

**شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركتها التابعة  
دولة الكويت**

**البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020**

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الصفحات	المحتويات
6 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
7	بيان المركز المالي المجمع
8	بيان الربح أو الخسارة المجمع
9	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
10	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11	بيان التدفقات النقدية المجمع
52 - 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامه)  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد دفقتا البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامه) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") والتي تتالف من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما فيها ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامه) كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاق المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيق البيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

#### آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ على تلك البيانات في 18 فبراير 2020.

#### امور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمور تدقيق رئيسية يتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

### تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

• بالنسبة للتقييمات التي استندت إلى مدخلات جوهرية غير مدرومة بمصادر، فقد قمنا بالتحقق من مصدر البيانات المستخدمة في التقييمات، قدر الإمكان، مقابل مصادر مسلطة وبيانات السوق الخارجية المتاحة لتقييم مدى صلة البيانات واستيفائها ودقتها. وقد استعننا بخبراء التقييم الداخلي لدينا في اختبار منهجية التقييم المستخدمة والاحكام والافتراضات الجوهرية المطبقة على نموذج التقييم بما في ذلك الخصومات لضعف القابلية للتسويق.

• قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إصلاحات المجموعة المتعلقة بقياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية والحساسية للمدخلات غير المدرومة بمصادر الواردة في (إيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس الاستثمارات في أوراق مالية لدى المجموعة البالغة 2,038,280 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 بقيمة العادلة وتصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لما هو وارد في (إيضاح 7 وإيضاح 8) حول البيانات المالية المجمعة.

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية استناداً إلى الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة، فإنه يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم. يتم الحصول على مدخلات هذه الأساليب من الأسواق المعلنة، قدر الإمكان، ولكن في حالة عدم إمكانية ذلك، يتعين الاستناد إلى درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تصنف هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية غير المسورة وأهمية الإصلاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإصلاحات ذات الصلة.

### انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

• لقد قمنا بإجراء اختبار لتقديرات الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة والعوامل الكمية والتوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البنية الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الزميلة.

كما في 31 ديسمبر 2020، تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات والتي تم اعتبارها على أنها شركات زميلة بمبلغ 8,750,295 دينار كويتي، والتي تتضمن شركة زميلة مدرجة بقيمة دفترية تبلغ 7,164,491 دينار كويتي. يتم إثبات الاستثمار في الشركات الزميلة محاسباً بموجب طريقة حقوق الملكية، وتقوم الإدارة في نهاية كل فترة البيانات المالية المجمعة بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. إذا كان هناك مؤشر يدل على احتمالية حدوث انخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة زميلة، فإن الإدارة تقوم بمقارنة القيمة الدفترية بالكامل للاستثمار في الشركة الزميلة بالقيمة القابلة للاسترداد

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تمة)

كما في 31 ديسمبر 2020، حدّدت الإدارة وجود مؤشر على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار قيمتها العادلة استناداً إلى سعر السهم السائد في السوق. لذلك قامت الإدارة بتقييم انخفاض القيمة لاحتساب القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة ومعدل نمو القيمة النهائية ومعدل الخصم. لم يتم الإعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تتمثل الاستثمارات العقارية البالغة 16,736,528 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لآراء ذاتية وتعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والإفتراضات. ولذلك فإن تقييم العقارات الاستثمارية يعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الإفتراضات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والإمام بمعطيات السوق.

عند تقييم القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسملة الدخل مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

### تقرير مراقب الحسابات المستقل (نتمه)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (نتمه)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وتنوّع 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.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسبة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على الأعمال الذي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتبع علينا إدراج تلك الواقع في تقريرنا. ليس لدينا ما نوضح عنه في هذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تتوافق الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

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

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بكل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيُظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تمة)

إلى المسادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

- جزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:
  - تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
  - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
  - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف الذي يمكن أن يثير شكًا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقيف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تغير عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية الشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. وتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحكومة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكلفة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيئماً وجدت، والحماية منها.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحكومة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة، 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تنمية)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. 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 اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

إضافة إلى ذلك، برأينا، أنه لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



قيس محمد النصف  
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"  
النصف وشركاه BDO

الكويت في: 14 مارس 2021

الموجودات	2020	2019	الإيضاحات
المطلوبات وحقوق الملكية			دinar كويتي
نقد ونقد معادل مدينون وأرصدة مدينة أخرى	5,193,130	3,362,848	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	111,313	145,104	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	328,512	-	
استثمار في شركات زميلة	1,709,768	3,567,530	
عقارات استثمارية	8,750,295	9,998,764	
ممتلكات ومعدات	16,736,528	17,676,040	
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>32,903,461</b>	<b>34,753,845</b>	
المطلوبات			
قرصان لأجل دائنة مراقبة	4,289,505	4,776,000	
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	2,200,000	-	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	407,310	724,000	
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>6,925,149</b>	<b>5,558,687</b>	
حقوق الملكية			
رأس المال	23,425,000	23,425,000	
علاوة إصدار أسهم	227,567	227,567	
أسهم خزينة	(1,893,152)	(1,893,152)	
احتياطي أسهم خزينة	8,523	8,523	
احتياطي إيجاري	2,063,437	2,063,437	
احتياطي اختياري	2,063,437	(280,642)	
احتياطي القيمة العادلة	(1,967,713)	3,580,988	
أرباح مرحلة	25,978,312	29,195,158	
<b>مجموع حقوق الملكية</b>	<b>32,903,461</b>	<b>34,753,845</b>	

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

خالد عبد الله ميرزا  
الرئيس التنفيذي

ضارى عبدالعزيز النصار  
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	ايضاحات	
			الإيرادات
1,364,472	1,032,978		إيرادات تأجير عقارات
(122,623)	(128,357)		تكليف تشغيل عقارات
1,241,849	904,621		صافي إيرادات تأجير
530,000	-	10	ربح من بيع عقار استثماري
(17,093)	(88,834)	6	مخصص خسائر إجتماعية متوفعة
1,754,756	815,787		صافي ربح التشغيل
12,371	17,366		إيرادات أخرى
32,047	4,415		إيرادات فوائد
2,656,368	-	9	ربح من اقتناة حصة في شركة زميلة
(13,400)	(1,020,100)	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,557,381)	(939,512)	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
334,249	1,402,039	20	صافي أرباح استثمارات
<b>3,219,010</b>	<b>279,995</b>		
			المصاريف
(446,195)	(300,640)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(1,327)	(13,634)		استهلاك
(87,751)	(238,278)		تكليف تمويل
5,239	(17,123)		(خسارة) / ربح تحويل عملات أجنبية
<b>(530,034)</b>	<b>(569,675)</b>		
2,688,976	(289,680)		(خسارة) / ربح السنة قبل الاستقطاعات
(64,690)	-		ضربيّة دعم العمالة الوطنية
(24,201)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,126)	-		حصة الزكاة
(40,000)	-	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<b>2,534,959</b>	<b>(289,680)</b>		صافي (خسارة) / ربح السنة
<b>11.96</b>	<b>(1.37)</b>	22	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمحففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	صافي (خسارة) / ربح السنة
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,534,959	(289,680)		خسارة شاملة أخرى
(323,829)	(1,640,924)	8	بنورد لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع
-	(228,369)	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>(323,829)</u>	<u>(1,869,293)</u>		حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
<u>2,211,130</u>	<u>(2,158,973)</u>		الدخل الشامل الآخر من شركات زميلة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

الرصيد كما في 1 يناير 2019	صافي حضارة السنة	احتياطي إيجاري دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	احتياطي العائد دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
الصافي تنازل آخر للسنة	الصافي تنازل آخر للسنة	إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	إصدار فرنسية دينار كويتي	أسهم فرنسية دينار كويتي	إصدار كريديت دينار كويتي
المالي (الدخل الشامل للسنة) أي استبدال موجودات مالية باقتصمه المدالة من خلال الدخل الشامل الآخر غير اسميه خزينة توزيعات أرباح تقدمة (انبعاث 18) التحول إلى الاختيارات 2019	المالي (الدخل الشامل للسنة) أي استبدال موجودات مالية باقتصمه المدالة من خلال الدخل الشامل الآخر غير اسميه خزينة توزيعات أرباح تقدمة (انبعاث 18) التحول إلى الاختيارات 2019	-	-	-	-	-
2019	2019	227,567	23,425.000	1,794,539	8,523	2,679,230
الرصيد كما في 1 يناير 2020	صافي حضارة السنة	احتياطي إيجاري دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	احتياطي العائد دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
الصافي تنازل آخر للسنة	الصافي تنازل آخر للسنة	إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	إصدار فرنسية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
المالي (الدخل الشامل للسنة) أي استبدال موجودات مالية باقتصمه المدالة من خلال الدخل الشامل الآخر غير اسميه خزينة توزيعات أرباح تقدمة (انبعاث 18) التحول إلى الاختيارات 2020	المالي (الدخل الشامل للسنة) أي استبدال موجودات مالية باقتصمه المدالة من خلال الدخل الشامل الآخر غير اسميه خزينة توزيعات أرباح تقدمة (انبعاث 18) التحول إلى الاختيارات 2020	-	-	-	-	-
2020	2020	23,425.000	227,567	1,861,595	(1,861,595)	2,534,959
الرصيد كما في 1 يناير 2021	صافي حضارة السنة	احتياطي إيجاري دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	احتياطي العائد دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
الصافي تنازل آخر للسنة	الصافي تنازل آخر للسنة	إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	إصدار فرنسية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
المالي (الدخل الشامل للسنة) أي استبدال موجودات مالية باقتصمه المدالة من خلال الدخل الشامل الآخر غير اسميه خزينة توزيعات أرباح تقدمة (انبعاث 18) التحول إلى الاختيارات 2021	المالي (الدخل الشامل للسنة) أي استبدال موجودات مالية باقتصمه المدالة من خلال الدخل الشامل الآخر غير اسميه خزينة توزيعات أرباح تقدمة (انبعاث 18) التحول إلى الاختيارات 2021	-	-	-	-	-
2021	2021	227,567	23,425.000	1,861,595	(1,861,595)	2,534,959

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,534,959	(289,680)		التدفقات النقدية الناجمة من الأنشطة التشغيلية
(530,000)	-	10	صافي (خسارة) / ربح السنة
17,093	88,834	6	تعديلات :-
(32,047)	(4,415)		ربح من بيع عقار استثماري
(2,656,368)	-	9	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
13,400	1,020,100	9	أيرادات فوائد
1,557,381	939,512	10	ربح من إقتناء حصة في شركة زميلة
(334,249)	(1,402,039)	20	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,327	13,634		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
87,751	238,278		صافي أرباح استثمارات
(5,239)	17,123		استهلاك تكاليف تمويل
19,118	15,676		خسارة / (ربح) تحويل عملات أجنبية
673,126	637,023		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
47,561	(5,931)		
158,755	(208,080)		التغير في رأس المال العامل:
2,178,000	-		مدینون وأرصدة مدينة أخرى
3,057,442	423,012		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(32,614)	(64,095)		المحصل من بيع عقار استثماري
(14,866)	(11,713)		النقد الناتج من العمليات
(12,695)	(24,888)		ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(30,000)	(40,000)		حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(94,965)	(30,054)		حصة الزكاة المدفوعة
2,872,302	252,262		مكافأة أعضاء مجالس الإدارة مدفوعة
			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناجمة من الأنشطة التشغيلية
-	(6,461,449)	7	التدفقات النقدية الناجمة من الأنشطة الاستثمارية
-	7,364,638		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(116,723)	-	8	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,169,538	151,693		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,766,358)	-	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(2,709)	(83,990)		المدفوع لإقتطاع حصة في شركة زميلة
334,249	169,248		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
32,047	4,415		أيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(4,349,956)	1,144,555		أيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية الناجمة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
3,926,000	(486,495)		التدفقات النقدية الناجمة من الأنشطة التمويلية
-	2,200,000		صافي الحركة على قروض لأجل
(87,751)	(239,166)		صافي الحركة على دانفو مرابحة
(1,050,217)	(1,040,874)		تكليف تمويل مدفوعة
2,788,032	433,465		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
1,310,378	1,830,282		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
2,052,470	3,362,848		
3,362,848	5,193,130	5	
			صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
			نقد ونقد معادل في بداية السنة
			نقد ونقد معادل في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية:
-	(65,145)		مدینون وأرصدة مدينة أخرى
-	65,145		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	15,975		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	(15,975)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

التأسيس والنشاط .1

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقلدة) هي شركة مساهمة كويتية مقلدة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتعديل اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقلدة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتعديل كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقلدة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 15 ديسمبر 2014 تحت رقم 645.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 إبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تاجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية وموافق السيارات الخاصة والعامة وتتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتاجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستئمار لها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية وال الهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من أغراض المذكورة سواه لحسابها أو لغيرها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنادي الصحي والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والتصاعد وأعمال تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستئمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي والموتيلاس وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمنشآت الترفيهية والرياضية وال محلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملأ جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغل والتحول B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلاً جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنتزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مبشرة للأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة ب أعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تتنشأ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تتحقق بها.

تضمن البيانات المالية المجمعة لسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعتين باسم "المجموعة") (ايضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 20017، الصفا 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مارس 2021 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

.1	<p><b>التأسيس والنشاط (تتمة)</b></p> <p><b>1.1</b></p> <p>أساس الإعداد</p> <p>تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكافة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.</p> <p>تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.</p> <p><b>1.2</b></p> <p>بيان الالتزام</p> <p>تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولاته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة.</p> <p>إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن (إيضاح 4) الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.</p> <p><b>2.</b></p> <p>تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية</p> <p><b>(1)</b></p> <p>معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020</p> <p>إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مطابقة لتلك المستخدمة في السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة كما في 1 يناير 2020، والتي لم ينبع عنها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كما يلي:</p> <p><u>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومتغير المعايير الدولي رقم (8): تعريف المادية</u></p> <p>تقديم التعديلات تعريفاً جديداً للمادية ينص على ما يلي "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاوها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناء على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". توضح التعديلات أن المادية تستند على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية.</p> <p>إن وجود خطأ في المعلومات هو أمر مادي إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من قبل المستخدمين الأساسيين.</p> <p>لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.</p> <p><u>تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): تعريف الأعمال</u></p> <p>تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) والتي كانت سارية بشكل إزامي على فترات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "دمج الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار مجموعة الأنشطة والموجودات المتكاملة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً وآلية جوهريّة كحد أدنى والتي تساهم معاً في تحقيق مخرجات بشكل جوهري. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتشابدون أن تتضمن جميع المدخلات والإليات اللازمة لتحقيق المخرجات.</p> <p>لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ دمج للأعمال.</p> <p><u>تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) ورقم (9) ومتغير المعايير الدولي رقم (39): الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة</u></p> <p>توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومتغير المعايير الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التتحقق والقياس عددًا من سبل الإفقاء، والتي تتطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالإصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم التأكيد بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية القائمة على المعايير المرجعية للبند المحوط أو أداة التحوط.</p> <p>لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لأنه ليس لها أي علاقات تحوط بمعدل الفائدة.</p>
----	---

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

.2

تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(1)

معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا اعتباراً من 1 يونيو 2020، تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بحيث يقدم ملائمة عملية فيما يخص محاسبة عقود الإيجار بمراعاة امتيازات الإيجار التي نشأت كنتيجة مباشرة جائحة كورونا على أن تفي بالشروط التالية:

- أ) أن يؤدي التغيير في دفعات عقد الإيجار إلى مقابل معدل عن عقد الإيجار بحيث يماثل إلى حد كبير مقابل عقد الإيجار قبل التغيير مباشرة أو يصبح أقل منه.
- ب) أن يؤثر تخفيض دفعات عقد الإيجار فقط على الدفعات المستحقة ابتداءً في أو قبل 30 يونيو 2021.
- ج) لا يكون هناك أي تغيير جوهري آخر في الشروط والأحكام الأخرى في عقود الإيجار.

يجوز المحاسبة عن امتيازات الإيجار التي تفي بهذه الشروط طبقاً للملاءمة العملية وهذا مفاده أن المستأجر لن يقوم بتقدير ما إذا كان امتياز الإيجار يفي بمتطلبات تعريف التعديل على عقد الإيجار. يقوم المستأجرون بتطبيق متطلبات أخرى في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عند المحاسبة عن الامتيازات.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بالحصول على امتيازات الإيجار.

اطار مفاهيم التقرير المالي الصادر بتاريخ 29 مارس 2018

لا يمثل اطار المفاهيم معياراً، كما لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من اطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على عملية الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة عندما لا يوجد معيار قابل التطبيق، بالإضافة إلى مساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. وهذا من شأنه أن يؤثر على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية على أساس اطار المفاهيم. يتضمن اطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير تحقق الموجودات والمطلوبات، كما يوضح بعض المفاهيم المهمة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد

(ب)

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمد المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما انطبق ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمادات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو التموج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الاتساب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المجموعة أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تنمية)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تنمية)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 23 يناير 2020 تعديلات على الفرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1)  
الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل السداد.
- وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير.
- أن التصنيف لا يتأثر باختلافية ممارسة منشأة لما لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمئي في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الإلتزام لن تؤثر على تصنيفه.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها باثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً  
بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجعة إطار المفاهيم

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" -  
مراجعة إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية الصادر في 1989  
 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهيرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس  
استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعايير الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي  
تشتتاً فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستدرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات  
المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل".

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات  
المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق باثر مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 معيار الممتلكات والمنشآت والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود والذي  
يحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع بنود منتجة أثناء وضع الأصل في  
الموقع والحالة الازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حدتها الإدارية. وبدلاً عن ذلك تقوم المنشأة بإثبات العائدات من بيع هذه البنود  
وتكليف إنتاجها في الربح أو الخسارة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها باثر رجعي على الممتلكات والمنشآت  
والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عند قيام المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقود المقلقة بالإلتزامات - تكاليف الوفاء بالعقد

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) حدد فيها التكاليف الواجب على  
منشأة إدراجهما عند تقييم ما إذا كان عقد ما متقدلاً بالإلتزامات أو أنه ينبع عنه خسارة.

تطبق التعديلات "نهج التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف المرتبطة مباشرة بعد تزويد سلع وخدمات تتضمن كلاً من  
التكاليف الإضافية وتحصيص التكاليف المرتبطة بأنشطة العقد مباشرة. كما أن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد  
ويتم استبعادها مالم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم  
تفي فيها بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي طبقت فيها التعديلات للمرة الأولى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تنمية)

معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تنمية)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كأول من يطبق  
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تقرر تطبيق الفقرة د(1) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) أن تقوم بقياس الفروقات  
المترادفة لتحويل العملة باستخدام المبالغ المقدمة من الشركة الأم بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم للمعايير الدولية للتقارير المالية.  
كما ينطبق هذا التعديل على أي شركة زميلة أو شركة محاصة تقرر تطبيق الفقرة د(1) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1).

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "بنسبة 10%" للإلغاء الإعتراض بالمطلوبات المالية  
يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف عن شروط الالتزام  
المالي الأصلي اختلافاً جوهرياً. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقرض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو  
المستلمة من أيها من المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. تطبق المنشأة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد  
بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. سوف تطبق المجموعة  
التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة  
الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار المحاسبة الدولي رقم (41) "الزراعة": الضرائب في قياسات القيمة العادلة  
يلغى التعديل الشرط الوارد في الفقرة 22 من معيار المحاسبة الدولي رقم (41) والذي يفيد بأن تقوم المنشآت باستبعاد التدفقات النقدية  
من الضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات المدرجة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (41).

تُطبق أي منشأة التعديل مستقبلاً على قياسات القيمة العادلة في أو بعد بداية فترة التقارير المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد  
1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عمر الإيجار": حواجز الإيجار  
يلغى التعديل توضيح الدفعات المسددة من المستأجر فيما يتعلق بالتحسينات على العين المؤجرة في المثال التوضيحي رقم 13 المرفق  
بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). وهذا من شأنه أن يزيل الليس المحتمل حول معالجة حواجز الإيجار عند تطبيق المعيار  
الدولي للتقارير المالية رقم (16).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس التجميع

تشتمل هذه البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد الأرصدة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

نسبة الملكية (%)	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2019	2020		
%100	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسنادات	دولة الكويت	شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.ش.و.
-	شركة قابضة	دولة الكويت	شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقلة) *

\* كما في 13 سبتمبر 2020، أسست شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقلة) بموجب عقد التأسيس رقم 795 المؤرخ في 3 مارس 2020 بحصة قدرها 99.52% وتم قيدها في السجل التجاري بتاريخ 13 سبتمبر 2020 مما نتج عنه سيطرة على تلك الشركة، وعليه، قامت الشركة الأم بتصنيف الشركة كاستثمار في شركة تابعة وقامت بتجميعها.

وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة ببعض الشركات التابعة باسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2020.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الواقع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة المعايير ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للأ الآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقوق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

.3

دمج الأعمال

3.2

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحوّل في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيمة العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تبُدِّلها المجموعة أو تحملتها عن حاملي حقوق السابقين للشركة المستحوذة على أدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذة عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تبُدِّلها. إن الموجودات والمطلوبات والإلتزامات الطارئة التي تحقق شروط الإعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحوّل في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس باشر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدي سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف حقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن توسيعه اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية المجمعة اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم (9) أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفة.

يتم قياس الشهرة باعتبارها زيادة في مبلغ المقابل المحوّل، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذة عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذة في الشركة المستحوذة عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحوّل، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترأة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترأة في الشركة المشترأة، يتم الإعتراف بزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصة ملكية حالية وتعطي الحق لمالكيها في حصة متناسبة من صافي الموجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً بما بالقيمة العادلة أو بالحصة النسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشترأة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الإعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المستحوذة عليها يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الإعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشترأة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الإعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) .3

الأدوات المالية 3.3

الموجودات المالية 3.3.1

تصنيف وقياس الموجودات المالية .ز

موجودات مالية بالتكلفة المطافة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطافة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محظوظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطافة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الإعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطافة "نقد ونقد معادل" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى".

نقد ونقد معادل

يتالف بند نقد ونقد معادل من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الإنفاق المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الإنفاق المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلية

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطافة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاييس بالتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجم المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للالغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العادلة بشكل مباشر إلى حيازته.

.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

.r تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محظوظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

.ii

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من المجموعة تسجيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحظوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

يتم عكس الخسائر الناتجة عن انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطافة في الفترات اللاحقة إذا انخفض مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة وأمكن ربط الإنخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الإنخفاض في القيمة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهرًا؛ وهذه هي خسائر الإئتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير، و
- خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة؛ وهذه هي خسائر الإئتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستثناء نقد ونقد معادل (أي، مخاطر التعثر التي تحدث بعد عمر المتوقع للأداة المالية) والتي لم يزيد بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب البسيط.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3.	ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)
3.3	الآدوات المالية (تنمية)
3.3.1	الموجودات المالية (تنمية)
.ii	<u>الخاضق قيمة الموجودات المالية (تنمية)</u>

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الإنتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الإنتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتحدة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلًا من المعلومات والتحاليل الكمية والتوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الإنتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

تفترض المجموعة أن المخاطر الإنتمانية للأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تتعثر في الحالات التالية:

- لا يكون من المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الإنتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محظوظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الإنتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الإنتمانية.

**قياس خسائر الإنتمان المتوقعة**

إن خسائر الإنتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الإنتمانية. يتم قياس الخسائر الإنتمانية بالقيمة الحالية لكافحة حالات العجز في التقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الإنتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

**الموجودات المالية منخفضة القيمة الإنتمانية**

بنطريق التقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الإنتمانية. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الإنتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

**عرض انخفاض القيمة**

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. الخاضق قيمة الموجودات المالية (تتمة)

أيرادات تأجير مستحقة

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الإنتمان المتوقعة المتعلقة بأيرادات التأجير المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الإنتمان المتوقعة كمصدر رئيسي للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الإنتمان المتوقعة بناء على الخبرة من الخسائر الإنتمانية الفعلية على مدى 5-3 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الإنتمان المتوقعة لمستاجرها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناء على خصائص المخاطر الإنتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الإنتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

تم تعديل الخبرة من الخسائر الإنتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترض بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعتبر بحصتها المحافظة بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. عندما تحافظ المجموعة على نحو جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية أصل مالي محول، تستمرة المجموعة في إثبات هذا الأصل.

3.3.2 المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الإعتراف المبدئي.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الإعتراف بالقرض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المترتبة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفو على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

التصنيف والقياس اللاحق

تنص المطلوبات المالية للمجموعة "قرض لأجل"، و "دانتو مراقبة" و "ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

قرض لأجل

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القرض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تتحقق المطلوبات وأيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قرض لأجل".

3.	ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)
3.3	ال أدوات المالية (تنمية)
3.3.2	المطلوبات المالية (تنمية)
	التصنيف والقياس اللاحق (تنمية)

**دائنون مرابحة**

يتم إدراج دائنون مرابحة مبدئياً بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائنون مرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتاحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتحاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

**نسم دائنة وأرصدة دائنة أخرى**  
يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلّمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الديون الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

**الغاء الإلتزام بالمطلوبات المالية**

يتم الغاء الإلتزام المالي عندما يتم الوفاء بالإلتزام أو الغاؤه أو نفاده. عندما يتم استبدال التزام قائم بالإلتزام آخر من نفس المفترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الإلتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كبالغ للإلتزام الأصلي والإعتراف بالإلتزام جديد، ويتم الإعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

**المقاصة**

تم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قبلة التنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجّه نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

**الشركات الرميلة**

3.4

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الرميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً، باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحظوظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) "الموجودات غير المتداولة المحظوظ بها للبيع والعمليات المتوقفة".

تعرف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الرميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعرف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الرميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الرميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الرميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة ن怨ية عن الشركة الرميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والإلتزامات الطارئة للشركة الرميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الإعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الرميلة. ويتم تقييرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات الطارئة، حينذاك يتم الإعتراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الرميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الإعتراف بأي عكس لانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

3.	ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)
3.4	الشركات الزميلة (تنمية)
3.5	<p>تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محفظتها بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحفظ به والمحصل من البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجمع.</p> <p><b>عقارات استثمارية</b></p> <p>تضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحفظ بها لغرض اكتساب التأجير أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.</p> <p> يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بذلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحويل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصروف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الإعتراف بالقيمة الدفترية لالجزء المستبدل.</p> <p> يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع الاقتصادية المستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الربح أو الخسارة المجمع.</p> <p> تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهائية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.</p> <p> إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تتحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة لبند ممتلكات ومباني ومعدات حتى تاريخ تغيير استخدام التحويل.</p> <p><b>ممتلكات ومعدات</b></p> <p> يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بمتلك البند.</p> <p> يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الإعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الإعتراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحويل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.</p> <p> يتم تحويل مبالغ الصيانة والتصلیح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.</p> <p> يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متطلبات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.</p> <p> ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمها التخريبية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:</p>

السنوات	الموجودات
5	سيارات
5	معدات
5	آلات مكتبية
4	أجهزة الكمبيوتر وطابعات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دوريًا للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.7

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة ببيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتهي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الإعتراف باي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لأحكام قانون العمل وعقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الإلتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة ل إنهاء المجموعة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصرف عند استحقاقها.

3.9 مخصصات

3.9

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الإلتزام.

إن المبلغ المتحق كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الإلتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملزمة لهذا الإلتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللاحقة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الإعتراف بالمبلغ المددين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة المدينون بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتنتمي المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "احتياطي أسهم الخزينة"، ويتم تحويل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحويل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علوة الإصدار على التوالي.

<p>3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)</p> <p>3.10 أسهم خزينة (تتمة)</p>	<p>تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أو لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم، ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتختفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.</p> <p>عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزينة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرةً بأسهم الخزينة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم الغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقاً، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصاً أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجها في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.</p>
<p>3.11 تكاليف الإقراض</p>	<p>يتم إضافة تكاليف الإقراض المرتبطة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها لغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها لغرض المحدد لها أو بيعها. ونطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الإقراض المؤهلة للرسملة.</p> <p>يتم تحويل كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الإقراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبد بها منشأة ما فيما يتعلق باقراض الأموال.</p>
<p>3.12 تحقق الإيراد</p>	<p>يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تتحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.</p> <p>تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللاحمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- أن يكون للمجموعة حق حالياً في الدفعات مقابل الأصل.</li><li>- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.</li><li>- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.</li><li>- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.</li><li>- أن يقبل العميل الأصل.</li></ul> <p>إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:</p> <p><b>إيرادات التأجير</b> تتحقق إيرادات التأجير على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت.</p> <p><b>بيع عقارات استثمارية</b> يتم قياس الإيرادات الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق بين المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، وتحتحقق في تاريخ البيع.</p> <p><b>إيرادات فوائد</b> يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.</p> <p><b>توزيعات أرباح</b> يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.</p> <p><b>إيرادات أخرى</b> يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.</p>

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزء جوهري من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطابق فيما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينبع الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الإعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتعددة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعرف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقد الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمتطلبات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الإعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصرفوف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

ضريرية دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة  
ان ضريرية دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة تمثل المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على الربح  
السنة ناقصاً الإستقطاعات المسموح بها وفقاً لقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الضرائب/الرسوم  
الحالية، لا يسمح بترحيل الخسائر المترادفة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الضرائب/الرسوم للموجودات والمطلوبات وقيمها  
الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

النسبة المئوية

2.5% من صافي الربح ناقص الإستقطاعات المسموح بها  
1% من صافي الربح ناقص الإستقطاعات المسموح بها.  
1% من صافي الربح ناقص الإستقطاعات المسموح بها.

الضريرية/الرسوم الإيجارية

ضريرية دعم العمالة الوطنية  
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  
الزكاة

3.15 ترجمة عمليات أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

3.15 ترجمة عملات أجنبية (تنمية)

**المعاملات والأرصدة**

يتم تسجيل العمليات المالية بعملات أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العملات. ويتم بيان مركز مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريرية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة، بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقامس وفقاً لتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود غير النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باشتئام الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الإعتراف بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

**العمليات الأجنبية**

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجهما في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك مشاة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.16 الإلتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد التزام قانوني حالياً أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداده بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الاقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتكليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل ينفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقدير الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

.4

#### الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات وال موجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، ومع ذلك، فإن عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

#### الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

#### تصنيف الأدوات المالية

عند اقتداء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات للأدلة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداته المالية.

#### تصنيف العقارات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محفظة بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومباني وآلات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في سياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها ببنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

#### عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنماء سيمارس.
- تصنيف الفاقيفات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

#### التقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي لقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية الناتية مبينة فيما يلي:

#### مخصص الخسائر الإنمائية المتوقعة للمدينون

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الإنمائية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية بسبب الآثار الاقتصادية السلبية الناجمة عن تفشي فيروس كورونا.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الإنمائية المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها آنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

مخصص الخسائر الإنمائية المتوقعة للمدينون (تتمة)  
سوف تقوم المجموعة بتحقيق الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الإنمائية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التغير في قطاع العقارات الاستثمارية، يتم تعديل معدلات التغير التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتغير، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقدير الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتغير والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الإنمائية المتوقعة. يتاثر مبلغ الخسائر الإنمائية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الإنمائية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التغير الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الإنمائية المتوقعة للمدينون لدى المجموعة في (إيضاح 24).

تقييم الموجودات المالية غير المسورة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسورة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أساس تجارية بحثة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبيان ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسورة تقديرًا هاماً.

قامت المجموعة بتحديث دراسات القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات في أسهم غير مسورة نتيجة للأثار السلبية على القيمة العادلة للاستثمارات المالية غير المسورة بسبب انتشار فيروس كورونا.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة للأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملية التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الاستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاثة طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(ا) طريقة التدفقات النقدية المخصوصة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقيير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخرًا من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تنمية)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تنمية)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة للأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحثة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة أثناء الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المسترددة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المعتدل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عنها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة معايير تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المفصح عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

		نقد ونقد معادل .5
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,573	3,387	نقد في الصندوق
3,312,649	1,991,214	حسابات جارية لدى البنوك
47,626	1,296,960	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصلة
-	1,901,569	نقد في محفظة استثمارية
<u>3,362,848</u>	<u>5,193,130</u>	
		مدينون وأرصدة مدينة أخرى .6
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
105,234	117,085	إيرادات تأجير مستحقة *
(18,803)	(107,637)	نفقة: مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة **
86,431	9,448	
-	65,145	إيرادات مستحقة من بيع استثمار
-	1,090	إيرادات توزيعات أرباح مستحقة
26,541	-	ذمم موظفين
16,514	11,710	مصاريف مدفوعة مقدماً
15,618	23,920	تأمينات مستردة
<u>145,104</u>	<u>111,313</u>	
		* لا تحمل إيرادات التأجير المستحقة أي فائدة وعادة ما تستحق خلال 30 يوماً.
		** إن الحركة على مخصص الخسائر الإنتمانية المتوقعة هي كما يلي:
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,710	18,803	الرصيد في بداية السنة
17,093	88,834	المحمل للسنة
<u>18,803</u>	<u>107,637</u>	الرصيد في نهاية السنة
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .7
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	6,461,449	إضافات
-	(6,311,158)	استبعادات
-	178,221	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
-	328,512	الرصيد في نهاية السنة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مقومة بالدولار الأمريكي.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

موارد مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .8

<b>2019</b>	<b>2020</b>	
دينار كويتي	دينار كويتي	dollar
322,626	322,626	أوراق مالية محلية غير مسورة
3,244,904	1,387,142	أوراق مالية أجنبية غير مسورة
<u>3,567,530</u>	<u>1,709,768</u>	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

<b>2019</b>	<b>2020</b>	
دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد في بداية السنة
4,944,174	3,567,530	اضافات
116,723	-	استبعادات
(1,169,538)	(216,838)	التغير في القيمة العادلة
(323,829)	(1,640,924)	الرصيد في نهاية السنة
<u>3,567,530</u>	<u>1,709,768</u>	

موارد مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقسمة بالعملات التالية:

<b>2019</b>	<b>2020</b>	
دينار كويتي	دينار كويتي	dollar
322,626	322,626	دينار كويتي
1,607,633	1,219,266	دولار أمريكي
1,422,078	60,280	جنيه إسترليني
215,193	107,596	دينار بحريني
<u>3,567,530</u>	<u>1,709,768</u>	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموارد المالية في (إيضاح 25).

الأنشطة الرئيسية	استثمار في شركات زميلة						.9
	القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة	
	2019	2020	2019	2020			
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
تجارة عامة ومقولات	1,576,038	1,585,804	%21	%21	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	
تمويل وإجارة	8,422,726	7,164,491	%29	%29	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	
	<u>9,998,764</u>	<u>8,750,295</u>					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,589,438	9,998,764	الرصيد الافتتاحي
8,422,726	-	تملك حصة في شركة زميلة *
(13,400)	(1,020,100)	حصة المجموعة من نتائج السنة **
-	(228,369)	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر
<u>9,998,764</u>	<u>8,750,295</u>	الرصيد الختامي

\* خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بالاستحواذ على 29% من أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) مقابل مبلغ 5,766,358 دينار كويتي. وتم إثبات الاستثمار بالقيمة العادلة كما في تاريخ الإقتناء بمبلغ 8,422,726 دينار كويتي الذي نتج عنه تسجيل ربح من الإقتناء بمبلغ 2,656,368 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

\*\* قامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من نتائج أعمال شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. استناداً إلى المعلومات المالية المرحلية المكثفة كما في 30 سبتمبر 2020 التي تم إعدادها من قبل الإدارة. وتوصلت الإدارة إلى أنه ليس هناك أحداث ومعاملات جوهرية قد وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة مما يستدعي إجراء تعديلات على القيمة الدفترية للإستثمار. وقامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من نتائج أعمال شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2020. قامت المجموعة بإدراج حصتها من نتائج أعمال هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتضمن الاستثمار في شركات زميلة شركة زميلة مدرجة "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)" بقيمة دفترية بمبلغ 4,745,450 دينار كويتي (2019: 4,441,025 دينار كويتي 2019: 4,745,450 دينار كويتي) بناء على سعر الإقبال كما هو وارد في بورصة الكويت. ومع ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم للممکن استرداده للشركة الزميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة استناداً إلى احتساب القيمة التشغيلية باستخدام توقعات التدفقات النقدية، وفقاً للموازنة المالية للشركة الزميلة، وبفرض معدل انخفاض نمو سنوي في الإيرادات يبلغ 1.48% تقريباً لفترة خمس سنوات.

تم استخدام متوسط معدل خصم قبل الضريبة بنسبة 8.32% لخصم توقعات التدفقات النقدية ومعدل النمو الدائم بنسبة 1.89% سنوياً للتدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة النهائية. يشير التقييم إلى المبلغ الممکن استرداده للاستثمار المجموع في الشركة الزميلة يبلغ تقريباً 13,473,595 دينار كويتي (2019: 8,422,726 دينار كويتي) وهو أعلى من القيمة الدفترية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

إذا كان معدل الخصم المقدر لوحدات إنتاج النقد أعلى بنسبة 2% من تقديرات الإدارة، سيكون المبلغ الممکن استرداده لوحدات إنتاج النقد الخاصة بالمجموعة أقل بمبلغ 154,869 دينار كويتي (2019: 168,455 دينار كويتي).

حددت الإدارة هامش إجمالي تقييري بناء على الأداء السابق وبناء على توقعاتها عن تطورات السوق. إن معدلات متوسط النمو المرجح المستخدمة تتفق مع التوقعات الواردة في تقارير القطاع. تعكس معدلات الخصم المستخدمة المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاع

استثمار في شركات زميلة (تنمية) .9

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:

الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	2020
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
2,751,887	2,555,827	196,060	بيان الربح أو الخسارة: الإيرادات
(3,488,339)	(3,551,262)	62,923	ربح / (خسارة) السنة: العادن إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة
(3,504,757)	(3,551,262)	46,505	
16,418	-	16,418	
(3,488,339)	(3,551,262)	62,923	
 بيان المركز المالي:			
4,046,721	4,046,721	-	موجودات غير مندالة
41,686,763	30,191,676	11,495,087	موجودات متدولة
45,733,484	34,238,397	11,495,087	مجموع الموجودات
5,951,580	4,680,608	1,270,972	 مطلوبات متدولة
5,951,580	4,680,608	1,270,972	مجموع المطلوبات
39,781,904	29,557,789	10,224,115	صافي الموجودات
37,109,237	29,557,789	7,551,448	العادن إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة
2,672,667	-	2,672,667	
39,781,904	29,557,789	10,224,115	
 بيان المركز المالي:			
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	2019
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	
3,583,085	3,583,085	-	بيان الربح أو الخسارة: الإيرادات
1,134,149	1,197,959	(63,810)	(خسارة) / ربح السنة: العادن إلى: إلى مساهمي الشركة الأم
1,134,149	1,197,959	(63,810)	
1,134,149	1,197,959	(63,810)	
 بيان المركز المالي:			
4,321,565	4,321,565	-	موجودات غير متدالة
48,571,508	39,977,042	8,594,466	موجودات متدولة
52,893,073	44,298,607	8,594,466	مجموع الموجودات
11,483,949	10,394,426	1,089,523	 مطلوبات متدولة
11,483,949	10,394,426	1,089,523	مجموع المطلوبات
41,409,124	33,904,181	7,504,943	صافي الموجودات
41,401,474	33,896,531	7,504,943	العادن إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة
7,650	7,650	-	
41,409,124	33,904,181	7,504,943	

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

.9

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

شركة عقار الخليجية			2020
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
37,109,237	29,557,789	7,551,448	صافي موجودات الشركة الزميلة
-	%29	%21	حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة
10,157,563	8,571,759	1,585,804	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
(1,407,268)	(1,407,268)	-	تعديلات القيمة العادلة *
<u>8,750,295</u>	<u>7,164,491</u>	<u>1,585,804</u>	القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة

\* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة في صافي القيمة الدفترية للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركة الزميلة في تاريخ الاستحواذ.

شركة عقار الخليجية			2019
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
41,401,474	33,896,531	7,504,943	صافي موجودات الشركة الزميلة
-	%29	%21	حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة
11,406,032	9,829,994	1,576,038	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
(1,407,268)	(1,407,268)	-	تعديلات القيمة العادلة *
<u>9,998,764</u>	<u>8,422,726</u>	<u>1,576,038</u>	القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة

\* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة في صافي القيمة الدفترية للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركة الزميلة في تاريخ الاستحواذ.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,881,421	17,676,040	الرصيد في بداية السنة
(1,648,000)	-	استبعادات
(1,557,381)	(939,512)	التغير في القيمة العادلة
<u>17,676,040</u>	<u>16,736,528</u>	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري مقام على حق انتفاع لاستغلال القسام رقم 1410 و 1411 بمساحة 2,000 متر مربع بمنطقة الري الصناعية تحت رقم 169 من الهيئة العامة للصناعة. ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 530,000 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,509,411 دينار كويتي (2019: 13,324,434 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (ايضاح 11) ودانغو مربحة (ايضاح 12).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقيمة العادلة (ايضاح 25).

#### قرصون لأجل .11

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
650,000	450,000	قرض من بنك محلي
4,126,000	3,839,505	قرض من بنك أجنبي
<u>4,776,000</u>	<u>4,289,505</u>	

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة %2.25 (2019: %2.25) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهم عقار استثماري بقيمة دفترية 2,225,000 دينار كويتي (2019: 2,362,000 دينار كويتي) (ايضاح 10).

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة %2.75 (31 ديسمبر 2019: %2.75) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيور") ومضمون برهم عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,824,411 دينار كويتي (2019: 7,362,434 دينار كويتي) (ايضاح 10). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

متمثلأ فيما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
488,820	612,850	الجزء المتداول
4,287,180	3,676,655	الجزء غير المتداول
<u>4,776,000</u>	<u>4,289,505</u>	

.12 دانغو مراجحة

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,216,636	المبلغ الإجمالي
-	(16,636)	ناقصاً: الربح المؤجل
-	<u>2,200,000</u>	

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بتوقيع عقد مراجحة مع إحدى المؤسسات الإسلامية المحلية بمعدل ربح 1.75٪ فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. قامت المجموعة باستخدام هذه المراجحة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمعدل ربح 1.5٪ فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة، وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,460,000 دينار كويتي (2019: 3,600,000 دينار كويتي) (إيضاح 10).

.13 ذمم دانة وارصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
295,607	136,736	مصاريف مستحقة
97,926	114,925	توزيعات أرباح مستحقة
96,749	41,961	إيجارات مستلمة مقدماً
49,340	50,695	تأمينات مستأجرين
65,813	1,718	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
36,777	25,064	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
25,264	376	حصة الزكاة المستحقة
40,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
-	20,403	ذمم موظفين
16,524	15,432	إجازات مستحقة للموظفين
<u>724,000</u>	<u>407,310</u>	

.14 الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تعبير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجمع

موظفي الإدارة العليا:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
126,442	78,550	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
9,561	6,231	مكافأة نهاية الخدمة
40,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>176,003</u>	<u>84,781</u>	

.15 رأس المال

يتكون رأس مال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع من 234,250,000 سهم (2019: 234,250,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

.16 إحتياطي أجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم أي تحويل ل الاحتياطي الإجباري خلال السنة الحالية نظراً لوجود صافي خسارة للسنة.

لا يسمح بتوزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلية بمثل هذه التوزيعات.

.17 إحتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري بناء على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة لمساهمين بناء على توصية مجلس الإدارة. لم يتم أي تحويل ل الاحتياطي الاختياري خلال السنة الحالية نظراً لوجود صافي خسارة للسنة.

.18 الجمعية العامة

اقرر مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 14 مارس 2021 بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الإقرار لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 10 مارس 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بـ 40,000 دينار كويتي.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 20 مارس 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بـ 30,000 دينار كويتي.

.19 أسهم خزينة

2019	2020	عدد الأسهم (سهم)	نسبة الأسهم المدفوعة (%)	القيمة السوقية (دينار كويتي)	التكلفة (دينار كويتي)
22,675,538	22,675,538				
%9.68	%9.68				
1,746,016	1,337,857				
1,893,152	1,893,152				

بناء على قرار هيئة أسواق المال، قامت إدارة الشركة الأم بتخصيص مبلغ يعادل رصيد أسهم الخزينة من علاوة الإصدار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لن يكون هذا المبلغ متاحاً للتوزيع على مدى الفترة التي تحفظ فيها الشركة الأم بأسمهم خزينة. إن أسهم الخزينة غير مرهونة.

صافي أرباح استثمارات .20

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
-	178,221
-	1,053,480
334,249	170,338
<u>334,249</u>	<u>1,402,039</u>

ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من  
خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 7)  
ربح متحقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
إيرادات توزيعات أرباح

مصاريف عمومية وإدارية .21

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
279,511	174,259
22,833	26,409
60,756	21,748
3,239	13,210
1,060	3,041
78,796	61,973
<u>446,195</u>	<u>300,640</u>

(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائد لمساهمي الشركة الأم .22

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة صافي (خسارة) / ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوفّع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020
2,534,959	(289,680)

صافي (خسارة) / ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")

عدد الأسهم القائمة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائد لمساهمي الشركة الأم (فلس)

التقارير القطاعية

.23

ان المجموعة مقسمة الى اقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

2020				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,032,978	-	-	1,032,978	إيرادات تأجير عقارات
(128,357)	-	-	(128,357)	تكليف تشغيل عقارات
904,621	-	-	904,621	صافي إيرادات تأجير
(88,834)	-	-	(88,834)	مخصص خسائر إنتقائية متوقعة
815,787	-	-	815,787	صافي ربح التشغيل
17,366	17,366	-	-	إيرادات أخرى
4,415	4,415	-	-	إيرادات فوائد
(1,020,100)	-	(1,020,100)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(939,512)	-	-	(939,512)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,402,039	-	1,402,039	-	صافي أرباح استثمارات
279,995	21,781	381,939	(123,725)	
(300,640)	(300,640)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(13,634)	(13,634)	-	-	استهلاك
(238,278)	(238,278)	-	-	تكليف تمويل
(17,123)	(17,123)	-	-	خسارة تحويل عملات أجنبية
(569,675)	(569,675)	-	-	اجمالي المصاريف
(289,680)	(547,894)	381,939	(123,725)	صافي (خسارة) / ربح السنة
<b>32,903,461</b>	<b>5,378,358</b>	<b>10,788,575</b>	<b>16,736,528</b>	<b>معلومات أخرى:</b>
<b>6,925,149</b>	<b>435,644</b>	<b>-</b>	<b>6,489,505</b>	<b>موجودات القطاع</b>

2019				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,364,472	-	-	1,364,472	إيرادات تأجير عقارات
(122,623)	-	-	(122,623)	نفقات تشغيل عقارات
1,241,849	-	-	1,241,849	صافي إيرادات تأجير
530,000	-	-	530,000	ربح من بيع استثماري
(17,093)	-	-	(17,093)	مخصص خسائر إنتظامية متوقعة
1,754,756	-	-	1,754,756	صافي ربح التشغيل
12,371	12,371	-	-	إيرادات أخرى
32,047	32,047	-	-	إيرادات فوائد
2,656,368	-	2,656,368	-	ربح من إقتناص حصة في شركة زميلة
(13,400)	-	(13,400)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,557,381)	-	-	(1,557,381)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
334,249	-	334,249	-	صافي أرباح استثمارات
3,219,010	44,418	2,977,217	197,375	
(446,195)	(446,195)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(1,327)	(1,327)	-	-	استهلاك
(87,751)	(87,751)	-	-	نفقات تمويل
5,239	5,239	-	-	ربح من تحويل عملات أجنبية
(64,690)	(64,690)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,201)	(24,201)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,126)	(25,126)	-	-	حصة الزكاة
(40,000)	(40,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(684,051)	(684,051)	-	-	مجموع المصارييف والمساهمات
2,534,959	(639,633)	2,977,217	197,375	صافي ربح / (خسارة) السنة
34,753,845	3,511,511	13,566,294	17,676,040	معلومات أخرى:
5,558,687	782,687	-	4,776,000	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

ادارة رأس المال والمخاطر المالية

ادارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستثمار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقدم عائد ملائم للمساهمين من خلال تعزيز المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناصياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

معدل المديونية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,776,000	4,289,505	فروض لأجل (إيضاح 11)
-	2,200,000	دائنون مرابحة (إيضاح 12)
(3,362,848)	(5,193,130)	ناقصاً: نقد ونقد معادل (إيضاح 5)
1,413,152	1,296,375	صافي الدين
29,195,158	25,978,312	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
30,608,310	27,274,687	إجمالي رأس المال
%4.62	%4.75	معدل المديونية

المخاطر المالية

فناد الأدوات المالية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,362,848	5,193,130	نقد ونقد معادل
128,590	99,603	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
-	328,512	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,567,530	1,709,768	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,776,000	4,289,505	فروض لأجل
-	2,200,000	دائنون مرابحة
627,251	365,349	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الإنتمان ومخاطر السيولة.

24. إدارة مخاطر رأس المال والمخاطر المالية (تمة)

المخاطر المالية (تمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار العملات مثل أسعار العملات الأجنبية ومعدل الفائدة وأسعار حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

إن أنشطة المجموعة تتعرضها لمخاطر مالية فيما يخص التغيرات في أسعار العملات الأجنبية ومعدل الفائدة.

(i) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقديرات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يومياً لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجمع:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(بعادل)	(بعادل)	
6,478,878	6,315,243	درهم إماراتي
1,757,633	3,449,347	دولار أمريكي
1,430,633	240,335	جنيه إسترليني
365,192	107,596	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملة الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساوٍ ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
-	315,762	درهم إماراتي
60,963	111,504	دولار أمريكي
3,014	9,003	جنيه إسترليني
5,380	-	دينار بحريني

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

24. إدارة مخاطر رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

2019			
التأثير على الدخل الشامل	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
-	323,944	%5	درهم إماراتي
87,882	-	%5	دولار أمريكي
71,104	428	%5	جنيه إسترليني
18,260	-	%5	دينار بحريني
مخاطر معدل الفائدة			(ii)

تعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوٍ ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2020			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
21,448	4,289,505	%0.5	فروض لأجل
2019			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع (دينار كويتي)	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
23,880	4,776,000	%0.5	فروض لأجل
مخاطر سعر حقوق الملكية			(iii)

تتمثل مخاطر سعر حقوق الملكية في تقلب القيمة العادلة لحقوق الملكية نتيجة للتغيرات في مستوىمؤشرات حقوق الملكية وقيمة الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر سعر حقوق الملكية حيث أنها لا تمتلك استثمارات مسيرة في سوق نشط.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الإلتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتناول ذلك من خلال تنوع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

**مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية**  
تتضمن الموجودات المالية المعرضة للانخفاض في القيمة "نقد ونقد معادل" و "مدينون وأرصدة مدينة أخرى".

نقد ونقد معادل

إن النقد والنقد المعادل لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطफأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن النقد والنقد المعادل لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتغير. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الإئتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التغير قد ازدادت بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي. إن الحد الأقصى لعرض المجموعة للمخاطر الإئتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبيق المجموعة النموذج المتوسط الوارد بالمعايير الدولي للتقارير المالية رقم (9) لتحقق الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات التأجير المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات التأجير المستحقة على أساس جمعي على التوالى وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انتقاده تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الإئتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات التأجير المستحقة كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 كما يلي:

31 ديسمبر 2020

الأخصار	إيرادات تأجير مستحقة دينار كويتي	نسبة التغير المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	28,251	%66.55	18,803
أكثر من 181 يوماً	88,834	%100	88,834
	117,085		107,637

**المخاطر المالية (تنمية)**

**مخاطر الإنتمان (تنمية)**

31 ديسمبر 2019:

الأعمال	إيرادات تأجير مستحقة دينار كويتي	نسبة التعثر المتوقعة %	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	16,400	%21.17	18,803
أكثر من 181 يوماً	88,834		18,803
	105,234		

يتم شطب إيرادات التأجير المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول لاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من اجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلا التغييرين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الإنتمان. كما قامت المجموعة بمراجعة المنهجيات والافتراضات المستخدمة مع أحد تأثير جائحة فيروس كورونا في الاعتبار عند تقديم المعلومات المستقبلية.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى تخضع أيضاً لمتطلبات الخسائر الإنتمانية المتوقعة الواردة في المعيار الدولي للقارير المالية رقم (9)، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرية.

التعرض للمخاطر الإنتمانية تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الإنتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الإنتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2019	2020	نقد معادل مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,360,275	5,189,743	
128,590	99,603	
<u>3,488,865</u>	<u>5,289,346</u>	

**مخاطر التركيز الإنتماني**  
ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الرفاء بالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التغيرات التي تؤثر على قطاع أعمال بدائه أو على منطقة جغرافية معينة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تنمية)

المخاطر المالية (تنمية)

مخاطر الإنتمان (تنمية)

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض لمخاطر الإنتمان حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2019	2020	القطاع الجغرافي: دولة الكويت الإمارات العربية المتحدة
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,186,585	4,909,627	
302,280	379,719	
<u>3,488,865</u>	<u>5,289,346</u>	

  

2019	2020	قطاع الأعمال: البنوك والمؤسسات المالية عقارات
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,360,275	5,189,743	
128,590	99,603	
<u>3,488,865</u>	<u>5,289,346</u>	

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الإنتمانات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تضمن الإدارة الحكمة لمخاطر السيولة الاحتياط يقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الإنتمانية التي يتم الإنتمان بها، والقدرة على إغفال المراكز السوقية. ونظرًا للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الإنتمانية التي يتم الإنتمان بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصومة.

الإجمالي	أكثر من سنة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,323,743	3,705,791	308,976	154,488	154,488	قرصون لأجل
2,216,636	-	-	-	2,216,636	دانتو مرابحة
<u>365,349</u>	<u>50,695</u>	<u>26,055</u>	<u>157,083</u>	<u>131,516</u>	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
<u>6,905,728</u>	<u>3,756,486</u>	<u>335,031</u>	<u>311,571</u>	<u>2,502,640</u>	(باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)

  

الإجمالي	أكثر من سنة	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,846,276	4,350,612	247,832	123,916	123,916	قرصون لأجل
627,251	-	26,380	315,920	284,951	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
<u>5,473,527</u>	<u>4,350,612</u>	<u>274,212</u>	<u>439,836</u>	<u>408,867</u>	(باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)

قياس القيمة العادلة .25

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. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2020 و2019 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يقدم الجدول التالي تحليل للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الإعتراف الأولى بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعينة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعينة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدرومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدرومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع ضمن التسلسل الهرمي لقيمة العادلة كما يلي:

المستوى 3	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	الموجودات المالية
<u>328,512</u>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	أوراق مالية أجنبية غير مسورة

322,626	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,387,142	أوراق مالية محلية غير مسورة
<u>1,709,768</u>	أوراق مالية أجنبية غير مسورة

المستوى 3	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>322,626</u>	أوراق مالية محلية غير مسورة
<u>3,244,904</u>	أوراق مالية أجنبية غير مسورة
<u>3,567,530</u>	

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

ال موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي	ال موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 في 1 يناير 2020 إضافات خلال السنة مبيع خلال السنة ربح / (خسارة) غير محققة 31 ديسمبر 2020
3,567,530	-	
-	3,482,611	
(216,838)	(3,332,320)	
(1,640,924)	178,221	
<u>1,709,768</u>	<u>328,512</u>	
4,660,876	-	31 ديسمبر 2019 في 1 يناير 2019 مبيع خلال السنة خسارة غير محققة 31 ديسمبر 2019
(799,813)	-	
(293,533)	-	
<u>3,567,530</u>	<u>-</u>	

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	القيمة العادلة كماليات			
			القيمة العادلة والدخلات الرئيسية المحوظة	الدخلات المحوظة	أساليب التقييم والدخلات الرئيسية المحوظة	مستوى القيمة العادلة
أوراق مالية أجنبية غير مسيرة	-	328,512	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة	معدل الخصم ومعدل النمو	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الثالث
أوراق مالية محلية غير مسيرة	322,626	322,626	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة	معدل الخصم ومعدل النمو	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الثالث
أوراق مالية أجنبية غير مسيرة	3,029,711	1,279,546	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة	معدل الخصم ومعدل النمو	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	الثالث
أوراق مالية أجنبية غير مسيرة	215,193	107,596	كلما ارتفعت القيمة السوقية للموجودات الفردية ارتفع صافي قيمة الموجودات المعدلة	القيمة السوقية العادلة لل الموجودات ذات العلاقة	أساس طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة	الثالث

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

.25 قياس القيمة العادلة (تمة)

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المستخدم

المدخلات الجوهرية غير

الملحوظة

المستوى 3

دينار كويتي

16,736,528

31 ديسمبر 2020  
عقارات استثمارية

17,676,040

31 ديسمبر 2019  
عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية

دينار كويتي

17,676,040

31 ديسمبر 2020  
في 1 يناير 2020

(939,512)

التغير في القيمة العادلة

16,736,528

31 ديسمبر 2020

20,881,421

31 ديسمبر 2019  
في 1 يناير 2019

(1,648,000)

مبايع خلال السنة

(1,557,381)

التغير في القيمة العادلة

17,676,040

31 ديسمبر 2019

2019	2020	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة		أساس التقييم
			2019	2020	
239 - 106	239 - 106	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	17,676,040	16,736,528	رسملة الدخل
%9.0 - %6.9	%8.9 - %7.4	• معدل العائد			

**تحليل الحساسية**

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوي ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

التأثير على القيمة العادلة	الزيادة في افتراضات التقييم	
	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	
883,802	836,826	%5
88,380	83,683	نقطة 50

متوسط الإيجار  
معدل العائد

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

.26 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتوافق مع عرض السنة المالية الحالية، إن إعادة التصنيف لا تؤثر على الربح أو حقوق الملكية المجمعة المفصح عنها سابقاً للسنة، فيما يلي تفاصيل إعادة التصنيف:

الرصيد قبل إعادة التصنيف	مبلغ إعادة التصنيف	الرصيد بعد إعادة التصنيف	
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	31 ديسمبر 2019
3,362,848	47,626	3,315,222	نقد ونقد معادل
145,104	(47,626)	192,730	مدينون وأرصدة مدينة أخرى

.27 أحداث جوهرية

أدى انتشار فيروس كورونا المستجد إلى التأثير على البيئة الاقتصادية عالمياً ومحلياً، مما عرض المجموعة إلى مخاطر مختلفة منذ بداية تفشي جائحة فيروس كورونا.

قامت المجموعة بتقييم جائحة فيروس كورونا وفقاً للإرشادات المتاحة، مما نتج عنه التغيرات التالية في منهجية الخسائر الإنتمانية المتزnea وتقديرات وأحكام التقييم. كما قامت المجموعة بتقييم الاستمرارية وإستراتيجية الأعمال للمجموعة وتدفقاتها النقدية ولم يطرأ تغير جوهري عليها.

**الخسائر الإنتمانية المتوقعة**  
نتيجة لتفشي فيروس كورونا، قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الإنتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. كما أخذت المجموعة في الاعتبار بشكل خاص التأثير المتعلق بفيروس كورونا على العوامل النوعية والكمية مع تحديد مدى الزيادة الجوهرية في المخاطر الإنتمانية وتقييم مؤشرات انخفاض القيمة في القطاعات المختتم تأثيرها. وقد نتج عن ذلك زيادة في الخسائر الإنتمانية المتزnea لإيرادات التأجير المستحقة خلال السنة الحالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 88,834 دينار كويتي.

**تقديرات وأحكام التقييم**  
كما أخذت المجموعة في الاعتبار التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية لتحديد قيمة الموجودات المالية وغير المالية المدرجة والتي اعتبرتها إدارة المجموعة كأفضل تقييم بناءً على المعلومات المتاحة أو بناءً على الأسعار السوقية، ومع ذلك، فإنها لا تزال متقلبة، كما أن المبالغ المدرجة لا تزال ذات حساسية للتقلبات السوق.

**مبدأ الاستثمارية**  
قامت المجموعة بإجراء تقييم للوقوف على مدى الاستثمارية في ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشكوك المستقبلية. تم إعداد توقعات تغطي الأداء المستقبلي ورأس المال والسيولة لدى المجموعة باستخدام التقديرات النقدية. بالرغم من الأثر المتزايد لفيروس كورونا، تشير التوقعات الحالية إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في حالتها التشغيلية وأن حالة الاستثمارية لديها لم تتأثر ولم تتغير إلى حد كبير منذ 31 ديسمبر 2020. ونتيجة لذلك فقد تم إعداد البيانات المالية المجموعة بشكل مناسب على أساس الاستثمارية.

**أحداث لاحقة**  
نظرأً لعدم التأكيد من نطاق وفتره تفشي جائحة فيروس كورونا، فإن التأثيرات الناتجة عن فيروس كورونا على المجموعة بالنسبة للأحداث التي قد تطرأ بعد انتهاء السنة لا يمكن قياسها بشكل معقول في تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة.