

التقرير السنوي | 2024

التقرير السنوي

التقرير السنوي

اركان
ARKAN

شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
Arkan Al-Kuwait Real Estate Co. (K.S.C.P.)

الله أكبر
الله أكبر
الله أكبر



سمو ولي العهد
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
(حفظه الله)



حضرة صاحب السمو أمير البلاد
الشيخ مشعل أحمد الجابر الصباح
(حفظه الله)

التقرير السنوي

المحتويات

مجلس الإدارة	7
تقرير حوكمة الشركات	8
تقرير لجنة التدقيق	26
كلمة رئيس مجلس الإدارة	30
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	32
كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	38
الإدارة التنفيذية	40
البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 مع تقرير مراقب الحسابات المستقل	42

مجلس الإدارة

مجلس الإدارة



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



مشعل عبدالله الأنصاري
عضو مجلس الإدارة



محمد الفيث الطيار
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالعزيز الفريح
عضو مجلس الإدارة



وليد أحمد المطوع
عضو مجلس الإدارة



مشعل عبدالرحمن العنزي
عضو مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

أنشأت الشركة مجلس إدارة يتمتع بهيكل متوازن يتألف من ثمانية أعضاء يتم اختيارهم وتعيينهم من قبل الجمعية العامة لمدة ثلاث سنوات. يستفيد المجلس من تنوع خبرات أعضائه في تعزيز السياسات وإدارة ميثاق عمل المجلس. وقد تم تحديد صلاحيات ومسؤوليات المجلس بناءً على أداء الشركة بما ينسجم مع تطلعات المساهمين وأصحاب المصالح. ويتميز تكوين مجلس إدارة أركان بملاءمته لحجم ونوع الأنشطة التي تديرها الشركة، إضافة إلى المهام التي يتم تكليف الأعضاء بها، مستفيدين من تنوع الخلفيات المهنية والخبرات الفنية والمهارات المتخصصة اللازمة لتأدية أدوارهم بفعالية

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/مستقل/أمين سر)	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
فهد عبد الرحمن المخيزيم	رئيس مجلس الإدارة ممثل عن شركة بي ان كي القابضة	ماجستير إدارة أعمال خبرة 28 سنة	08 ديسمبر 2021
عبد الرحمن حمد التركيت	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ممثل عن شركة بي ان كي كابيتال للتجارة	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 17 سنوات	08 ديسمبر 2021
وليد أحمد المطوع	غير تنفيذي ممثل عن شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 24 سنة	08 ديسمبر 2021
محمد غيث الطيار	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	بكالوريوس علوم إدارية/ تمويل خبرة 21 سنة	08 ديسمبر 2021
مشعل عبدالرحمن العنزي	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	بكالوريوس علوم الوراثة والعلوم البيولوجية 21 سنة	08 ديسمبر 2021
مشعل عبد الله الأنصاري	غير تنفيذي ممثل لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	ماجستير في القيادة والعلوم العسكرية خبرة 24 سنة	08 ديسمبر 2021
أحمد عبد العزيز الفريح	غير تنفيذي مستقل	ماجستير تمويل إسلامي خبرة 17 سنة	08 ديسمبر 2021
خالد عدنان شراب	موظف/أمين السر	بكالوريوس محاسبة خبرة 28 سنة	08 ديسمبر 2021

اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة المالية

ينعقد مجلس الإدارة بانتظام، حيث عقد الاجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024، وفيما يلي تفاصيل اجتماعات المجلس وحضور الأعضاء:

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2024

اسم العضو	اجتماع 1 13/03/2024	اجتماع 2 16/05/2024	اجتماع 3 29/05/2024	اجتماع 4 05/08/2024	اجتماع 5 02/09/2024	اجتماع 6 11/09/2024	اجتماع 7 10/10/2024	اجتماع 8 07/11/2024	اجتماع 9 16/01/2025	اجتماع 10 20/01/2025	عدد الاجتماعات
فهد عبدالرحمن المخيزيم رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
عبدالرحمن حمد التركيت نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
أحمد عبدالعزيز الفريح عضو مجلس الإدارة - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
محمد غيث محمد الطيار عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
مشعل عبدالرحمن العنزي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
مشعل عبدالله الأنصاري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
وليد أحمد المطوع عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10
خالد عدنان شراب أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	10

تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر الاجتماعات لمجلس إدارة الشركة:

يتولى أمين سر مجلس الإدارة إعداد سجل خاص بمحاضر اجتماعات المجلس، بالإضافة إلى سجلات منفصلة لمحاضر اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس. يحتوي كل سجل على معلومات مفصلة عن جدول أعمال كل اجتماع، وتاريخه، ومكان انعقاده، ووقت بداية ونهاية الاجتماع، ويتم ترقيم المحاضر بشكل متسلسل وفقاً للسنة. كما يتم إعداد ملفات خاصة لحفظ محاضر الاجتماعات التي تتضمن المناقشات والمداولات.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال مرفقاً بالوثائق المتعلقة به قبل موعد الاجتماع بوقت كافٍ يسمح لهم بدراسة بنود الجدول. ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من قبل جميع الحاضرين، بينما في الاجتماعات التي تتم عن طريق التمرير، يتم توقيع المحاضر من كافة الأعضاء.

كما يعمل أمين السر على ضمان التنسيق الفعال وتوزيع المعلومات بين الأعضاء وأصحاب المصالح الآخرين.

اقرار العضو المستقل بتوافر ضوابط الاستقلالية

يتضمن مجلس إدارة الشركة عضواً مستقلاً يتمتع بالقدرة على اتخاذ القرارات بحرية تامة، دون تأثير من أي ضغوط أو عوائق. وتكمن مهام هذا العضو في تقديم استشارات متخصصة تتعلق بأنشطة الشركة المختلفة، مما يساهم في دعم مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات السديدة التي تصب في مصلحة الشركة.

وقد أكد العضو المستقل توافر الشروط والضوابط المطلوبة في هذا الصدد، وفقاً للمادة (3-2) من الفصل الثالث في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010.



شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
Arkan Al-Kuwait Real Estate Co. (KSCPJ)

أقرأنا الموقع أدناه / أحمد عبدالعزيز الفريح

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.) بمعرفتي شروط الاستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي:

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

المقر بما فيه

الاسم: أحمد عبدالعزيز الفريح

التوقيع:

القاعدة الثانية التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

تحدد الشركة سياسة مهام ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى السلطات والصلاحيات الممنوحة للإدارة التنفيذية، من خلال نهج منظم وواضح. يتم انتخاب مجلس الإدارة من قبل المساهمين، ويتحمل المسؤولية أمامهم.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الرئيسية في تحديد التوجهات الاستراتيجية للشركة والإشراف على عملياتها. كما يعد المجلس الهيئة العليا المقررة في الشركة، ما عدا الأمور التي يقرر فيها المساهمون وفقاً للنظام الأساسي.

بناءً على ذلك، وضع المجلس ميثاقاً خاصاً بمجلس الإدارة يحدد المهام والمسؤوليات والواجبات لكل من أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية، من خلال اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة، بالإضافة إلى السياسات والإجراءات الخاصة باللجان وإدارات الشركة، مما يساهم في وضوح دور كل طرف داخل المنظمة.

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بممارسة مهامه ومسؤولياته الأساسية ومنها ما يلي

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والسياسات الهامة للشركة
- تحديد الهيكل الرأسمالي المثالي للشركة مع وضع الأهداف المالية لها
- تصميم نظام حوكمة خاص بالشركة يتماشى مع قواعد الحوكمة التي تضعها هيئة أسواق المال الكويتية، والإشراف على تطبيقه وتعديله عند الضرورة
- التأكد من وضوح وشفافية الهيكل التنظيمي للشركة لتمكين اتخاذ القرارات بشكل فعال وتحقيق مبادئ الحوكمة وتحديد الصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- الموافقة على الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء مراجعات دورية عليها
- وضع آلية فعالة لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة
- تطوير سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصلحة لضمان حقوقهم
- تحديد سياسة توزيع الأرباح بشكل شفاف
- إقرار نظام المكافآت للموظفين بشكل عادل
- تعيين أو عزل أي من أعضاء الإدارة التنفيذية، أو رئيس الجهاز التنفيذي أو من في حكمه
- ضمان دقة وسلامة المعلومات والبيانات المطلوبة للإفصاح وفقاً للسياسات والأنظمة المعتمدة
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة وضمان إدارة الأصول بشكل فعال

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

- التأكد من صحة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة الخاصة بإعداد التقارير المالية
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية فعّالة لقياس وإدارة المخاطر
- الإشراف على أداء الإدارة التنفيذية والتأكد من أدائهم للمهام الموكلة إليهم
- التأكد من التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها

مهام ومسؤوليات الادارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للشركة متمثلة في الرئيس التنفيذي والمدراء التنفيذيين بتنفيذ مجموعة من المهام والتي تتلخص فيما يلي:

- تنفيذ الاستراتيجية العامة والخطط التفصيلية التي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة
- العمل على تطبيق جميع السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية المعتمدة من مجلس الإدارة
- وضع نظام محاسبي شامل يحتفظ بسجلات ودفاتر وحسابات تعكس بشكل دقيق ومفصل البيانات المالية وحسابات الإيرادات والمصروفات، بهدف الحفاظ على أصول الشركة
- إنشاء نظم للرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فعالية وكفاءة هذه النظم
- إدارة العمليات اليومية وتشغيل الأنشطة، بالإضافة إلى إدارة موارد الشركة بأعلى درجة من الكفاءة، مع التركيز على زيادة الأرباح وتقليل النفقات بما يتماشى مع الأهداف والاستراتيجية العامة للشركة
- إعداد تقارير دورية (مالية وغير مالية) توضح تطور أنشطة الشركة وفقاً للخطط والأهداف الاستراتيجية، وعرض هذه التقارير على مجلس الإدارة
- إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في دولة الكويت والتي تنظمها هيئة أسواق المال الكويتية

إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024:

متابعة تقارير الإدارات المختلفة في الشركة بشكل دوري كل ثلاثة أشهر

مراجعة الميزانية التقديرية للشركة 2025-2029

مناقشة واعتماد البيانات المالية المدققة التي تقدمها لجنة التدقيق والمخاطر على أساس ربع سنوي وسنوي

إتمام إجراءات الدمج مع الشركة الأولى للاستثمار العقاري

مناقشة واعتماد الفرص الاستثمارية التي تُعرض على الشركة ضمن حدود صلاحيات مجلس الإدارة

العمل على تعزيز وزيادة أصول الشركة

متابعة تنفيذ متطلبات هيئة أسواق المال الكويتية المتعلقة بحوكمة الشركات بفاعلية

مراجعة جدول الصلاحيات المتبع في الشركة

مراجعة السياسات والإجراءات الخاصة بكافة الإدارات في الشركة

مناقشة واعتماد المقترح المتعلق بتوزيع الأرباح على المساهمين

مناقشة واعتماد المكافآت التالية:

- مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31-10-2024
- مكافآت لجان مجلس الإدارة وأمناء السر عن السنة المنتهية في 31-10-2024
- مكافأة الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية عن السنة المنتهية في 31-10-2024
- مكافآت الموظفين عن السنة المنتهية في 31-10-2024

لجان مجلس الإدارة: ب

قام مجلس الإدارة بتشكيل عدد من اللجان المتخصصة وأقر لوائح عملها. وتم الالتزام بتعليمات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال عند تشكيل اللجان. وتشمل لجان مجلس الإدارة اللجان التالية:

1- لجنة التدقيق والمخاطر

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في الاجتماع رقم 1 للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 بتاريخ 15 ديسمبر 2021، على أن تنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس. ويُشار إلى أن لائحة عملها معتمدة وفقًا لقواعد الحوكمة.

تعمل لجنة التدقيق على تعزيز ثقافة الالتزام داخل الشركة من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، بالإضافة إلى التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المعمول بها.

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين من مجلس الإدارة، ويشمل تشكيلها عضوًا مستقيلًا. وقد عقدت اللجنة اثني عشر اجتماعًا تخص السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024 وفيما يلي تفاصيل تشكيل اللجنة، اجتماعاتها، وأبرز إنجازاتها:

أعضاء اللجنة	المنصب	التصنيف
السيد/ أحمد عبد العزيز الفريح	رئيس اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ مشعل العنزي	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد/ محمد غيث الطيار	عضو اللجنة	عضو غير تنفيذي
السيد / ياسر محمد الناطور	أمين السر	

مهام لجنة التدقيق

<ul style="list-style-type: none"> التأكد من دقة وشفافية وعدالة التقارير المالية من خلال مراجعة القوائم المالية وتقديم الرأي والتوصيات بشأنها لمجلس الإدارة تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين ومتابعة أدائهم، مع ضمان عدم تقديمهم لأي خدمات للشركة بخلاف تلك المتعلقة بالتدقيق الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي، بما يشمل مراجعة خطط التدقيق الداخلي وتقارير النتائج، والتأكد من اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة للتعامل مع الملاحظات الواردة مراجعة السياسات والإجراءات الداخلية للشركة وضمان التزامها بالمتطلبات التنظيمية للجهات الرقابية دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي وتقديم التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة 	<h3>مهام وإنجازات اللجنة</h3>
12	عدد الاجتماعات المنعقدة خلال السنة

2- لجنة الترشيحات والمكافآت

تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في الاجتماع رقم السننة المنتهية في 31 أكتوبر 2022 بتاريخ 15 ديسمبر 2021، على أن تنتهي مدة اللجنة بانتهاء دورة المجلس. علماً بأن لائحة عملها معتمدة وفقاً لقواعد الحوكمة. تختص اللجنة بتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لمنصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى تقييم أدائهم. كما تقوم اللجنة بمراجعة المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة، ويشمل تشكيلها عضوًا مستقيلًا. وفيما يلي بيان تفصيلي بتشكيل اللجنة وعدد اجتماعاتها وأهم إنجازاتها خلال عام 2024

التصنيف	المنصب	أعضاء اللجنة
عضو غير تنفيذي	رئيس اللجنة	السيد/مشعل عبدالله الأنصاري
عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة	السيد/ عبد الرحمن حمد التركيت
عضو غير تنفيذي	عضو اللجنة	السيد/ أحمد عبد العزيز الفريح
	أمين السر	السيد/ خالد عدنان محمد

مهام لجنة التدقيق

<ul style="list-style-type: none"> - التحقق من استمرار استقلالية عضو مجلس الإدارة المستقل - مناقشة مقترحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - الإشراف على عملية تقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية - مناقشة واعتماد تقرير اللجنة عن السنة المنتهية في 2024-10-31 - متابعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية - تحديد المهارات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وإجراء مراجعة سنوية للاحتياجات ذات الصلة - مراجعة معايير الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والتأكد من تطابق هذه المعايير مع المرشحين لعضوية مجلس الإدارة للدورة الجديدة، ورفع الأسماء المرشحة لمجلس الإدارة تمهيداً لعرضها على الجمعية العامة للشركة لاتخاذ القرار 	<h3>مهام وإنجازات اللجنة</h3>
2	عدد الاجتماعات المنعقدة خلال السنة

تمكين أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

توفر الشركة لأعضاء مجلس الإدارة جميع المعلومات الضرورية لأداء دورهم الرقابي على الإدارة التنفيذية بشكل فعال. يمكن ترتيب أي اجتماعات يطلبها أعضاء المجلس مع الإدارة التنفيذية من خلال أمين سر المجلس. كما يُشجّع الأعضاء، وخاصة المستقلين منهم، على زيارة الشركة سواء بحضور الإدارة العليا أو بدونها. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان لدى أعضاء المجلس أي استفسارات حول المعلومات أو الوثائق، يحق لهم التنسيق مع أمين سر المجلس أولاً، ومن ثم يتم ترتيب الاتصال مع المدير المعني بالإدارة المطلوب.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

الترشيحات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للمعايير المعتمدة في تعليمات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، مع مراعاة الشروط التالية في اختيار أعضاء اللجنة

1 - تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء على أن تضم في عضويتها عضواً مستقلاً

2 - يرأس اللجنة عضو غير تنفيذي من مجلس الإدارة

3 - يمكن لرئيس مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أن يكون أحد أعضاء اللجنة

تهدف اللجنة إلى اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والحفاظ على الموظفين المتميزين وتعزيز ولائهم للشركة، بالإضافة إلى جذب ذوي الخبرات الفنية العالية لتعزيز التنافسية، من خلال القيام بالمهام التالية

1 - مراجعة معايير الترشح لعضوية مجلس الإدارة والتأكد من تطابق هذه المعايير مع المرشحين لعضوية المجلس

2 - وضع سياسات المكافآت بشكل واضح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

3 - ضمان توافق المكافآت مع مصالح المساهمين على المدى الطويل ضمن إطار رقابي مناسب

4 - تقديم التوصيات بخصوص تعيين المناصب القيادية

تقرير المكافآت المقدمة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء

سياسة المكافآت تُعد نظاماً يهدف إلى تقديم التعويضات والحوافز وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات التي أصدرتها هيئة أسواق المال الكويتية. وتُحدد السياسة معدلات الرواتب المناسبة لمجموعات متنوعة من المسؤولين والمهام، كما تُنظم كيفية زيادة الرواتب عند تكليف الموظفين بمسؤوليات إضافية أو ترقيتهم إلى مناصب أعلى

تم تصميم سياسة المكافآت في الشركة لضمان تنافسية حزمة المكافآت المقدمة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والموظفين، مما يعزز قدرة الشركة على جذب الكفاءات المؤهلة والاحتفاظ بها. كذلك، تم تطوير هيكلية المكافآت بحيث تتماشى مع مصالح الإدارة والمساهمين، مما يُسهم في تحقيق قيمة مضافة للشركة

تلتزم الشركة بالكشف عن تفاصيل سياسة المكافآت والمبالغ المدفوعة بما يتماشى مع إرشادات هيئة أسواق المال

سياسة المكافآت في الشركة تستند إلى القواعد التالية

- 1 - توافق مؤشرات الأداء الرئيسية مع الأهداف الوظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والموظفين
- 2 - ملاءمة السياسة لاستراتيجية الشركة وأهدافها على المدى القصير والطويل
- 3 - مراعاة طبيعة العمل وحجم المخاطر المرتبطة بالوظيفة إلى جانب خبرة ومؤهلات الأفراد
- 4 - ضمان توازن هيكل الرواتب بحيث يكون محفزاً لجذب الكفاءات دون مبالغة
- 5 - تنسيق إعداد السياسة بالتعاون مع لجنة الترشيحات

مكافآت الإدارة التنفيذية والمدراء

تم إعداد سياسة مكافآت الإدارة التنفيذية والمدراء بطريقة تحفزهم لتحقيق أهداف النمو على المدى الطويل عن طريق ربط الحوافز بالأداء. كما تمنع السياسة الموظفين من الدخول في أي معاملات وترتيبات تضر بمصالح الشركة

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

تضمن هذه السياسة أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ضمن السقوف التي تضعها الجهات الرقابية. ويجوز لرئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والأعضاء الآخرين في المجلس تقاضي مكافآت إضافية عند القيام بمهام إضافية. ويكافأ أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن طريق دفع أتعاب نقدية ولا يقدم لهم أي استحقاقات تقاعدية كما لا يتمتعون بأي برامج للمدفوعات بالأسهم إلا إذا كانت معتمدة من المساهمين

المكافآت و المزايا لأعضاء مجلس الإدارة

المكافآت و المزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت و المزايا من خلال الشركة الأم			إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة		المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية	التأمين الصحي	مكافآت اللجان	المكافآت السنوية	التأمين الصحي	
-	-	-	-	12,500	17,500	-	7

تفاصيل شرائح و أنواع المكافآت و المزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر

اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة للتنفيذيين

المكافآت و المزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت و المزايا من خلال الشركة الأم							إجمالي عدد الأعضاء	
المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة					المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة						
مكافأة سنوية	تأمين حياة	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	تأمين حياة	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي		الرواتب الشهرية
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	165,000	-	-	-	-	12,000	10,920	262,859	7

تفاصيل شرائح و أنواع المكافآت و المزايا المذكورة هي على سبيل المثال لا الحصر

أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة
لا يوجد أي انحرافات

القاعدة الرابعة
ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بسلامة و نزاهة التقارير المالية المعدة

قدمت الإدارة التنفيذية لمجلس الإدارة التزاماً خطياً يقر بأن البيانات المالية للشركة تُعرض بدقة و شفافية، و تعكس بشكل شامل جميع المعلومات المالية و نتائج العمليات التشغيلية، كما تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من هيئة أسواق المال. و يشتمل التقرير السنوي المقدم إلى المساهمين على إقرار مكتوب من أعضاء مجلس الإدارة يضمن صحة و نزاهة جميع البيانات المالية و التقارير المتعلقة بأنشطة الشركة

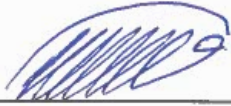
تعهد مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية للمساهمين



شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
Arkan Al-Kuwait Real Estate Co. (KSCC)

تعهد مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية للمساهمين

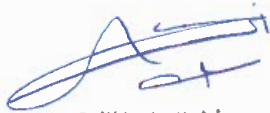
نقر ونتعهد نحن رئيس مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024 والتي تم تزويد مراقب الحسابات الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2024 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي المستقل.



رئيس مجلس الإدارة
فهد عبد الرحمن المخزيم

تعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية

تتعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة بأن التقارير المالية لشركة أركان الكويت العقارية عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024 قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تعرض كل الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنها أعدت وفق المعايير الدولية للتقارير المالية. كما تتعهد الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة كل البيانات المالية والتقرير السنوي والتقارير ذات الصلة المرفوعة إلى المساهمين من قبل مجلس الإدارة عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024.



مدير أول للإدارة المالية

أنس عويدات



CFO

ياسر الناطور



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عبد الرحمن حمد التركيت

- تتألف لجنة التدقيق والمخاطر من ثلاثة أعضاء، وتم إنشاؤها بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها في ميثاق اللجنة والمتطلبات المنصوص عليها في قواعد حوكمة الشركات. تضطلع اللجنة بمسؤولية فحص وتحليل جميع البيانات والتقارير، والسجلات، والمراسلات المرتبطة بأنشطة الشركة وإدارة المخاطر، إضافة إلى أي موضوعات أخرى تعتبرها ضرورية. ويضمن مجلس الإدارة توفير الاستقلالية الكاملة للجنة وأعضائها لضمان أداء مهامهم بحرية تامة
- تُعقد اجتماعات اللجنة بشكل منتظم مع المراقبين الخارجيين للحسابات من أجل مناقشة المعايير المحاسبية ومراجعة القوائم المالية

الاختلافات بين قرارات مجلس الإدارة وتوصيات لجنة التدقيق والمخاطر

- لم يُرصد أي اختلاف أو تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والمخاطر والقرارات الصادرة عن مجلس الإدارة خلال عام 2024

نزاهة واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي

تتولى لجنة التدقيق ترشيح مراقب الحسابات الخارجي لعرضه على مجلس الإدارة، مع التأكيد على أن يكون مقيداً في السجلات الرسمية للهيئة. يتم التحقق من كونه مستقلاً عن الشركة وأعضاء مجلس إدارتها. يُمنح مراقب الحسابات حرية مناقشة وجهات نظره مع لجنة التدقيق قبل تقديم التقرير السنوي لمجلس الإدارة، كما يلتزم بحضور اجتماع الجمعية العامة لعرض تقريره على المساهمين، مع تسليط الضوء على أي تحديات أو تدخلات واجهها أثناء عمله

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

تلتزم الشركة بتطبيق متطلبات تشكيل وحدة مستقلة لإدارة المخاطر. يتضمن هيكلها التنظيمي (المعتمد من مجلس الإدارة) وحدة مختصة بإدارة المخاطر تتبع لجنة المخاطر، وتتمتع بالاستقلالية التامة للقيام بمهامها دون صلاحيات مالية. وقد تم الاستعانة بشركة استشارية متخصصة لتطوير سجل المخاطر وتحديد نزعة المخاطر وفقاً لإطار عام محدد

تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة المخاطر مكونة من ثلاثة أعضاء. توفر اللجنة الموارد والأنظمة اللازمة للوحدة، وتراجع أليات تقييم المخاطر ونقاط الضعف وتقدم توصياتها حول الهيكل التنظيمي للوحدة قبل اعتماده. تشمل مهام اللجنة ما يلي

- 1 - مراجعة القدرة الإجمالية على تحمل المخاطر والنزعة إلى المخاطر وصياغة الإطار العام، والتوصية بذلك لمجلس الإدارة
- 2 - الإشراف على استراتيجيات وإجراءات إدارة المخاطر، بما في ذلك المخاطر الاستراتيجية والتشغيلية والتنظيمية، ومخاطر السوق، والسيولة، وغيرها
- 3 - مراقبة عمليات تخطيط وتقييم رأس المال
- 4 - متابعة سمات المخاطر بانتظام لضمان الالتزام بالإطار العام للمخاطر
- 5 - تعزيز الوعي بالمخاطر بين موظفي الشركة
- 7 - تقديم تقارير دورية حول المخاطر لمجلس الإدارة
- 8 - مراجعة القضايا التي ترفعها لجنة التدقيق

أنظمة الرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على نظام رقابة متكامل يغطي جميع الأنشطة لضمان سلامة المركز المالي ودقة البيانات وكفاءة العمليات. يقوم مجلس الإدارة بتطوير هذه الأنظمة باستمرار، ويتم مراجعتها سنويًا من قبل جهة تدقيق مستقلة وفقًا لمتطلبات هيئة أسواق المال. تتضمن المراجعة فحص السجلات وتقييم الضوابط المتعلقة بالحوكمة، والرقابة المالية وتكنولوجيا المعلومات، وإدارة المخاطر، وغيرها

تم تعيين مكاتب تدقيق مستقلة لتقييم نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقارير دورية، ويتم تقييم إدارة التدقيق الداخلي كل ثلاث سنوات

يعكس الهيكل التنظيمي للشركة ضوابط واضحة للفصل بين السلطات والمسؤوليات، ويعزز التوقيع المزدوج لضمان الشفافية وعدم تعارض المصالح

تطبيق متطلبات تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي

تتبع إدارة التدقيق الداخلي لجنة التدقيق لضمان استقلاليتها الفنية. يتم تعيين مديرها من قبل مجلس الإدارة بناءً على توصية اللجنة، مع تحديد مهامها ومسؤولياتها بما يتماشى مع أفضل الممارسات والمعايير الرقابية

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق السلوك المهني والقيم الأخلاقية

يؤمن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع موظفي الشركة بأهمية السلوك المهني والأخلاقي كأحد العوامل الأساسية لنجاح الشركة في تحقيق أهدافها. بناءً على هذا الإيمان، تم اعتماد سياسة من قبل مجلس الإدارة لتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة، والتي تتضمن معايير السلوك وأدوار المسؤولين التي تقع على عاتق الشركة، مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية، والموظفين. كما تم وضع سياسة خاصة بالإبلاغ، تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة، لتوفير آلية تمكن الموظفين وأصحاب المصلحة من الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو مواقف تثير الشكوك، مع توفير ترتيبات تضمن إجراء تحقيق مستقل

الحد من تعارض المصالح

تسعى الشركة في جميع تعاملاتها إلى أن تكون على أسس من العدالة والمساواة، والنزاهة، بهدف تحقيق أعلى درجات الشفافية والموضوعية. ولهذا السبب، تم تطبيق سياسة تعارض المصالح وفقًا لمتطلبات هيئة أسواق المال، إضافة إلى تبني مجموعة من الإجراءات المنظمة لحالات الإفصاح عن تعارض المصالح المحتمل وآليات التعامل معه. وتتحمل لجنة التدقيق والمخاطر، ممثلة في رئيس اللجنة، المسؤولية العامة عن هذه السياسة، والتي تشمل مراقبة ومراجعة تنفيذ السياسات والإجراءات المحددة. ومع ذلك، يجوز للجنة تفويض المسؤولين اليومية المتعلقة بالإشراف على الامتثال والتنفيذ إلى أحد المسؤولين في الشركة

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

سياسة الإفصاح والشفافية

- قام مجلس الإدارة بتطوير سياسات وأنظمة خاصة بالإفصاح والشفافية تهدف إلى تحقيق العدالة والنزاهة، ومنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات الداخلية. تسعى هذه السياسات إلى تنظيم عملية إفصاح الشركة عن المعلومات الجوهرية، وتوفير آلية واضحة للإعلان عنها بما يتماشى مع تعليمات الحوكمة. في عام 2024، عملت الشركة على إفصاح البيانات والمعلومات الأساسية لجميع المساهمين والمستثمرين من خلال وسائل الإفصاح المناسبة وبشكل منظم وفي التوقيت المناسب. كما يوجد لدى الشركة وحدة مستقلة تهتم بشؤون المستثمرين، وتكون مسؤولة عن توفير المعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين باستخدام وسائل الإفصاح المتعارف عليها

سجل الإفصاح وشؤون المستثمرين

- يوجد سجل خاص بالإفصاحات التي يقدمها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالشركة، ويتضمن كافة البيانات والمعلومات التي يجب الإفصاح عنها وفقاً للقوانين والتعليمات المعمول بها وسياسات الشركة. يشمل السجل أيضاً البيانات المتعلقة بالمكافآت، الرواتب، الحوافز، والمزايا المالية الأخرى، والتي يتم تضمينها في التقرير السنوي المقدم للجمعية العامة. كما يتضمن السجل جميع المعلومات المتعلقة بالإفصاحات الواردة وفقاً للكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال. يلتزم السجل بالتعديل بناءً على الإفصاحات الجديدة، ويحق للأطراف المعنية الاطلاع عليه خلال ساعات العمل الرسمية

وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

- تلتزم الشركة بوضع سياسات وإجراءات تضمن تمثيلها العادل بحيث يكون المستثمرون الحاليون والمحتملون على دراية تامة بالقرارات الاستثمارية. تتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية الكافية، حيث تعمل على تقديم البيانات والمعلومات والتقارير بشكل دوري ودقيق، عبر قنوات الإفصاح المتعارف عليها، وفي الوقت المناسب

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات

- تعمل الشركة على تعزيز البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات واستخدامها بشكل مكثف في عمليات الإفصاح. كما تم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات، الذي يعرض جميع المعلومات والبيانات التي تمكن المساهمين والمستثمرين من ممارسة حقوقهم بشكل فعال وتقييم أداء الشركة. يعد الموقع الإلكتروني للشركة جزءاً من آلية الإفصاح، بالإضافة إلى التقارير السنوية، البيانات المالية، والإيضاحات، والمعلومات المتعلقة بأنشطة الشركة

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

تعمل الشركة على الوفاء بالتزاماتها تجاه مساهميها من خلال اعتماد أفضل الممارسات في حوكمة الشركات، حيث تؤمن بأن الإدارة الحكيمة والشفافة تساهم في زيادة قيمتها. وتحرص الشركة على ضمان معاملة جميع المساهمين بشكل عادل دون تفرقة، مع الامتناع تمامًا عن حجب أي حقوق أو معلومات. كما تلتزم الشركة التزامًا صارمًا بتطبيق القوانين واللوائح التنظيمية ذات العلاقة. ولديها سياسة واضحة ومعتمدة من مجلس الإدارة تهدف إلى صون حقوق المساهمين وتحدد مسؤوليات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في هذا السياق، لضمان منح كافة فئات المساهمين نفس الحقوق والمعاملة المتساوية، وتوفير المعلومات المرتبطة بحقوق التصويت وإتاحة الفرصة لمساءلة أعضاء مجلس الإدارة عن مهامهم

توفير سجل خاص بالمساهمين لدى وكالة المقاصة

تحتفظ الشركة بسجل مُخصص لمساهميها لدى وكالة المقاصة، مما يتيح للمساهمين إمكانية الاطلاع عليه متى شاءوا. وتلتزم الشركة بتأمين البيانات الواردة فيه وحمايتها وفق أعلى مستويات السرية والأمان بما يتماشى مع القوانين والضوابط المعمول بها

ضمان حماية حقوق المساهمين وتشجيع مشاركتهم الفعالة في الاجتماعات العامة

تقوم الشركة بإرسال دعوات رسمية إلى المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة والمشاركة في عمليات التصويت على القرارات المطروحة. تشمل الدعوة تفاصيل عن الزمان والمكان، ويتم الإعلان عنها في الصحف الرسمية لدولة الكويت. كما يتمتع المساهمون بحق توكيل شخص آخر للحضور نيابةً عنهم وفقاً لتفويض تصدره الشركة. علاوة على ذلك، يتم توفير جدول أعمال الجمعية العامة، وتقرير مجلس الإدارة، وتقرير المدقق المالي، والبيانات المالية بفترة زمنية كافية قبل موعد الاجتماع

القاعدة التاسعة إدراك دور أصحاب المصالح

آليات وسياسات لضمان حماية حقوق أصحاب المصالح

اعتمدت الشركة سياسات وآليات مصممة لتعزيز العلاقة مع أصحاب المصالح وحماية حقوقهم، مع تقليل احتمالات تضارب المصالح. تلتزم الشركة بمراعاة حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين الكويتية ذات الصلة، مثل قانون العمل وقانون الشركات ولائحته التنفيذية، إلى جانب الالتزامات التعاقدية. كما تتيح هذه السياسات الحصول على التعويض المناسب عند انتهاك الحقوق. ولتيسير الإبلاغ عن السلوكيات غير الأخلاقية أو المخالفات، توفر الشركة قنوات آمنة تضمن سرية التبليغ وحماية المبلغين من أي أذى. ومن بين السياسات المطبقة

- سياسة حماية أصحاب المصالح
- سياسة إدارة تضارب المصالح
- سياسة الإبلاغ عن الانتهاكات
- سياسة التعامل مع الأطراف ذات الصلة

تحفيز أصحاب المصالح على متابعة نشاطات الشركة والمشاركة فيها

- وفق دليل سياسة الشركة لحماية حقوق المساهمين، يتمتع كافة مساهمي الشركة بحقوق واضحة وشاملة، منها تسجيل قيمة الأسهم في دفاتر الحسابات ونقل وتحويل ملكيتها، وتلقي توزيعات الأرباح، والاستفادة من حصتهم في أصول الشركة عند تصفيتها، والاطلاع على المعلومات والبيانات حول أنشطتها واستراتيجياتها التشغيلية والاستثمارية في وقت ملائم، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وانتخاب المديرين، ومراقبة أداء الشركة ومجلس الإدارة، ومسئولتهم والإدارة التنفيذية في حال إخلالهم بالواجبات المكلفين بها
- تتبنى شركة الأركان منهجاً في حماية حقوق المساهمين يتضمن تنظيم اجتماعات الجمعية العامة بما يتفق مع متطلبات قانون الشركات ولوائح الحوكمة، فيما يتعلق بإعلان الجدول المقرر للاجتماع في الصحف وممارسة الدعوات للمساهمين عبر البريد الإلكتروني والشركة الكويتية للمقاصة، ليتمكن المساهمون من ممارسة حقوقهم في المناقشة والتصويت. تقدم الشركة المواد والبيانات مسبقاً للمساهمين، مع فرصة مناقشة القضايا وتوجيه الأسئلة، وتكفل للمساهمين حق التصويت بدون أي عوائق

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

تطبيق آليات التدريب المستمر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تلتزم الشركة بتزويد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بفرص تدريبية ودورات متخصصة بشكل مستمر لتعزيز مهاراتهم ومعارفهم، مما يساهم في تحسين كفاءة الأداء الإداري. خلال عام 2024، قامت الشركة بالتعاون مع مؤسسات تدريبية لتنظيم برامج متعلقة بالاستدامة

آليات تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت وتحت إشراف مجلس الإدارة بتقييم فعالية أعضاء المجلس واللجان المنبثقة منه وحجم مشاركتهم في تحقيق الأهداف

وذلك من خلال منهجية التقييم الذاتي والشامل التي تم تطويرها لتقييم فعالية كل عضو. العناصر التي استندت عليها عملية التقييم تتضمن

- دورة المجلس الاستراتيجي
- دور المجلس الرقابي
- مبادرات التدريب والتطوير
- دور المجلس القيادي
- علاقة المجلس بالإدارة التنفيذية وسبل الاتصال ورفع التقارير
- المسؤولية الاجتماعية والمساهمين وأصحاب المصالح
- مؤهلات الأعضاء والحضور والمشاركة وكفاية الاجتماعات

تعزيز القيم المؤسسية لدى الموظفين

وضع مجلس الإدارة معايير القيم الأخلاقية وآليات لتعزيز ثقافة الالتزام بالقوانين، مع تواصل مستمر مع الموظفين لزرع الركائز الاستراتيجية. يتم إعداد دليل للموظفين لتعريفهم بحقوقهم وواجباتهم، الأمر الذي يعزز من دورهم في تقديم أفضل الخدمات وتحقيق الأهداف المشتركة ولتأكيد دور مجلس الإدارة في خلق القيم المؤسسية. طورت الشركة تقريراً متكاملًا يرفع لمجلس الإدارة ويتضمن أبرز خصائص قواعد الحوكمة تعرض الشركة مشاريعها وبياناتها المالية بشفافية من خلال الإفصاح للجهات الرقابية وتوفر سجلًا بالإفصاح عبر موقعها الإلكتروني، إضافة إلى تقارير دورية داخلية وخارجية عبر بوابة إلكترونية خاصة، مما يخدم جميع الجهات على المدى القصير والطويل

القاعدة الحادية عشر المسؤولية الاجتماعية

التوازن بين أهداف الشركة والمجتمع

تري الشركة أن التزامها بالمسؤولية الاجتماعية هو عنصر أساسي للنجاح، حيث تعتمد على نموذج عمل مستدام يخلق قيمة من خلال بناء علاقات طويلة الأمد مع العملاء وأفراد المجتمع. المسؤولية الاجتماعية للشركة تترجم في قيمها الجوهرية، وهي جزء لا يتجزأ من تطوير المنتجات وتقديم الخدمات بما يتوافق مع أهدافها. تؤمن الشركة بأن المسؤولية الاجتماعية ليست مجرد مساهمة تطوعية، بل هي أساس لبناء المجتمع. في هذا الإطار، ساهمت الشركة خلال العام في دعم جمعيات النفع العام وتبني الشركة سياسة واضحة للمسؤولية الاجتماعية معتمدة من مجلس الإدارة. تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصالح الشركة واحتياجات المجتمع. تسعى هذه السياسة إلى تحقيق التنمية المستدامة عبر المساهمة في خلق فرص عمل، تقليل البطالة، واستخدام الموارد بكفاءة

برامج وآليات لتعزيز العمل الاجتماعي

تحرص الشركة على لعب دور فعال في دعم المجتمع الكويتي من خلال برامج وحملات متنوعة، مع التركيز على تمكين الشباب وتشجيعهم على التطوع. وتشمل الجهود توفير فرص تدريب للكوادر الوطنية لاكتساب الخبرات العملية. ومن الأمثلة على مساهماتها الاجتماعية

- إفطار صائم بالتعاون مع البنك الكويتي للطعام واللاغثة
- يوم الفاعليات المفتوح لموظفي الشركة - إبريل 2024

كما تعمل الشركة على دعم وتشجيع العمالة الوطنية لتعزيز كفاءتهم وقدرتهم التنافسية

تقرير لجنة التدقيق

تقرير لجنة التدقيق والمخاطر شركة أركان الكويت العقارية 2024

تقوم لجنة التدقيق على مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية ونظام الرقابة الداخلي وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني وإدارة المخاطر. تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء من بينهم عضو مستقل، وتقوم اللجنة بمراجعة الأمور المحاسبية والتقارير الهامة بما في ذلك المعاملات المعقدة وغير المعتادة والمجالات التي تتضمن أحكاماً تقديرية والإصدارات المهنية والرقابية، وفهم مدى تأثيرها على البيانات المالية المجمعة وإبداء الرأي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة، كما تقوم بمراجعة نتائج التدقيق مع إدارة الشركة ومراقب الحسابات الخارجي المستقل بما في ذلك أي صعوبات تواجهها. وتقوم بمراجعة البيانات المالية المجمعة بشكل دوري قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة، وتقديم آرائها وتوصياتها في هذا الشأن إلى مجلس الإدارة بهدف ضمان شفافية وعدالة التقارير المالية. كما تقوم اللجنة بمراجعة نتائج التدقيق الداخلي و تقارير المخاطر ومتابعة نتائج التقارير مع إدارة الشركة والمدقق الداخلي ومستشاري المخاطر

تتولى لجنة التدقيق مسؤولية رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص تعيين وعزل مراقب الحسابات الخارجي و المدقق الداخلي وفي حال قررت اللجنة وجود حاجة لتغيير مراقب الحسابات الخارجي او المدقق الداخلي ، سوف ترفع اللجنة توصياتها بذلك مع معايير الإختيار

ومن مهام اللجنة

- حل أي خلافات بين إدارة الشركة ومدققي الحسابات أو مستشاري المخاطر
- الموافقة مسبقاً على كافة خدمات التدقيق وغيرها من الخدمات
- تعيين مستشار أو محاسبين مستقلين أو غيرهم لتقديم المشورة إلى الشركة أو المساعدة في إجراء تحقيق
- طلب أي معلومات تحتاجها اللجنة من الموظفين ويتم الإيعاز لجميع الموظفين بالتعاون في تلبية طلبات اللجنة أو مع الأطراف الخارجية، والاجتماع مع مسؤولي الشركة ومراقب الحسابات الخارجي المستقل أو المستشار الخارجي حسب ما تقتضي الحاجة
- تقييم مدى كفاءة أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وإعداد تقرير مراجعة الرقابة الداخلية
- رفع تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن أعمال اللجنة والمسائل المتعلقة بها والتوصيات ذات الصلة
- توفير قناة اتصال مفتوحة بين إدارة التدقيق الداخلي أو المسئول عن التدقيق ومراقب الحسابات الخارجي المستقل ومجلس الإدارة

يتبع تقرير لجنة التدقيق

انجازات اللجنة

- ضمان سلامة و شفافية و عدالة التقارير المالية من خلال مراجعة القوائم المالية و ابداء الرأي و التوصية بشأنها لمجلس الادارة
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين و مستشارين المخاطر و متابعة ادائهم للتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات الى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي بما في ذلك مراجعة خطط التدقيق الداخلي و نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير
- الإشراف على أعمال مستشارين المخاطر بما في ذلك مراجعة نتائج تقارير المخاطر ، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير
- مراجعة السياسات و الإجراءات الداخلية لإدارات الشركة و ضمان التزام الشركة بمتطلبات الجهات الرقابية
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة و ابداء الرأي و التوصية لمجلس الإدارة بشأنها

تلخيص عن إجتماعات لجنة التدقيق و المخاطر

اسم العضو	الصفة	إجتماع 1 27/01/2024	إجتماع 2 13/03/2024	إجتماع 3 17/04/2024	إجتماع 4 16/05/2024	إجتماع 5 29/05/2024	إجتماع 6 05/08/2024	إجتماع 7 02/09/2024	إجتماع 8 11/09/2024	إجتماع 9 10/10/2024	إجتماع 10 07/11/2024	إجتماع 11 16/01/2025	إجتماع 12 20/01/2025
أحمد عبد العزيز الفريخ	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
مشعل العنزي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد الغيث الطيار	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ياسر الناطور	أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

كلمة رئيس مجلس الإدارة

فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



السادة / مساهمو شركة أركان الكويت العقارية الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني في بداية كلمتي أن أتقدم لكم بإسمي وباسم جميع أعضاء مجلس الإدارة بأسمى آيات الشكر والإمتنان على ثقتكم ودعمكم المستمر لمجلس الإدارة وتقديركم للجهود التي يقوم بها مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للوصول بشركتكم إلى مصاف الشركات العقارية على مستوى دولة الكويت.

لقد كانت السنة الماضية سنة مميزة في تاريخ شركة أركان الكويت العقارية، حققت خلالها الشركة إنجازات كبيرة بنهاية السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2024، والتي أثمرت عن تحقيق أرباحاً صافية بلغت 1.583 مليون دينار كويتي، وبنسبه نمو بلغت 497% مقارنة بالسنة السابقة، كما وارتفعت ربحيه السهم إلى 6.3 فلس مقارنة ب 1.05 فلس للعام السابق، فيما بلغ اجمالي حقوق المساهمين بنهاية العام الماضي نحو 47 مليون دينار كويتي

ولم تأت تلك الانجازات والأرباح التي حققتها الشركة من فراغ، وإنما كانت نتيجة جهد ومثابرة بذلها مجلس الإدارة والتنفيذية للشركة، وتنفيذاً للإستراتيجية التي وضعها مجلس الإدارة والتي أتت ثمارها خلال السنة الماضية على حسب ما هو مخطط لها، وذلك كله بفضل الله ثم جهود الإدارة التنفيذية للشركة

ولا يسعني في ختام كلمتي هذه، إلا أن أرفع أسمى آيات الأمتنان إلى سمو أمير البلاد الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح (حفظه الله)، وإلى سمو ولي عهده الامين، سائلاً المولى عز وجل أن يحفظ الكويت وشعبها من كل مكروه، وأن يديم علينا نعمة الامن والامان

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته
رئيس مجلس الإدارة
فهد عبدالرحمن المخيزيم

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



عناية السيد / عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
شركة اركان الكويت العقارية

الموضوع: التقرير النهائي لهيئة الرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2024/10/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسرنا أن نرفق لكم تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 2024/10/31م

وفي هذا الصدد فإن مكتبتنا يؤكد على النقاط التالية:

- ضرورة عرض التقرير المرفق على مجلس الإدارة التزاماً (بالمادة 3-5-10) الواردة في الكتاب الخامس (أنشطة الأوراق المالية والأشخاص المسجلون) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاتها.
 - وكذلك نؤكد ضرورة نشر هذا التقرير ضمن التقرير السنوي للشركة وتمكين مكتبتنا من عرض التقرير على المساهمين وفقاً للآلية المحددة من قبلكم في عقد وحضور الجمعيات العمومية للنظر في التقرير، التزاماً (بالمادة 3-5-11) الواردة في الكتاب الخامس (أنشطة الأوراق المالية والأشخاص المسجلون) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتعديلاتها.
- وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير .

يحيى محمد الحمادي
الرئيس التنفيذي

التاريخ: 2025 / 01 / 19

يتبع تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: 19 رجب، 1446هـ

الموافق: 2025/01/19م

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2024/10/31-2023/11/01

المحترمين

السادة / شركة اركان الكويت العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة اركان الكويت العقارية وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2024/10/31 – 2023/11/01 وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي: -

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الاستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة.

يتبع تقرير هيئة الرقابة الشرعية



ثانياً: قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (3) قرارات خلال الفترة.

ثالثاً: السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد السياسات والاجراءات الخاصة بمنتجات وأنشطة للشركة من خلال إصدار قراراتين بتاريخ 2024/06/10م و 2024/10/15م.

رابعاً: الرأي النهائي:

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد:

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2023/11/01 إلى 2024/10/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والحمد لله رب العالمين،

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د/ عصام خلف العنزي

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د/ علي إبراهيم الراشد

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د/ عبدالعزيز خليفة القصار

كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة
و الرئيس التنفيذي

عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



السادة/ مساهمين شركة أركان الكويت العقارية الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد

إنه لمن دواعي سرورنا أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي والبيانات المالية لشركة أركان الكويت العقارية عن السنة المالية المنتهية في **31 أكتوبر 2024**، والذي يحمل بين طياته أخباراً إيجابية ومبشرة حققتها الشركة خلال العام الماضي في إطار استراتيجيتها للنمو والتطور.

وعلى الرغم من أن العام الماضي كان عاماً مليئاً بالتحديات الاقتصادية المتلاحقة، سواء على صعيد المنطقة الخليجية أو العربية، إلا أن شركتكم واصلت أدائها المتميز الذي تكلل بتحقيق قفزة كبيرة في نتائجها المالية والتشغيلية على حد سواء.

لقد استمرت "أركان" وكما هي عاداتها في تحقيق الإنجازات والنتائج المالية المرضية خلال العام **2024**، حيث بلغت إيراداتها التشغيلية مبلغاً وقدره **9 ملايين دينار** مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي والتي بلغت آنذاك **7.8 مليون دينار**، وبنسبة نمو بلغت **16%**.

مساهمونا الكرام

لقد شهد العام الماضي العديد من الإنجازات، كان أبرزها الانتهاء من الخطوات الأساسية لاندماج "أركان" والشركة الأولى للاستثمار العقاري، ما يتوقع أن ينتج عنه زيادة في رأس المال وبالتالي استمرار النمو بشكل متواصل على المدى القريب

وفي ذات العام، تمكنت الشركة من تملك عقار بقيمة **6.9 مليون دينار**، كما نجحت في توقيع عقد **BOT** جديد في مدينته صباح الاحمد للإنشاء وتشبيد مشروع "أركان PARK" على مساحة **20,200** متر مربع، والذي سيكون بمثابة مشروع فريد وعلى مستوى عالي من الجودة، يضم أنشطته تجارية متنوعة، بالإضافة إلى أنشطة ترفيهية عديدة، كما نجحت كذلك بتجديد عقد ادارة العقارات التجارية التابعة للأمانة العامة للأوقاف.

سواء كانوا جهات حكومية أو شركات أو حتى أفراد، الأمر الذي حافظ على حجم المحفظة العقارية التي تديرها الشركة إلى نحو **540 مليون دينار** بنهاية السنة المالية المنتهية في **2024**، كما وأن الشركة ما زالت مستمرة في توسيع قاعدة هذه المحفظة من خلال التوسع في عمل إدارة عقارات الغير، وذلك من خلال مواصلة دراسة المشاريع الجديدة التي كان من بينها التأهل لإدارة مشروع تصميم وإدارة وتشغيل وتطوير أسواق المباركية، فضلاً عن الدخول في مشاريع **BOT** التي ستطرحها الحكومة خلال العام الحالي.

لا يفوتني في نهاية كلمتي أن أتقدم لكم جميعاً بالشكر الجزيل على دعمكم المتواصل للشركة، كما ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر كذلك للجهاز الإداري والتنفيذي في شركة أركان الكويت العقارية، الذي يواصل الليل بالنهار من أجل تنفيذ استراتيجية "أركان" التي تهدف إلى تحقيق طموحات كافة المساهمين، والحفاظ على السمعة والمكانة المرموقة التي وصلت إليها شركتكم على كافة المستويات.

وتفضلوا بقبول خالص التقدير والاحترام
نائب رئيس مجلس الإدارة و المدير التنفيذي
عبدالرحمن حمد التركيت

الإدارة التنفيذية

الإدارة التنفيذية



براك جمال المزيرعي
نائب الرئيس التنفيذي



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



انس علي العويدات
مدير أول للإدارة المالية



فاطمة طارق رزوقي
مدير أول - للإستثمارات و تطوير الاعمال



ياسر الناطور
المدير التنفيذي - القطاع المالي



خالد عدنان محمد
مدير أول - إدارة الموارد البشرية
والشؤون الإدارية



عبدالرحمن عبدالله الوهبي
رئيس وحدة الحوكمة و الإلتزام
و علاقات المستثمرين

البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
الكويت
31 أكتوبر 2024

المحتويات

صفحة	
3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان المركز المالي المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
47- 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2024، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع، وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2024 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقية المهنية للمحاسبين ("ميثاق الأخلاقية") (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لميثاق الأخلاقية. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإبداء رأينا المهني حولها، دون أن نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات، وكذلك طريقة التقييم حسب سعر السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات داخل مناطق مماثلة لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يتم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإفصاحات 13 و 26.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

إعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً الفروقات المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت مفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

كجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الأحكام المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

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

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

كما نفيد أيضاً بأنه، خلال أعمال التدقيق، وحسب علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، والتعديلات اللاحقة له، فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والقوانين المتعلقة بها خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

محمد عبد الله السريع

هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع


السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	إيضاحات	
			الإيرادات
6,919,397	6,895,358		إيرادات تأجير عقارات
(559,059)	(679,019)		مصاريف عقارات
6,360,338	6,216,339		
1,672,748	3,826,389		إيرادات من عقود مع عملاء
(2,630,419)	(4,190,145)		تكاليف العقود مع عملاء
(957,671)	(363,756)		
5,402,667	5,852,583		إجمالي الربح
514,101	1,102,730	13	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,394,384	1,568,000	13.1	ربح من بيع عقارات استثمارية
331,871	327,464		أتعاب إدارة وحوافز
210,347	222,743		إيرادات أخرى
7,853,370	9,073,520		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(1,901,170)	(1,688,451)		تكاليف موظفين
(2,841,480)	(3,149,269)	8	تكاليف تمويل
(2,224,368)	(1,742,460)		مصاريف عمومية وإدارية
47,101	(255,505)	11	(تحميل)/رد مخصص خسائر انتماء متوقعة - بالصافي
(6,919,917)	(6,835,685)		
933,453	2,237,835		ربح السنة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة
(35,055)	(84,031)		دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(17,500)	22	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
898,398	2,136,304	9	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح السنة
			الخاص ب:
264,710	1,582,922		مالكي الشركة الأم
633,688	553,382		الحصص غير المسيطرة
898,398	2,136,304		ربح السنة
1.05 فلس	6.30 فلس	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

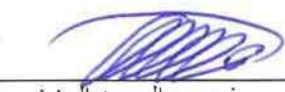
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
898,398	2,136,304	ربح السنة
		إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(73,282)	178,373	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(73,282)	178,373	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
825,116	2,314,677	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
183,201	1,761,757	مالكي الشركة الأم
641,915	552,920	الحصص غير المسيطرة
825,116	2,314,677	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجمع

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	إيضاحات	
			الأصول
3,603,897	2,068,628	10	النقد والنفد المعادل
896,461	1,420,513	11	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,425,372	2,597,029	12	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
119,351,186	82,865,941	13	العقارات الاستثمارية
20,844,764	18,912,885	14	الممتلكات والمعدات
147,121,680	107,864,996		مجموع الأصول
			الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
4,837,404	4,191,037	15	ذمم دائنة وخصوم أخرى
54,486,598	51,265,671	16	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	4,918,253	17	التزامات الإيجار
339,486	449,783		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
102,247,531	60,824,744		مجموع الخصوم
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	18	رأس المال
77,200	77,200	18	علاوة إصدار الأسهم
4,584,519	4,752,964	19	الاحتياطي الإجمالي
154,524	154,524	19	احتياطي عام
(660,153)	(481,318)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
4,863,302	6,322,040		الأرباح المرحلة
34,134,390	35,940,408		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
10,739,759	11,099,844		الحصص غير المسيطرة
44,874,149	47,040,252		مجموع حقوق الملكية
147,121,680	107,864,996		مجموع الخصوم وحقوق الملكية


عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بهالكي الشركة الأم						
	د.ك	د.ك	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة	احتياطي علم	الاحتياطي الإجمالي	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
44,874,149	10,739,759	34,134,390	4,863,302	(660,153)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2023
(148,574)	(192,835)	44,261	44,261	-	-	-	-	-	التأجيل عن الاستنزاف على حصة أسهم إضافية في شركة تابعة (الإصلاح 6.2)
(148,574)	(192,835)	44,261	44,261	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع المالكين
2,136,304	553,382	1,582,922	1,582,922	-	-	-	-	-	ربح السنة
178,373	(462)	178,835	-	178,835	-	-	-	-	إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى للسنة
2,314,677	552,920	1,761,757	1,582,922	178,835	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(168,445)	-	-	168,445	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
47,040,252	11,099,844	35,940,408	6,322,040	(481,318)	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998	الرصيد كما في 31 أكتوبر 2024
45,555,933	10,097,844	35,458,089	6,135,469	(578,644)	154,524	4,554,542	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2022
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (الإصلاح 22)
(1,506,900)	-	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع المالكين
898,398	633,688	264,710	264,710	-	-	-	-	-	ربح السنة
(73,282)	8,227	(81,509)	-	(81,509)	-	-	-	-	إيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
825,116	641,915	183,201	264,710	(81,509)	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(29,977)	-	-	29,977	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
44,874,149	10,739,759	34,134,390	4,863,302	(660,153)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998	الرصيد في 31 أكتوبر 2023

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
898,398	2,136,304		ربح السنة
			التعديلات:
2,510,739	2,860,384	14	الإستهلاك
(514,101)	(1,102,730)	13	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(1,394,384)	(1,568,000)	13.1	ربح من بيع عقارات استثمارية
2,841,480	3,149,269	8	تكاليف تمويل
140,042	138,302		مخصص محمل مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(47,101)	255,505	11	تحميل/ (رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة - بالصافي
4,435,073	5,869,034		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(652,194)	(908,443)		الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,340,533	(752,588)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(34,679)	(28,005)		مكافئة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
5,088,733	4,179,998		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(4,133,382)	(694,724)		إضافات على الممتلكات والمعدات
-	(6,855,000)		إضافات على عقارات استثمارية
8,052,909	9,940,000	13.1	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	(148,574)	6.2	الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة
-	6,716		المحصل من استرداد رأس المال لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(225,000)	10	صافي التغير في ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر
3,919,527	2,023,418		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(2,878,394)	(2,865,796)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,509,962)	(3,325,060)		صافي التغير في التمويل الإسلامي الدائن
(1,498,768)	(56,360)		توزيعات أرباح مدفوعة
(1,804,989)	(1,716,469)	17	المسدد عن التزامات الإيجار
(7,692,113)	(7,963,685)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
1,316,147	(1,760,269)		صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,187,750	3,503,897	10	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,503,897	1,743,628	10	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			المعاملات المادية غير النقدية:
(1,730,000)	36,070,975		العقارات الاستثمارية (إيضاح 13)
3,224,389	(233,781)		الممتلكات والمعدات
(1,494,389)	128,886		الذمم المدينة والأصول الأخرى
-	162,581		ذمم دائنة وخصوم أخرى
-	(36,128,661)	13	التزامات الإيجار

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 47 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم - ش.ش.و.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 6. الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائد المالية المتوافرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة الأم على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).
- القيام بتقديم خدمات تقييم العقارات - التقديرات العقارية.

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 20 يناير 2025 إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام

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

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة الحالية.

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية	1 يناير 2023

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح هذه التعديلات أن معلومات السياسات المحاسبية قد تكون مادية بطبيعتها، حتى لو كانت القيم المرتبطة بها غير مادية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة توفر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 استثناء من الإعفاء من الاعتراف المبدئي الوارد في معيار المحاسبة الدولي 12.15 (ب) ومعيار المحاسبة الدولي 12.24. وفقاً لذلك، لا ينطبق الإعفاء من الاعتراف المبدئي على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف المبدئي.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12 - الإصلاح الضريبي العالمي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية

تتضمن التعديلات ما يلي:

- استثناء من المتطلبات الواردة في المعيار التي تنص على عدم قيام الكيان بالاعتراف أو الإفصاح عن أي معلومات بشأن أصول وخصوم الضرائب الموجلة المرتبطة بالركيزة الثانية من ضرائب الدخل الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية؛
- يجب على أي كيان يقوم بتطبيق هذا الاستثناء أن يفصح عن تطبيقه لهذا الاستثناء فور صدور هذه التعديلات؛
- تتطلب التعديلات من الكيان القيام بإفصاح منفصل يوضح مبلغ المصروفات الضريبية الحالية (الإيرادات) المتعلقة بإيرادات ضرائب الركيزة الثانية؛
- تتطلب التعديلات من الكيان؛ في الفترات التي يتم فيها سنّ تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري، وقبل دخول التشريعات حيز التنفيذ، الإفصاح عن المعلومات المعروفة أو القابلة للتقدير بشكل معقول، بما يساعد مستخدمي البيانات المالية على فهم تعرض الكيان لمخاطر ضرائب الدخل بموجب الركيزة الثانية الناتجة عن ذلك التشريع؛

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات
السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2024	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية
1 يناير 2024	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الخصوم إلى متداولة وغير متداولة
1 يناير 2024	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات التأجير في البيع وإعادة التأجير
1 يناير 2024	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين
1 يناير 2025	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل
1 يناير 2026	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية
1 يناير 2027	المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسري بعد

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهرًا.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات التاجير في البيع وإعادة التاجير
تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار إعادة التاجير بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع المستأجر. وفقًا لذلك، في معاملة البيع وإعادة التاجير، يعترف البائع المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة البيع وإعادة التاجير هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة.

إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كليًا أو جزئيًا.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين
أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافًا جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الخصوم والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلاً من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

ولتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح؛ في شكلٍ مجمّع، عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للالتزامات التي تشكل جزءًا من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للمنشأة
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدمو التمويل للموردين
- أطراف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءًا من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشمولة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

إن التعديلات؛ التي تتضمن تسهيلات انتقالية خاصة بالفترة السنوية الأولى للبيانات المالية التي يطبق فيها الكيان هذه التعديلات، تدخل حيز التنفيذ بالنسبة لقرارات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

سوف تقوم الإدارة بإدراج الإفصاحات المطلوبة ضمن البيانات المالية المجمعة عند سريان هذه التعديلات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسري بعد

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تُنشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث تغييرات:

- إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.
- تصنيف الأصول المالية استنادًا إلى (أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، (ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيدًا تعاقديًا بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقديًا والتي قد تم توضيحها، و
- الإفصاحات المتعلقة بـ (أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و (ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية

سيحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية، على الرغم من أنه يتضمن عددًا من المتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية 18 إلى ضمان أن توفر البيانات المالية معلومات ذات صلة تعكس بدقة أصول المنشأة وخصومها وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. تتضمن المتطلبات الجديدة الرئيسية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 18 ما يلي:

- عرض فئات محددة ومجاميع فرعية في بيان الأرباح أو الخسائر
- الإفصاحات الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
- تحسين عملية التجميع والتوزيع

تتوقع الإدارة بأن قد يكون لتطبيق هذا المعيار الجديد في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3 تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسري بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 - المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 بمتطلبات إفصاح مخفضة للمنشأة بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية
للتقارير المالية الأخرى إذا كانت المنشأة: (1) شركة تابعة، و (2) لا تخضع للمساءلة العامة، و (3) لديها شركة أم نهائية أو وسيطة (مباشرة
أو غير مباشرة) تُصدر بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتسق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. يجب على أي منشأة
تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي 19 أن تطبق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء متطلبات الإفصاح.

لا تتوقع الإدارة تطبيق هذا المعيار الجديد في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4 السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبيّنة أدناه.

4.1 أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
والعقارات الاستثمارية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و
"بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع".

4.2 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون
لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم باستخدام
سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات
المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين
شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا
أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركة
التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي يتم شراءها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحيازة
الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا
تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير
المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة
ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي
القيمة العادلة عند التحقق المبدي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيثما كان ذلك مناسباً، أو التكلفة عند التحقق
المبدي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل
القيمة الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي
فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى
مالكي الشركة الأم.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.3 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكبدها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحتسب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من صفقة شراء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

4.4 الأمور المتعلقة بالمناخ

تراعي المجموعة عند الضرورة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن التقديرات والافتراضات. تشمل المخاطر الناجمة عن تغيرات المناخ مخاطر التحول (مثل التغييرات التنظيمية والمخاطر المتعلقة بالسمعة) والمخاطر المادية الناجمة عن الأحداث المرتبطة بالطقس (مثل العواصف وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم تحدد المجموعة المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغييرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ.

4.5 الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات التأجير
- إدارة الممتلكات
- تقديم الخدمات بما في ذلك عضوية النادي الصحي
- مبيعات الأغذية والمشروبات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل الخدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
2. تحديد التزامات الأداء
3. تحديد سعر المعاملة
4. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
5. الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.5 تابع/ الاعتراف بالإيرادات

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات المتعهد بها لعملائها.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ، إن وجدت، كخصوم أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا قامت المجموعة باستيفاء التزامات الأداء قبل استلام المقابل، تعترف المجموعة إما بأصول العقد أو الذمم المدينة، إن وجدت، ضمن بيان المركز المالي وذلك يعتمد على ما إذا كان هناك شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المقابل.

4.5.1 إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير وفقاً للسياسة المحاسبية الموضحة في إيضاح 4.11.

4.5.2 إدارة الممتلكات

تتمثل إيرادات إدارة الممتلكات من الخدمات المقدمة في الإيرادات الناتجة من إدارة العقارات وخدمات الأمن والصيانة لصالح الغير. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

4.5.3 تقديم الخدمات بما في ذلك عضوية النادي الصحي

يتم الاعتراف برسوم العضوية في النادي الصحي على مدار فترة العضوية مع تقديم الخدمات. ويتم عرض أي رسوم تتعلق بالفترات المستقبلية في بيان المركز المالي المجمع كإيرادات مؤجلة حتى يتم تقديم الخدمات.

4.5.4 مبيعات الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأغذية والمشروبات بمجرد الدفع في وقت البيع حيث يتم الوفاء بالتزامات الأداء.

4.6 إيرادات توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

4.7 مصاريف التشغيل

يتم إثبات مصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

4.8 تكاليف تمويل

يتم إثبات تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالأخذ بالاعتبار الرصيد القائم للقروض المستحقة ومعدل الربح عليها.

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تنتهي رسملة تكاليف التمويل عندما تكتمل على نحو واضح كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للغرض المقصود منه أو بيعه. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.9 الضرائب

4.9.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمساهمي الشركة الأم الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استئناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.9.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 والقانون رقم 19 لسنة 2000.

4.9.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006.

4.10 التقارير القطاعية

لدى المجموعة ثلاث قطاعات تشغيل وهم؛ العقارات والاستثمارات والخدمات. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحتة.

لأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في بياناتها المالية. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

4.11 عقود الإيجار

المجموعة هي المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبية عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

القياس والاعتراف بعقود الإيجار عندما تمثل الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزامات التأجير في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.11 تابع/ عقود الإيجار

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصول حق الانتفاع بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصًا منه أي حوافز مستلمة).

لاحقًا للقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الانتفاع كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة هي المؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفًا مؤجرًا وسيطًا، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

4.12 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بمبداً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة.

يتم إدراج المصاريف الرأسمالية للأصول التي في طور البناء كأصول قيد الإنشاء. يتم تحميل هذه التكاليف لاحقًا على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في حالة التخلي عن المشروع، أو في حالة اكتمال المشروع، يتم رسمتها وتحويلها إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة، ومن ذلك الوقت يتم تحميل الاستهلاك باستخدام المعدل المطبق على الفئة المعنية. يتم رسملة الفائدة المتكبدة على الأموال التي يتم الحصول عليها خصيصًا لتمويل أنشطة الإنشاء باستخدام معدل الفائدة الفعلية المتكبدة خلال الإنشاء.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.12 تابع/ ممتلكات ومعدات

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة - إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات. وفي حالة الممتلكات المستأجرة، يتم تحديد العمر الإنتاجي المتوقع لها على نفس الأساس المتبع بالنسبة للأصول المملوكة، أو فترة عقد التأجير ذي الصلة، إذا كانت أقصر. علاوة على ذلك، تراعي المجموعة الأمور المتعلقة بالمناخ، بما في ذلك المخاطر المادية ومخاطر التحول. وعلى وجه التحديد، تحدد المجموعة ما إذا كانت التشريعات واللوائح المتعلقة بالمناخ قد تؤثر على العمر الإنتاجي أو القيم المتبقية. يتم استخدام الأعمار الإنتاجية التالية:

- أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية 1 - 5 سنوات
- سيارات 5 سنوات
- أدوات ومعدات 5 سنوات
- أصول حق الاستخدام 3 - 6 سنوات
- مباني 15 - 25 سنة

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الإنتاجي اللازم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصول أو استبعادها يتم استبعاد تكلفتها والاستهلاك المتراكم المتعلق بها من الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتج من استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

4.13 العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقاري الاستثماري.

ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة في فترة إلغاء الإثبات.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. ويتم لاحقاً إثبات العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم من قبل مقيم مستقل بنهاية كل سنة باستخدام طرق التقييم المتفقة مع ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق).

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.14 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي يتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

4.15 الأدوات المالية

4.15.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبني أدناه.

يتم استبعاد أي أصل مالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من أي أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي"

- (أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
(ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل.

يتم عدم تحقق الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

4.15.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.15 تابع/ الأدوات المالية

4.15.2 تابع/ تصنيف الأصول المالية

للمجموعة اتخاذ القرار/ إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الاعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قرارًا لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

4.15.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
 - إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه
- بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد بالصندوق وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة.

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات الأسهم. إن استثمارات الأسهم تمثل الاستثمارات في أسهم شركات مختلفة غير مسعرة.

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "محتفظ به للتحصيل" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
 - إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.
- سيتم إعادة تصنيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حده) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.15 تابع/ الأدوات المالية

4.15.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معا ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتقاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات ملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.15.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذم التجارية المدينة وأصول العقود ومدينو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.15 تابع/ الأدوات المالية

4.15.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

4.15.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة الذمم الدائنة والخصوم الأخرى والتمويل الإسلامي الدائن.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى والمستحق إلى طرف ذي صلة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- التمويل الإسلامي الدائن

يمثل التمويل الإسلامي الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات التمويل الإسلامي الدائن. يتم إثبات التمويل الإسلامي الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

- ذمم دائنة وخصوم أخرى

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم لا.

4.16 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.17 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

4.18 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في أن واحد.

4.19 القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

4.20 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهل المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي الإجمالي والاحتياطي العام من توزيعات الأرباح الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم.

تتكون التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية والأرباح المرحلة من الفترة السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة للمساهمين ضمن الخصوم الأخرى عند اعتماد توزيعات الأرباح في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

4.21 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم إثبات الأصول المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4 تابع/ السياسات المحاسبية المادية

4.22 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحميل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

4.23 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد أسرهم والشركات المملوكة لهم. تتم جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة بموافقة إدارة المجموعة.

4.24 معاملات بالعملات الأجنبية والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة (سعر الصرف الفوري). يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5 الأحكام الهامة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

5.1 الأحكام الهامة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في إيضاح 4.15). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

5.1.2 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

5.1.3 القيم العادلة للأصول والخصوم المقتناة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاماً هامة.

5.1.4 أحكام تحديد توقيت الوفاء بالالتزامات الأداء

إن تحديد ما إذا كان الالتزام الخاص بمعايير الأداء المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 فيما يتعلق بنقل السيطرة على البضائع إلى العملاء الذي تم استيفائه يتطلب حكماً هاما أم لا.

5.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ الأحكام الهامة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.2 تابع/ التقديرات غير المؤكدة

5.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديراً للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

5.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقدم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

5.2.3 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

5.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ التقرير.

5.2.5 انخفاض قيمة أصول حق الانتفاع

بتاريخ المركز المالي، تقوم إدارة المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على انخفاض قيمة أصول حق الانتفاع. في سبيل تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل حق الاستخدام، تقوم الإدارة بعمل فرضيات حول معدلات السوق القابلة للإنجاز لعقارات مشابهة ذات عقود إيجار مشابهة.

تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدار مدة عقد الإيجار للأصول. نظراً لعدم التأكد المرتبط، فمن المحتمل أن يتطلب في سنوات مستقبلية عكس قيمة دفعات الإيجار والتي سيتم استردادها من خلال عقد إيجار من الباطن لعقار.

5.2.6 انخفاض قيمة الأصول ذات الأعمار المحددة

بتاريخ المركز المالي، تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر يدل على انخفاض قيمة الأصول ذات الأعمار المحددة. تتحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل على أساس طريقة "القيمة التشغيلية" للأصل. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل.

5.2.7 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق، ولكنها تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذا العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمتها العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو حتى يتم الانتهاء من التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، فإن القيمة العادلة لهذه العقارات قد تختلف عن التكلفة الفعلية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الشركات التابعة اسم الشركة التابعة
	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024		
	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	%100		
تجارة عامة ومقاولات	%100	%100	الكويت	شركة كلوب سفن للتجارة العامة والمقاولات - ش.ش.و
استثمار عقاري	%46.34	%47.27	الكويت	الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) (6.1) و (6.2)

6.1 تم تجميع البيانات المالية لبعض لشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل إدارة هذه الشركات التابعة.

6.2 خلال السنة، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بواقع 0.93% في الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) مقابل مبلغ إجمالي 148,574 د.ك. قامت المجموعة بإثبات الربح البالغ 44,261 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصة صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في حقوق الملكية. بالإضافة الى ذلك، يرجى النظر الى إيضاح 29 المتعلق بمشروع اندماج الشركة التابعة مع الشركة الأم.

6.3 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة مادية

تعتبر الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) ذات حصص مادية غير مسيطرة ، وكما يلي:

اسم الشركة	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة				الحصص غير المسيطرة المتراكمة
	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة		
	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024	31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024	
الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة)	%52.73	%53.66	553,382	633,688	11,099,844
					10,739,759

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك (مقفلة) قبل الحذوفات داخل المجموعة:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
21,419,134	24,674,056	أصول غير المتداولة
3,988,830	971,563	أصول متداولة
25,407,964	25,645,619	مجموع الأصول
5,393,132	4,595,128	خصوم متداولة
5,393,132	4,595,128	مجموع الخصوم
20,014,832	21,050,491	صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 تابع/ الشركات التابعة

الاثني عشر شهرا المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	الاثني عشر شهرا المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
1,557,691	1,914,773	الإيرادات
(353,866)	(878,240)	المصاريف والأعباء الأخرى
1,203,825	1,036,533	ربح السنة
1,219,163	1,035,657	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(1,853,653)	4,361,425	صافي التدفقات النقدية من/ (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
-	(3,477,500)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
821,569	(969,199)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ من الأنشطة التمويلية
(1,032,084)	(85,274)	صافي التدفقات النقدية

7 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم بقسمة ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظراً لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024	
264,710	1,582,922	ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم (د.ك)
251,149,983	251,149,983	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
1.05	6.30	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

8 تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
2,616,363	2,969,929	نتيجة الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة:
225,117	179,340	تمويل إسلامي دائن
2,841,480	3,149,269	التزامات الإيجار

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		9 ربح السنة	
		يسجل ربح السنة بعد تحميل المصاريف التالية:	
السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك		
		تكاليف الموظفين المتضمنة في:	
635,088	1,319,156	- تكاليف العقود مع عملاء	
1,901,170	1,688,451	- المصاريف والأعباء الأخرى	
2,536,258	3,007,607		
		مصاريف الاستهلاك المتضمنة في:	
1,616,658	1,727,136	- تكاليف العقود مع عملاء	
894,081	1,133,247	- المصاريف والأعباء الأخرى	
2,510,739	2,860,383		
		10 النقد والنقد المعادل	
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك		
3,503,897	1,143,628	النقد وأرصدة لدى البنوك	
100,000	925,000	ودائع لأجل (10.1)	
3,603,897	2,068,628	النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المجمع ناقصا:	
(100,000)	(325,000)	ودائع لأجل بفترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع (10.1)	
3,503,897	1,743,628	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع	
		10.1 تتضمن الودائع لأجل مبلغ 225,000 د.ك ودائع لأجل مقيدة كضمان مقابل خطابات ضمان لعقد إيجار تم توقعه خلال السنة (إيضاح 13.5).	
		11 الذمم المدينة والأصول الأخرى	
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك		
		الأصول المالية	
224,735	220,564	ذمم مدينة - بالصافي	
134,444	123,693	تأمينات قابلة للاسترداد	
107,603	153,539	أصول أخرى	
466,782	497,796		
		الأصول غير المالية	
226,711	786,445	دفعات مقدمة (انظر أدناه)	
202,968	136,272	أصول أخرى	
429,679	922,717		
896,461	1,420,513		

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11 تابع/ الذمم المدينة والأصول الأخرى

تتضمن الدفعات المقدمة مبلغ 500,000 د.ك تم دفعه مقدما لعقد إيجار تم توقعه خلال السنة (إيضاح 13.5). إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

كانت الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
254,440	149,370	الرصيد في بداية السنة
149,370	255,505	المحمل للسنة
(196,471)	-	رد خلال السنة
(57,969)	(195,784)	الشطب
149,370	209,091	الرصيد في نهاية السنة

12 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
2,425,372	2,597,029	أسهم غير مسعرة

ان التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 26.1 و 26.2.

13 العقارات الاستثمارية

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
127,225,610	119,351,186	الرصيد في بداية السنة
-	6,955,000	إضافات
(6,658,525)	(8,372,000)	الاستبعادات - عقارات مملوكة (13.1)
-	(36,170,975)	الاستبعادات - عقارات مؤجرة (13.2)
(1,730,000)	-	المحول إلى ممتلكات ومعدات
514,101	1,102,730	التغير في القيمة العادلة
119,351,186	82,865,941	الرصيد في نهاية السنة

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة في دولة الكويت ويتم تصنيفها كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
1,751,213	1,635,943	عقارات مستأجرة:
36,170,975	-	أراضي ومباني (13.3)
37,922,188	1,635,943	عقارات قيد التطوير (13.2)
81,428,998	81,229,998	عقارات مملوكة:
119,351,186	82,865,941	أراضي ومباني
		الرصيد في نهاية السنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- 13 تابع/ العقارات الاستثمارية
- 13.1 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 8,372,000 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 9,940,000 د.ك مما نتج عنه ربح بمبلغ 1,568,000 د.ك.
- 13.2 إن هذه العقارات المستأجرة قيد التطوير تمثل عقد إيجار لغرض حق الانتفاع بالعقار كمجمع تجاري لمدة 20 سنة. خلال السنة، تلقت المجموعة كتاب من الاتحاد الكويتي لكرة القدم ("KFA") بشأن عقد الإيجار، مرفقا بكتاب صادر من الهيئة العامة للرياضة بتاريخ 10 يوليو 2024 موجه إلى الاتحاد الكويتي لكرة القدم يفيد بإصدار قرار من المجلس البلدي لوقف الاستخدام التجاري لموقع الاتحاد الكويتي لكرة القدم في منطقة العدلية (الكويت) والذي تم دعمه من قبل مجلس الوزراء.
- وفقاً لذلك، ترى الإدارة أنه لا يمكن تنفيذ المشروع. نتيجة لذلك، تم استبعاد عقارات مستأجرة بمبلغ 36,170,975 د.ك والتزامات الإيجار ذات الصلة في هذه البيانات المالية المجمعة (إيضاح 17). وتقوم إدارة المجموعة حالياً بتقييم الآثار القانونية الناجمة عن القرار المذكور أعلاه الصادر عن الاتحاد الكويتي لكرة القدم.
- 13.3 إن العقارات المطورة المستأجرة تمثل العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.
- 13.4 إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 74,029,998 د.ك (31 أكتوبر 2023: 80,079,000 د.ك) مرهونة مقابل التمويل الإسلامي الدائن (إيضاح 16).
- 13.5 خلال السنة، وقعت المجموعة عقد إيجار لأرض تقع في منطقة صباح الأحمد البحرية بغرض إقامة مشروع تجاري وترفيهي. مدة العقد 23 عامًا، بما في ذلك فترة سماح مدتها 3 سنوات، بقيمة إيجارية إجمالية قدرها 10,000,000 د.ك. قامت المجموعة بدفع مبلغ مقدم قدره 500,000 د.ك (إيضاح 11). وفقاً لشروط العقد، يحق للأطراف إنهاء العقد خلال الأشهر الستة الأولى من التوقيع إذا امتنعت السلطات الحكومية عن إصدار الموافقات اللازمة لبناء المشروع. حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم الحصول على الموافقات المطلوبة من السلطات الحكومية ذات الصلة. وبالتالي، لم تعترف المجموعة بعقد الإيجار هذا في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.
- 13.6 يبين الإيضاح 26.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 الممتلكات والمعدات

المجموع د.ك	أصول قيد الإنتشاء د.ك	أصول حق الاستخدام د.ك	سيارات د.ك	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية د.ك	آلات ومعدات د.ك	المباني د.ك
25,989,548	104,203	8,740,671	324,245	2,082,583	1,215,667	13,522,179
899,619	228,096	42,314	18,800	92,990	153,871	363,548
28,886	-	-	-	-	28,886	-
-	(149,441)	-	-	98,440	51,001	-
26,918,053	182,858	8,782,985	343,045	2,274,013	1,449,425	13,885,727
5,144,784	-	3,004,988	144,562	1,160,671	181,521	653,042
2,860,384	-	1,434,344	60,398	236,819	249,240	879,583
8,005,168	-	4,439,332	204,960	1,397,490	430,761	1,532,625
18,912,885	182,858	4,343,653	138,085	876,523	1,018,664	12,353,102

31 أكتوبر 2024:

التكلفة

في بداية السنة

إضافات

المحول من أصول أخرى

محول من أصول قيد الإنتشاء

في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم

في بداية السنة

المحمل للسنة

في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

في 31 أكتوبر 2024

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الممتلكات والمعدات

المجموع	أصول قيد الإلتزام	أصول حق الإستخدام	سيارات	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	آلات ومعدات	المباني
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
18,538,666	8,537,103	8,726,123	229,820	1,045,620	-	-
5,720,882	5,592,093	14,548	66,730	10,025	37,486	-
1,730,000	-	-	-	-	-	1,730,000
-	(14,024,993)	-	27,695	1,026,938	1,178,181	11,792,179
25,989,548	104,203	8,740,671	324,245	2,082,583	1,215,667	13,522,179
2,634,045	-	1,573,422	97,363	963,260	-	-
2,510,739	-	1,431,566	47,199	197,411	181,521	653,042
5,144,784	-	3,004,988	144,562	1,160,671	181,521	653,042
20,844,764	104,203	5,735,683	179,683	921,912	1,034,146	12,869,137

31 أكتوبر 2023:

التكلفة

في بداية السنة

إضافات

المحول من عقارات استثمارية

محول من أصول قيد الإلتزام

في نهاية السنة

الإستهلاك المتراكم

في بداية السنة

المحمل للسنة

في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

في 31 أكتوبر 2023

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 تابع/ الممتلكات والمعدات
تتضمن المباني نادي صحي تم تشييده على أرض مستأجرة من شركة المشروعات السياحية بموجب عقد البناء والتشغيل والتحويل. إن فترة الإيجار هي 3 سنوات مبدئياً وقابلة للتديد لمدة مماثلة عند الانتهاء.

تم رهن مبنى بقيمة دفترية تبلغ 1,597,367 د.ك (31 أكتوبر 2023: 1,730,000 د.ك) مقابل تمويل إسلامي دانن (إيضاح 16).

15 ذمم دائنة وخصوم أخرى	
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك
	الخصوم المالية
	ذمم دائنة
1,877,965	910,813
223,290	287,429
572,111	641,620
363,223	327,658
218,753	162,393
240,928	275,508
3,496,270	2,605,421
	الخصوم غير المالية
	إيرادات موجلة
1,125,429	1,388,266
215,705	197,350
1,341,134	1,585,616
4,837,404	4,191,037

16 التمويل الإسلامي الدانن	
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك
	المبلغ الإجمالي
	ناقصاً: التكاليف الموجلة
56,538,026	53,074,991
(2,051,428)	(1,809,320)
54,486,598	51,265,671

كما في 31 أكتوبر 2024، إن التمويل الإسلامي الدانن القائم يعمل معدل ربح فعلي يتراوح من 5% إلى 5.75% سنوياً (31 أكتوبر 2023: 5.1% إلى 5.5%) ويستحق السداد على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2029.

إن التمويل الإسلامي الدانن مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات (إيضاحي 13 و 14).

إن التمويل الإسلامي الدانن يستحق السداد كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك
7,718,320	8,287,747
46,768,278	42,977,924
54,486,598	51,265,671

خلال سنة واحدة
أكثر من سنة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 التزامات الإيجار

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال السنة :

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
44,150,779	42,584,043	الرصيد في بداية السنة
13,136	42,314	إضافات
-	(36,170,975)	إستبعادات (إيضاح 13.2)
225,117	179,340	تكاليف تمويل محملة للسنة
(1,804,989)	(1,716,469)	مسدد خلال السنة
42,584,043	4,918,253	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 أكتوبر 2024 و 31 أكتوبر 2023:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	خلال سنة د.ك	
5,144,737	3,552,693	1,592,044	31 أكتوبر 2024
(226,484)	(107,757)	(118,727)	مدفوعات إيجار
4,918,253	3,444,936	1,473,317	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية
55,063,781	52,270,237	2,793,544	31 أكتوبر 2023
(12,479,738)	(12,193,380)	(286,358)	مدفوعات إيجار
42,584,043	40,076,857	2,507,186	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية

18 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 أكتوبر 2024 من 251,149,983 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 أكتوبر 2023: 251,149,983 سهماً). وجميع الأسهم نقدية.

إن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

19 الاحتياطات

الاحتياطي الإيجاري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإيجاري.

ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإيجاري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19 تابع/ الاحتياطات

احتياطي عام

لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي العام.

لا يتطلب إجراء أي تحويل إلى الاحتياطات في السنة التي تتعرض فيها الشركة للأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

20 مطابقة الالتزامات الناتجة عن أنشطة التمويل

إن التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل يمكن تسويتها كما يلي:

المجموع د.ك	التمويل الإسلامي الدائن د.ك	التزامات الإيجار د.ك	
97,070,641	54,486,598	42,584,043	الرصيد في 1 نوفمبر 2023
			بنود نقدية:
(11,541,529)	(9,825,060)	(1,716,469)	• المسدد
6,500,000	6,500,000	-	• المحصل
(2,865,796)	(2,865,796)	-	• تكاليف تمويل مدفوعة
			بنود غير نقدية:
42,314	-	42,314	• اضافات
(36,170,975)	-	(36,170,975)	• استبعاد
3,149,269	2,969,929	179,340	• تكاليف تمويل محملة للسنة
56,183,924	51,265,671	4,918,253	الرصيد كما في 31 أكتوبر 2024
100,330,807	56,180,028	44,150,779	الرصيد في 1 نوفمبر 2022
			بنود نقدية:
(8,244,951)	(6,439,962)	(1,804,989)	• المسدد
4,930,000	4,930,000	-	• المحصل
(2,878,394)	(2,878,394)	-	• تكاليف تمويل مدفوعة
			بنود غير نقدية:
13,136	-	13,136	• اضافات
78,563	78,563	-	• تكاليف تمويل مرسلة
2,841,480	2,616,363	225,117	• تكاليف تمويل محملة للسنة
97,070,641	54,486,598	42,584,043	الرصيد في 31 أكتوبر 2023

21 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21 تابع/ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة
إن تفاصيل الأرصدة والمعاملات المادية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
60,677	60,677	ذمم دائنة وخصوم أخرى
124,674	19,050	شراء ممتلكات ومعدات
212,005	252,656	رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
170,073	222,241	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	17,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
567,429	407,124	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأرصدة المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
434,160	434,160	إيرادات تأجير عقارات

مكافأة الإدارة العليا

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 د.ك	
369,815	300,415	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
44,976	46,773	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	17,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
414,791	364,688	

22 توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة السنوية

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024. إضافة إلى ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 17,500 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 22 فبراير 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023، كما اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2022: 6 فلس لكل سهم بما يعادل 1,506,900 د.ك). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2023 (2022: 70,000 د.ك).

23 تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في ثلاث قطاعات رئيسية: هي قطاعات العقارات والاستثمارات والخدمات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة العليا بالمجموعة. لا يتم قياس نتائج أعمال القطاعات والأرباح والأصول والخصوم طبقاً للمواقع الجغرافية، حيث أن معظم الأصول والخصوم تقع ضمن دولة الكويت.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23 تابع/ تحليل القطاعات			
فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لإدارة المجموعة:			
المجموع د.ك	الخدمات د.ك	الاستثمارات د.ك	العقارات د.ك
31 أكتوبر 2024			
13,942,682	3,890,582	-	10,052,100
(11,704,847)	(5,725,597)	-	(5,979,250)
2,237,835	(1,835,015)	-	4,072,850
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/(خسارة) السنة			
107,864,996	17,253,731	2,597,029	88,014,236
(60,824,744)	(22,057,288)	-	(38,767,456)
47,040,252	(4,803,557)	2,597,029	49,246,780
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			
31 أكتوبر 2023			
11,042,848	1,760,190	-	9,282,658
(10,109,395)	(4,666,303)	-	(5,443,092)
933,453	(2,906,113)	-	3,839,566
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/(خسارة) السنة			
147,121,680	19,005,711	2,425,372	125,690,597
(102,247,531)	(21,826,016)	-	(80,421,515)
44,874,149	(2,820,305)	2,425,372	45,269,082
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول			

24 التزامات طارئة وارتباطات رأسمالية		
فيما يلي الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع:		
31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
3,835,385	1,430,885	خطابات ضمان مُصدرة
6,775,000	2,215,000	التزامات رأسمالية عن شراء عقارات استثمارية
10,610,385	3,645,885	

25 أهداف وسياسات إدارة المخاطر
تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.
إن سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه.
لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.
فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

25.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية
تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لتخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثنا عشر شهراً) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد.

تعتقد الإدارة أن هناك مخاطر ضئيلة لتكبد خسائر كبيرة ناتجة عن التذبذب في أسعار الصرف حيث أنها لا تتعرض لمخاطر العملات الأجنبية بشكل جوهري.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.1 تابع/ مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بالتمويل الإسلامي الدائن.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الربح بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%) (2023: +100 نقطة أساس (1%) و -100 نقطة أساس (1%)) بتأثير ذلك من بداية السنة. يتم الإحتساب على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحفوظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تظل كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يحدث خلال السنة أي تغيير على الطرق أو الافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

31 أكتوبر 2023		31 أكتوبر 2024		نتائج السنة
+1%	-1%	+1%	-1%	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
(544,866)	544,866	(512,657)	512,657	

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار فيما يتعلق باستثماراتها في حقوق الملكية. يتم تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

وإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السريعة لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعه من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في حقوق الملكية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لم يحدث خلال السنة أي تغيير على الطرق أو الافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2023: 5%)، لكان تأثير ذلك على حقوق الملكية للمجموعة كما يلي:

حقوق الملكية		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
31 أكتوبر 2023	31 أكتوبر 2024	
د.ك	د.ك	
121,269	129,851	

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2023: 5%)، لكان تأثير ذلك على حقوق الملكية للمجموعة مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

25.2 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الأخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.2 تابع/ مخاطر الائتمان

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

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
144,526	189,566	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
466,782	497,796	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,603,897	2,068,628	النقد والتقد المعادل
4,215,205	2,755,990	

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

يعتبر الخطر الائتماني للأرصدة لدى البنوك خطر ضئيل، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

25.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، فقد قامت إدارة المجموعة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

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

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

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	حتى 3 أشهر د.ك	
				31 أكتوبر 2024
				الخصوم
51,265,671	42,977,924	1,810,138	6,477,609	التمويل الإسلامي الدائن
5,144,737	3,552,693	1,160,995	431,049	التزامات الإيجار
4,191,037	-	2,501,408	1,689,629	ذمم دائنة وخصوم أخرى
60,601,445	46,530,617	5,472,541	8,598,287	
				31 أكتوبر 2023
				الخصوم
55,458,294	46,766,008	3,535,341	5,156,945	التمويل الإسلامي الدائن
55,063,781	52,270,237	2,362,495	431,049	التزامات الإيجار
3,496,270	-	1,086,589	2,409,681	ذمم دائنة وخصوم أخرى
114,018,345	99,036,245	6,984,425	7,997,675	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية، تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ البيانات المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية استنادًا إلى تواريخ التخارج المقدرة من قبل الإدارة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25 تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.3 تابع/ مخاطر السيولة
تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 أكتوبر 2024:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهراً د.ك	1 - 3 أشهر د.ك	
				الأصول
2,068,628	-	325,000	1,743,628	النقد والنقد المعادل
1,420,513	-	1,420,513	-	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,597,029	2,597,029	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
82,865,941	82,865,941	-	-	العقارات الاستثمارية
18,912,885	18,912,885	-	-	الممتلكات والمعدات
107,864,996	104,375,855	1,745,513	1,743,628	
				الخصوم
4,191,037	-	2,501,408	1,689,629	ذمم دائنة وخصوم أخرى
51,265,671	42,977,924	1,810,138	6,477,609	التمويل الإسلامي الدائن
4,918,253	3,444,936	1,069,505	403,812	التزامات الإيجار
449,783	449,783	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
60,824,744	46,872,643	5,381,051	8,571,050	
47,040,252	57,503,212	(3,635,538)	(6,827,422)	صافي فجوة السيولة

تواريخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 أكتوبر 2023:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهراً د.ك	1 - 3 أشهر د.ك	
				الأصول
3,603,897	-	-	3,603,897	النقد والنقد المعادل
896,461	-	896,461	-	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,425,372	2,425,372	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
119,351,186	119,351,186	-	-	العقارات الاستثمارية
20,844,764	20,844,764	-	-	الممتلكات والمعدات
147,121,680	142,621,322	896,461	3,603,897	
				الخصوم
4,837,404	-	2,427,723	2,409,681	ذمم دائنة وخصوم أخرى
54,486,598	46,768,278	6,443,194	1,275,126	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	40,076,857	2,135,472	371,714	التزامات الإيجار
339,486	339,486	-	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
102,247,531	87,184,621	11,006,389	4,056,521	
44,874,149	55,436,701	(10,109,928)	(452,624)	صافي فجوة السيولة

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 قياس القيمة العادلة

26.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

26.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجمع:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
		الأصول المالية:
		بالتكلفة المطفأة:
466,782	497,796	الذمم المدينة والأصول الأخرى
3,603,897	2,068,628	النقد والنقد المعادل
		بالقيمة العادلة:
2,425,372	2,597,029	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,496,051	5,163,453	
		الخصوم المالية:
		بالتكلفة المطفأة
54,486,598	51,265,671	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	4,918,253	التزامات الإيجار
339,486	449,783	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,496,270	2,605,421	ذمم دائنة وخصوم أخرى
100,906,397	59,239,128	

تأخذ الإدارة في اعتبارها أن القيم الدفترية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي يقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ قياس القيمة العادلة

26.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة
إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس دوري في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

المجموع	المستوى 3
د.ك	د.ك
31 أكتوبر 2024	
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
2,597,029	2,597,029
أوراق مالية غير مسعرة	
31 أكتوبر 2023	
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
2,425,372	2,425,372
أوراق مالية غير مسعرة	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

فيما يلي طرق التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

الأصول المالية في المستوى 3:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع مقيمين متخصصين خارجيين بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة والتي لم يطرأ عليها تغيير مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة، كما يلي:

الأصول المالية	طريقة التقييم	المدخل الهام غير القابل للرص	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة صافي قيمة الأصول المعدلة - مضاعفات السعر/ القيمة الدفترية	صافي قيمة الأصول المعدلة	-	كلما ارتفع صافي قيمة الأصول أو المضاعفات، كلما ارتفعت القيمة العادلة
		الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة	30%-40%	كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة العادلة

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير مادي إذا كان التغيير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

يمثل الخصم لعدم وجود القابلية للتسويق ومخاطر الشركة المحددة المبالغ التي ترى المجموعة قيام المشاركين في السوق بأخذها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ قياس القيمة العادلة

26.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
2,498,654	2,425,372	الرصيد في بداية السنة
-	(6,716)	استرداد رأس المال
(73,282)	178,373	التغير في القيمة العادلة
2,425,372	2,597,029	الرصيد في نهاية السنة

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

26.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 أكتوبر 2024 و 31 أكتوبر 2023:

المجموع د.ك	المستوى 3 د.ك	
82,865,941	82,865,941	31 أكتوبر 2024 العقارات الاستثمارية
119,351,186	119,351,186	31 أكتوبر 2023 العقارات الاستثمارية
(36,170,975)	(36,170,975)	ناقصاً: عقارات قيد التطوير (إيضاح 13.2)
83,180,211	83,180,211	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة السنة.

تم تحديد القيم العادلة لجميع العقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها لكل عقار استثماري من قبل مقيمين مستقلين معتمدين، ومتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 أكتوبر 2024 و 2023، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري.

المباني

تم التوصل إلى القيم العادلة للمباني التي تم تحديدها استناداً إلى القيمة العادلة التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسمة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26 تابع/ قياس القيمة العادلة

26.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

تابع/ المباني

عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

تم تحديد القيم العادلة للأراضي على أساس القيم العادلة التي تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج السوق الذي يعكس الأسعار المرصودة لأحدث معاملات السوق للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات على العوامل الخاصة بالأرض المعنية، بما في ذلك مساحة الأرض والموقع والأعباء والاستخدام الحالي.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالقيمة العادلة
المباني	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	- متوسط الإيجار (المتربح) (د.ك.)	34.3 د.ك. إلى 160 د.ك. (2023: 34.7 د.ك. إلى 157.9 د.ك.)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
		- معدل العائد	6.8% إلى 10.7% (2023: 7.1% إلى 10.7%)	
أراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (لكل متر مربع)	42 د.ك. (2023: 31 د.ك.)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو المفصّل عنه في إيضاح 13.

27 إدارة مخاطر رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض مبلغ القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2024 و 2023.

ترقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض أو المديونية وهو صافي الدين مقسوم على رأس المال مضافاً إليه صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج التمويل الإسلامي الدائن والذمم الدائنة والخصوم الأخرى (باستثناء الخصوم غير المالية) ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27 تابع/ إدارة مخاطر رأس المال

31 أكتوبر 2023 د.ك	31 أكتوبر 2024 د.ك	
54,486,598	51,265,671	التمويل الإسلامي الدائن
42,584,043	4,918,253	التزامات الإيجار
3,496,270	2,605,421	ذمم دائنة وخصوم أخرى (باستثناء الخصوم غير المالية) ناقصاً:
(3,603,897)	(2,068,628)	النقد والنقد المعادل
96,963,014	56,720,717	صافي المديونية
44,874,149	47,040,252	إجمالي رأس المال
141,837,163	103,760,969	إجمالي رأس المال وصافي الدين
%68	%55	المتغيرات النسبية

من أجل تحقيق هذا الهدف العام، تسعى إدارة رأس مال المجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفائها بالتعهدات المالية المتعلقة بالتمويل الإسلامي الدائن والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية قد يسمح للبنك طلب الديون والقروض على الفور. لم يحدث أي خرق للتعهدات المالية الخاصة بأي تمويل إسلامي دائن في السنة الحالية.

لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2024 و 2023.

28 عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لفترة مماثلة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

29 الاندماج مع شركة تابعة

وافق مجلس إدارة الشركة الأم، في إجتماعه المنعقد بتاريخ 31 مايو 2023، على تقديم عرض لإحدى الشركات التابعة، الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م ("الشركة الأولى")، بالدمج عن طريق الضم مع الشركة الأم وفقاً للوائح هيئة أسواق المال من خلال مبادلة الأسهم، حيث يتلقى مساهمي الأقلية في الشركة الأولى أسهم في الشركة الأم في المقابل. بحيث تصبح الشركة الأم مسؤولة قانونياً عن جميع حقوق والتزامات الشركة الأولى في تاريخ تنفيذ الاندماج.

وقعت الشركة الأم بتاريخ 30 يونيو 2023 اتفاقية مبدئية مع شركتها التابعة، الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م (مقفل)، بشأن مشروع الاندماج من أجل إعداد المتطلبات اللازمة والحصول على الموافقات ذات الصلة من الجهات التنظيمية ذات الصلة.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29 تابع/ الاندماج مع شركة تابعة

بتاريخ 16 مايو 2024 وافق مجلس إدارة الشركة الأم على مشروع الاندماج وتقديم المستندات المطلوبة بما في ذلك تقارير المستشارين إلى الجهات التنظيمية للحصول على الموافقات اللازمة. علاوة على ذلك، فقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم، رهناً بالموافقات التنظيمية، على نسبة المبادلة واقترح زيادة رأس مال الشركة الأم إلى 31,245,934 دك وذلك من خلال إصدار 61,309,356 سهم جديد بقيمة 100 فلس للسهم الواحد لصالح الحصص غير المسيطرة في الشركة الأولى.

بتاريخ 5 أغسطس 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على التقارير المحدثة من المستشارين بشأن عدالة التقييم ونسبة المبادلة. وبالتالي، فقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم، رهناً بالموافقات التنظيمية، على نسبة المبادلة المعدلة واقترح زيادة رأس مال الشركة الأم إلى 31,140,087 دك وذلك من خلال إصدار 60,250,894 سهم جديد بقيمة 100 فلس للسهم الواحد لصالح الحصص غير المسيطرة في الشركة الأولى.

بتاريخ 2 أكتوبر 2024، وافقت هيئة أسواق المال على مشروع الاندماج.

وبتاريخ 10 أكتوبر 2024، وافق مجلس الإدارة على زيادة رأس مال الشركة الأم، بشكل عيني، من 25,114,998 دك إلى 31,140,087 دك، وذلك عن طريق إصدار 60,250,894 سهماً جديداً بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، مخصصة لمساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة).

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وافقت هيئة أسواق المال بتاريخ 4 نوفمبر 2024 على طلب زيادة رأس المال المذكور أعلاه.

بتاريخ 25 ديسمبر 2024، وافقت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة) على مشروع الاندماج وحل الشركة ونقل أصولها ودمتها المالية للشركة الأم.

بتاريخ 8 يناير 2024، انعقدت الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم ووافقت على زيادة رأس المال ومشروع الاندماج أعلاه.

كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، إن الإجراءات التنظيمية اللازمة ما زالت قيد التنفيذ.

30 أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تتأثر البيانات المالية المجمعة بما في ذلك إجمالي الأصول وحقوق الملكية أو صافي الربح للسنة السابقة نتيجة إعادة التصنيف.



اركان
ARKAN

شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
Arkan Al-Kuwait real Estate Co. (K.S.C.P.)