢,٦٣٥,٠٩٢)	(٣,٥٨٠,٥١٨)
الموجودات	١١٧,٢٨٠,١٨١	١٦,٢٦٧,٢٨٧	١٠,٤٠٧,٩٥٦	١٠,٠٣٩,٣٥٩	١٥٣,٩٩٤,٧٨٣
المطلوبات	٨٢,٨٨٧,٤٦٤	١١,٤٨٤,١٧٧	١,٣١٧,٤٩٤	٥,٦٦٣,٦٢٣	١٠١,٣٥٢,٧٥٨

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

٢٠٢٠		٢٠٢١	
الموجودات	الإيرادات	الموجودات	الإيرادات
١١٠,٠٧٩,١٢٩	٦,٣٠١,٧٢٢	١٠٤,١٤٨,٨٣٥	١٠,٢٠٨,٥٧٩
٤٠,٨٤٤,٤٤٥	٧٨٤,٤٣٧	٣٦,٦٣٣,٨٩٤	(٣,١٢٣,٧٧٤)
٣,٠٧١,٢٠٩	-	١,٩٠٤,٧٤٤	-
١٥٣,٩٩٤,٧٨٣	٧,٠٨٦,١٥٩	١٤٢,٦٨٧,٤٧٣	٧,٠٨٤,٨٠٥

٢١. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون، وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في المجموعة، وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين عليها أو التي يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة، المجموعة ومجلس الإدارة.

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

المجموع ٢٠٢٠	المجموع ٢٠٢١	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	المعاملات
٢١٣,٥١٨	-	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
١٢,٠٠٠	٧,٠٠٠	٧,٠٠٠	-	تكاليف تمويل
١٢,٤٤٦	١٣,٧٣٠	-	١٣,٧٣٠	مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١٦,١٠٣	-	-	-	أتعاب إدارة - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٦,٢٢٣	٦,٨٦٥	-	٦,٨٦٥	مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١,٩٣٦	٩,٠٠٩	٩,٠٠٩	-	رسوم امتياز - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	-	أتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصروفات فندق
٢٨,٥٠٠	-	-	-	مصروفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١١,٦١٤	١٢,٩٨٢	١٢,٩٨٢	-	رسوم هوليديكس - مدرجة ضمن مصروفات فندق
١٥,٩٣١	١٥,٤٩٩	١٥,٤٩٩	-	مصروفات عمولات
١٠١,٥٣٨	٨٨,٨٥٤	-	٨٨,٨٥٤	أتعاب إدارة موجودات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع:

المجموع ٢٠٢٠	المجموع ٢٠٢١	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	الشركة الأم الكبرى	
					الأرصدة
١,٥٧١,٢٠٨	١,٤٢٤,٧٠٨	-	١٥٦,٦٦٦	١,٢٦٨,٠٤٢	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٨)
٨٤٨,٦١٤	٨٥٢,٣٨٠	-	٨٥٢,٣٨٠	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٦)*
٧,٣٣٦,٧٤٧	٨,٠٦٢,١٤١	٦,٥٨٣,٠٦٨	١,٤٧٩,٠٧٣	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٢٣,٥٢٤	٣٣٠,٥٢٤	٣٣٠,٥٢٤	-	-	قروض وتسهيلات (إيضاح ١٥)

* إن المستحق من أطراف ذات علاقة يتضمن مبلغ مستحق من الشركة الأم الكبرى وقدره ١,٢٦٨,٠٤٢ دينار كويتي (٢٠٢٠): ١,٣٦٧,٦٥٢ دينار كويتي) ويحمل فائدة بنسبة لا شيء.

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
		رواتب ومكافآت
٢٥٠,٥٠٠	٢٢٤,٠٠٠	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٥,٥٧٧	١٠,٣٨٥	

٢٢. مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

٢٠٢٠ دينار كويتي	٢٠٢١ دينار كويتي	
		خطابات ضمان
٢٤,٥٩١	٢٤,٥٩١	

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٣. إدارة المخاطر

تكمن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض لمخاطر التشغيل. لا تتضمن عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. ويتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. يتولى مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

١.٢٣ مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة المجموعة مراقبة مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة، والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالمستأجرين بالعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل مع البنوك حسنة السمعة فقط.

إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين بإيجاز أدناه:

٢٠٢١ دينار كويتي	٢٠٢٠ دينار كويتي	
٩٦٢,٤٩٧	٧٨٥,٣٩٨	النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
١٤,٢٠٩,٨٣٣	١٤,٤٦٨,٦١٦	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات مقدماً إلى المقاولين)
١٥,١٧٢,٣٣٠	١٥,٢٥٤,٠١٤	

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يعرض الجدول التالي تفاصيل حول قائمة المخاطر المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بناءً على مصفوفة المخصصات للمجموعة. نظراً لأن خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان لا تشير إلى نماذج خسائر مختلفة بصورة جوهرية عن قطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس حالة التأخر في السداد لا يتم تمييزه بشكل أكبر بين قواعد العملاء المختلفة للمجموعة.

٢٠٢٠		٢٠٢١		٢٠٢٠		٢٠٢١	
تقادم المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	معدل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	خسائر الائتمان	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	معدل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة	تقادم المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
	%			%			
حتى ٣٠ يوم	٦	١,٧٨٢,٥٦٦	١٠٩,٤٥٨	٤	١,٩٧٠,٢١٠	٧٤,٨٨٧	
٣١ إلى ٩٠ يوم	٣٠	١٠٨,١٧٦	٣١,٩٣٧	١١	٨٨,٧١٧	٩,٤٧٣	
أكثر من ٩٠ يوم	٤٠	١٢,٣١٩,٠٩١	٤,٩٠٩,٨٨٤	٤٠	١٢,٤٠٩,٦٨٩	٤,٩٠٤,٥٦٧	
		١٤,٢٠٩,٨٣٣	٥,٠٥١,٢٧٩		١٤,٤٦٨,٦١٦	٤,٩٨٨,٩٢٧	

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين بخلاف النقد والأرصدة لدى البنوك يتم تقييمها بصورة مجمعة.

الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك، والنقد لدى مدير المحفظة، والودائع الثابتة وأرصدة المدينين الناتجة عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي من التعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى من التعرض للمخاطر الذي قد تنشأ في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع.

٢.٢٣ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة من التقلبات في السوق أو تدني درجات الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. للوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الأسهم مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد جيد من النقد والنقد المعادل، والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها.

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصومة لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر استناداً إلى التزامات سداد المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	من سنة إلى سنتين	خلال سنة واحدة	٢٠٢١
قروض وتسهيلات بنكية	٩٧,٠٥٩,٢٧٢	٤,٧٣١,٣٧٠	١,٣٦٩,٩٧٦	٥٢,٩٥٨,٥٨٢	٣٧,٩٩٩,٣٤٤
دائنون ومصرفات مستحقة	٧,٣٤٣,٨٦٨	—	—	—	٧,٣٤٣,٨٦٨
الإجمالي	١٠٣,٤٠٣,١٤٠	٤,٧٣١,٣٧٠	١,٣٦٩,٩٧٦	٥٢,٩٥٨,٥٨٢	٤٥,٣٤٣,٢١٢
٢٠٢٠	أكثر من خمس سنوات	من سنتين إلى خمس سنوات	من سنة إلى سنتين	خلال سنة واحدة	٢٠٢٠
قروض وتسهيلات بنكية	٩٦,٤٤٠,٣٨١	٤,٧٥٥,٦٢٢	١,٣٧٦,٩٩٨	٨٥٠,٣٩٦	٨٩,٤٥٧,٣٦٥
دائنون ومصرفات مستحقة	٧,٨٦٤,١٥٩	—	—	—	٧,٨٦٤,١٥٩
الإجمالي	١٠٤,٣٠٤,٥٤٠	٤,٧٥٥,٦٢٢	١,٣٧٦,٩٩٨	٨٥٠,٣٩٦	٩٧,٣٢١,٥٢٤

تعمل المجموعة حالياً على إعداد دراسات تفصيلية لوضع الخطط المطلوبة لتوفير السيولة المطلوبة للوفاء بالمطلوبات المالية.

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٣.٢٣ مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل محددة تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على كافة الاستثمارات المتاجر بها في السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات، وتنوع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

٣.٢٣.١ مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القرض محدد الأجل.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب	الزيادة في النقاط الأساسية	
(٩١٨,٨٩٤)	١٠٠+	٢٠٢١
(٩٣١,٦٤٩)	١٠٠+	٢٠٢٠

٣.٢٣.٢ مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية على أساس الحدود الموضوعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تضطلع المجموعة بتداول العملات الأجنبية ولا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. وتقوم المجموعة عند الضرورة بمطابقة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية المتضمنة في بعض الموجودات بالمطلوبات المدرجة بالعملة نفسها أو بعملة ذات صلة.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تتعرض المجموعة للمخاطر الجوهرية التالية المدرجة بعملات أجنبية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٦,٥٣٨,٩٤٨	١٧,٥١٥,٣٦٠	درهم إماراتي
١,١٦٦,٤٦٥	٩٧٤,٢٧٠	جنيه مصري
١,٩٠٤,٧٤٤	١,٨٤٠,٥٠٩	دولار أمريكي

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في سعر صرف الدرهم الإماراتي، والجنيه المصري والدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، على خسارة المجموعة والخسائر الشاملة الأخرى.

٢٠٢٠	٢٠٢١		التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	العملة
٢٠٢٠	٢٠٢١	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	
٨٢٦,٩٤٧	٨٧٥,٧٦٨	%٥	٥٨,٢٢٣	٩٢,٠٢٥	٩٥,٢٣٧	درهم إماراتي
٥٨,٢٢٣	٩٢,٠٢٥	%٥	٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	جنيه مصري
٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	%٥	٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	دولار أمريكي

٣.٢٣.٣ مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة لموجودات الأسهم المالية. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة المجموعة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم المعلنة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لدى المجموعة.

فيما يلي التأثير على الدخل الشامل الآخر (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

٢٠٢٠	٢٠٢١		التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	مؤشرات السوق
٢٠٢٠	٢٠٢١	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	التأثير على حقوق الملكية	
٣١٣,٨٧٢	٣٢٩,١٥٣	٥+	٩٢,٠٢٥	٩٢,٠٢٥	٩٥,٢٣٧	الكويت
٩٥,٢٣٧	٩٢,٠٢٥	٥+	٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	٩٥,٢٣٧	أخرى

الشركة العربية العقارية

شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٤ إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس المال المجمعة 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 ظروف الأعمال.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف، أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال، وعلاوة إصدار الأسهم، وأسهم الخزينة، والاحتياطي الإجمالي، والاحتياطي الاختياري، والاحتياطي الآخر والخسائر المتراكمة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل المديونية، وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية زائد صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين والقروض والتسهيلات البنكية والذمم التجارية والدائنة الأخرى ناقصاً النقد والنقد المعادل. يشمل إجمالي حقوق الملكية رأس المال، وعلاوة إصدار الأسهم، وأسهم الخزينة، والاحتياطي القانوني، والاحتياطي الاختياري، والاحتياطيات الأخرى، والخسائر المتراكمة.

تراقب المجموعة رأس المال على أساس معدل الاقتراض ويتم احتسابه على أنه صافي الدين مقسوماً على مجموع صافي الدين وحقوق الملكية على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار كويتي	دينار كويتي	
٩٣,١٦٤,٨٥٦	٩٣,١٦٥,٩٥٠	قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح ١٥)
٧,٨٦٤,١٥٩	٧,٣٣٣,٦٦٨	دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٦)
(٧٩٨,٩٨١)	(٩٧٤,٠١٢)	ناقصا: النقد والنقد المعادل (إيضاح ٩)
١٠٠,٢٣٠,٠٣٤	٩٩,٥٢٥,٦٠٦	صافي الدين
٥٢,٦٤٢,٠٢٥	٤١,٨٩٧,١٥٠	إجمالي حقوق الملكية
١٥٢,٨٧٢,٠٥٩	١٤١,٥١٢,٧٥٦	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
٦٦%	٧٠%	معدل الاقتراض %

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقا لما ورد في إيضاح ٤، ٣.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهراً) فمن المفترض أن قيمتها الدفترية تعادل قيمتها العادلة تقريباً. ويسري هذا الافتراض أيضاً على الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً لآليات التقييم:

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة
- المستوى ٢ - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى ٣ - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى ١	المستوى ٣	المجموع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أسهم مسعرة	٨,٤٢٣,٥٧٧	-	٨,٤٢٣,٥٧٧
أسهم غير مسعرة	-	١,٤٧٩,٠٧٣	١,٤٧٩,٠٧٣
	٨,٤٢٣,٥٧٧	١,٤٧٩,٠٧٣	٩,٩٠٢,٦٥٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى ١	المستوى ٢	المجموع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أسهم مسعرة	٨,١٨٢,١٩٢	-	٨,١٨٢,١٩٢
أسهم غير مسعرة	-	١,٠٥٩,٢٩٩	١,٠٥٩,٢٩٩
	٨,١٨٢,١٩٢	١,٠٥٩,٢٩٩	٩,٢٤١,٤٩١

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين ١ و ٢ من قياسات القيمة العادلة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى ٣ من قياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى ٣ ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

	كما في ١ يناير	(خسائر) أرباح غير محققة مسجلة في حقوق الملكية	كما في ٣١ ديسمبر
٢٠٢١	١,٠٥٩,٢٩٩	٤٣٠,٧٧٤	١,٤٩٠,٠٧٣
٢٠٢٠	١,٢٥٣,٦١٣	(١٩٤,٣١٤)	١,٠٥٩,٢٩٩

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

٢٦ الأثر الناتج عن وباء كوفيد-١٩

ما تزال المتغيرات المستقبلية المرتبطة بوباء كوفيد ١٩ غير مؤكدة نظراً لطبيعته المتطورة (موجات جديدة مستمرة من العدوى، والقيود الجديدة، والمتحورات الناشئة، ومدى فعالية اللقاحات وعمليات طرحها وانتشارها). كما أن مدى الأثر المترتب على هذه الأزمة في المنطقة وما يتعلق بها من سياسات وتدابير داعمة غير معلوم بشكل تام.

عانى الاقتصاد من عواقب وخيمة بعد تدشين الحزمة الأولى من الإجراءات الاحترازية في مارس ٢٠٢٠ وحتى الآن. ولتحديد آثار وباء كوفيد ١٩ على عمليات المجموعة، فمن الضروري دراسة الوضع قبل الوباء مروراً ببداية الوباء وصولاً إلى الوضع الراهن في الوقت الحالي.

قامت المجموعة بإجراء تقييم لتأثيرات فيروس كوفيد-١٩ على النتائج المالية للمجموعة، في ضوء الارشادات المتاحة للمعايير الدولية للتقارير المالية، وإدراج النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة، كما قامت بتوضيح التغيرات الواردة أدناه المتعلقة بالأحكام والتقديرات الجوهرية كما في للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

وعلاوة على ذلك، تدرك الإدارة أن أي اضطرابات أخرى قد تحدث بسبب المتحورات الناشئة الجديدة للوباء قد تؤثر سلباً على المركز المالي المجمع للمجموعة، وأدائها وتدفقاتها النقدية في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة توجهات السوق عن كثب، وتقارير مجال الأعمال والتدفقات النقدية للحد من أي أثر سلبي على المجموعة.

تأثيرات فيروس كوفيد-١٩ على المجموعة كما يلي:

خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وقد تم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة المعدلة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة في تاريخ التقرير والأخذ في الاعتبار حقيقة التطورات المتسارعة، وقد أخذت المجموعة أيضاً في اعتبارها تأثير التقلبات الكبيرة في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد مدى خطورة واحتمال وقوع السيناريوهات الاقتصادية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كما تم دراسة اعتبارات مستقبلية أخرى لم يتم إدراجها ضمن السيناريوهات المذكورة أعلاه، مثل تأثير أي تغييرات تنظيمية أو تشريعية أو سياسية، ولكن لم ينتج عنها أي تأثير جوهري، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة لهذه العوامل. يتم مراجعة هذه الخسائر ومراقبتها للتأكد من ملاءمتها على أساس ربع سنوي.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قامت المجموعة بدراسة التأثيرات المحتملة للتقلبات في السوق الحالية لتحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المدرجة لدى المجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها في تاريخ التقرير. نظراً لتأثير فيروس كوفيد-١٩، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في إطار السيناريو الحالي. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بسياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح ٢٥. أجرت الإدارة تحليلات للقيمة العادلة للأسهم غير المسعرة. نتج عن هذا التقييم تسجيل زيادة في القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بمبلغ ٧٧٤، ٤٣٠ دينار كويتي مدرج في الدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ التقرير، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بسبب حالة عدم التيقن بشأن تحديد التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة من هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق بالسعر استناداً إلى الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات تتأثر سلباً، ومع استمرار الاضطرابات في الوضع، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما تستخدم الافتراضات ذات الصلة في إدراج قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهري بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وطلب المستأجرين. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ ١٢ 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 المقدّر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-١٩ والمستويات المتوقعة لطلب المستأجرين، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير فيروس كوفيد-١٩ في التصاعد، ولكن بناءً على مركز السيولة وكما هو وارد بإيضاح رقم (٢) من هذه البيانات المالية، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة هذه على أساس مبدأ الاستمرارية.