

شركة أجيال العقارية الترفيهية  
ش.م.ك.ع.  
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع.  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020 وهي مدرجة بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم هذا التقييم في نهاية السنة. إن تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. كما أدى التأثير الجوهري لجائحة كوفيد-19 إلى المزيد من عوامل عدم التيقن من الوصول إلى افتراضات معقولة. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين في التقييم ومدى ملائمة آليات التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعاملات التاريخية.
- ◀ أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
- ◀ حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهريّة وما يرتبط بها من عدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاحات الحساسية الواردة في الإيضاح 4 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة

تعتبر القيمة الدفترية وما ترتبط بها من حصة في نتائج الاستثمار في الشركات الزميلة جوهريّة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك بالنسبة لنتائج المجموعة. وتحدد المجموعة ما إذا وجدت أي مؤشرات على انخفاض القيمة الدفترية لاستثمارها في شركات زميلة. ويأخذ هذا التقييم في الاعتبار أي تغييرات جوهريّة عكسية في البيئة الاقتصادية أو السوقية أو القانونية أو بيئة قطاع الأعمال أو البيئة السياسية. وبالتالي، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض السياسات المحاسبية المتعلقة بالاستثمار في شركات زميلة ضمن الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ قمنا بتقييم اعتبارات الإدارة حول مؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة.
- ◀ في هذا الشأن، قمنا بتقييم ما إذا وجد أي انخفاض في القيمة أو تغيرات جوهريّة عكسية في البيئة الاقتصادية أو السوقية أو القانونية أو بيئة قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي تعمل فيها الشركات الزميلة، أو تغيرات هيكلية في قطاع الأعمال الذي تعمل فيه الشركات الزميلة أو تغيرات في البيئة السياسية التي تؤثر على أعمال الشركات الزميلة والتغيرات في الوضع المالي للشركات الزميلة.

تم عرض الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 5 حول البيانات المالية المجمعة.

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

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها، يتعين علينا إدراج تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- « تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- « فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- « تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- « التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- « تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- « الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير المتخذة للقضاء على هذه التهديدات أو الضمانات المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم المتعلقة بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقتنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال واللوائح ذات صلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والتي قد يكون لها تأثيراً مادياً على أعمال الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

10 فبراير 2021  
الكويت

# شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

| 2019        | 2020        | إيضاحات |   |
|-------------|-------------|---------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي |         |   |
| 1,714,801   | 874,088     |         | إيرادات تأجير وخدمات  |
| (517,509)   | (272,803)   |         | مصرفات تشغيل عقارات   |
| 1,197,292   | 601,285     |         | صافي إيرادات التأجير  |
| (350,000)   | (1,089,400) | 4       | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية  |
| 2,990,969   | 3,051,473   | 5       | حصة في نتائج شركات زميلة  |
| (444,629)   | (76,307)    |         | خسارة غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| (124,683)   | -           |         | خسارة محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 65,000      | 62,500      |         | إيرادات توزيعات أرباح   |
| 2,136,657   | 1,948,266   |         | صافي إيرادات الاستثمار  |
| 3,333,949   | 2,549,551   |         | إجمالي إيرادات التشغيل  |
| (806,299)   | (779,984)   |         | مصرفات إدارية   |
| (2,637)     | (39,506)    |         | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة  |
| 2,525,013   | 1,730,061   |         | صافي إيرادات التشغيل  |
| 147,505     | 170,992     |         | إيرادات أخرى  |
| (561,323)   | (466,642)   |         | تكاليف تمويل  |
| 2,111,195   | 1,434,411   |         | ربح السنة قبل حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة            |
| (59,613)    | (38,492)    |         | ضريبة دعم العمالة الوطنية   |
| (50,000)    | (20,000)    | 18      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة   |
| 2,001,582   | 1,375,919   |         | ربح السنة   |
| 10.35 فلس   | 7.11 فلس    | 3       | ربحية السهم الأساسية والمخفضة   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

| 2019        | 2020        |  |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي |  |
| 2,001,582   | 1,375,919   | ربح السنة  |
|             |             | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:  |
|             |             | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: |
| (15,179)    | 38,526      | تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة   |
| (15,179)    | 38,526      | إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة   |
| 1,986,403   | 1,414,445   | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2020

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
|                     |                     |         | موجودات غير متداولة  |
| 371,651             | 336,658             |         | ممتلكات ومعدات   |
| 66,055,553          | 72,244,626          | 4       | عقارات استثمارية   |
| 70,825,737          | 71,910,996          | 5       | استثمار في شركات زميلة   |
| 1,000,277           | 255,715             |         | أرصدة مدينة من عقد تأجير من الباطن                             |
| 138,253,218         | 144,747,995         |         |  |
|                     |                     |         | موجودات متداولة  |
| 711,858             | 744,561             |         | أرصدة مدينة من عقد تأجير من الباطن                             |
| 1,807,856           | 1,280,729           |         | مدنيون ومدفوعات مقدما  |
| 1,587,028           | 1,510,721           | 7       | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 330,000             | 580,000             | 8       | ودائع استثمارات وكالة  |
| 382,713             | 1,901,396           | 6       | أرصدة لدى البنوك ونقد  |
| 4,819,455           | 6,017,407           |         |  |
| 143,072,673         | 150,765,402         |         |  |
|                     |                     |         | مجموع الموجودات  |
|                     |                     |         | حقوق الملكية والمطلوبات  |
|                     |                     |         | حقوق الملكية   |
| 18,522,000          | 19,448,100          | 9       | رأس المال  |
| 5,199,430           | 5,199,430           |         | علاوة إصدار أسهم   |
| 1,293,969           | 1,437,410           | 10      | احتياطي إجباري   |
| 1,110,338           | 1,253,779           | 11      | احتياطي اختياري  |
| 759,234             | -                   | 12      | فائض رأس المال   |
| (319,250)           | (319,250)           | 14      | أسهم خزينة   |
| 46,118,487          | 46,118,487          |         | تأثير التغير في السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية         |
| (64,905)            | (26,379)            |         | احتياطي تحويل عملات أجنبية                                     |
| 51,883,161          | 52,805,332          |         | أرباح مرحلة  |
| 124,502,464         | 125,916,909         |         |  |
|                     |                     |         | إجمالي حقوق الملكية  |
|                     |                     |         | مطلوبات غير متداولة  |
| 226,498             | 292,258             |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                   |
| 1,469,771           | 740,060             | 15      | دائنون ومصروفات مستحقة   |
| 14,200,000          | 20,400,000          | 16      | دائنو مرابحة   |
| 15,896,269          | 21,432,318          |         |  |
|                     |                     |         | مطلوبات متداولة  |
| 2,671,524           | 3,217,749           | 15      | دائنون ومصروفات مستحقة   |
| 2,416               | 198,426             | 6       | حساب مكشوف لدى البنك   |
| 2,673,940           | 3,416,175           |         |  |
| 18,570,209          | 24,848,493          |         |  |
| 143,072,673         | 150,765,402         |         |  |
|                     |                     |         | إجمالي المطلوبات   |
|                     |                     |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات                                  |

الشيخ/ حمد مبارك جابر الأحمد الصباح  
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ/ علي العبد الله الخليفة الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

| مجموع حقوق الملكية<br>دينار كويتي | أرباح<br>مرحلة<br>دينار كويتي | احتياطي تحويل<br>عملات أجنبية<br>دينار كويتي | تأثير التغير في<br>السياسة المحاسبية<br>للعقارات الاستثمارية<br>دينار كويتي | أسهم<br>خزينة<br>دينار كويتي | فائض<br>رأس المال<br>دينار كويتي | احتياطي<br>اختياري<br>دينار كويتي | احتياطي<br>اختياري<br>دينار كويتي | علاوة<br>إصدار أسهم<br>دينار كويتي | رأس<br>المال<br>دينار كويتي | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع<br>للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|---|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---|
|                                   |                               |  |   |                              |                                  |                                   |                                   |                                    |                             |   |
| 124,502,464                       | 51,883,161                    | (64,905)                                     | 46,118,487  | (319,250)                    | 759,234                          | 1,110,338                         | 1,293,969                         | 5,199,430                          | 18,522,000                  | كما في 1 يناير 2020<br>ربح السنة  |
| 1,375,919                         | 1,375,919                     | -  | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           | إيرادات شاملة أخرى للسنة  |
| 38,526                            | -                             | 38,526                                       | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           |   |
| 1,414,445                         | 1,375,919                     | 38,526                                       | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة  |
| -                                 | (286,882)                     | -  | -   | -                            | -                                | 143,441                           | 143,441                           | -                                  | -                           | التحويل إلى الاحتياطيات   |
| -                                 | (166,866)                     | -  | -   | -                            | (759,234)                        | -                                 | -                                 | -                                  | 926,100                     | إصدار أسهم منحة (إيضاح 9)   |
| 125,916,909                       | 52,805,332                    | (26,379)                                     | 46,118,487  | (319,250)                    | -                                | 1,253,779                         | 1,437,410                         | 5,199,430                          | 19,448,100                  | كما في 31 ديسمبر 2020   |
| 122,307,169                       | 50,094,927                    | (49,726)                                     | 46,118,487  | (319,250)                    | 759,234                          | 899,218                           | 1,082,849                         | 5,199,430                          | 18,522,000                  | كما في 1 يناير 2019<br>تأثير تطبيق المعيار الدولي<br>للتقارير المالية 16 في 1 يناير<br>2019 |
| 208,892                           | 208,892                       | -  | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           | الرصيد المعدل إرجاه في 1<br>يناير 2019<br>ربح السنة<br>خسائر شاملة أخرى للسنة               |
| 122,516,061                       | 50,303,819                    | (49,726)                                     | 46,118,487  | (319,250)                    | 759,234                          | 899,218                           | 1,082,849                         | 5,199,430                          | 18,522,000                  | إجمالي (الخسائر) الإيرادات<br>الشاملة للسنة   |
| 2,001,582                         | 2,001,582                     | -  | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           | التحويل إلى الاحتياطيات   |
| (15,179)                          | -                             | (15,179)                                     | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           |   |
| 1,986,403                         | 2,001,582                     | (15,179)                                     | -   | -                            | -                                | 211,120                           | 211,120                           | -                                  | -                           |   |
| -                                 | (422,240)                     | -  | -   | -                            | -                                | -                                 | -                                 | -                                  | -                           |   |
| 124,502,464                       | 51,883,161                    | (64,905)                                     | 46,118,487  | (319,250)                    | 759,234                          | 1,110,338                         | 1,293,969                         | 5,199,430                          | 18,522,000                  | كما في 31 ديسمبر 2019   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

# شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي | إيضاحات | أنشطة التشغيل   |
|---------------------|---------------------|---------|---|
| 2,001,582           | 1,375,919           |         | ربح السنة   |
|                     |                     |         | تعديلات لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:                                 |
| 350,000             | 1,089,400           | 4       | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية  |
| (2,990,969)         | (3,051,473)         | 5       | حصة في نتائج شركات زميلة  |
|                     |                     |         | خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 444,629             | 76,307              |         | خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 124,683             | -                   |         | إيرادات توزيعات أرباح   |
| (65,000)            | (62,500)            |         | إيرادات فوائد   |
| (101,574)           | (67,833)            |         | استهلاك   |
| 80,997              | 89,696              |         | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين   |
| 63,596              | 65,760              |         | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة  |
| 2,637               | 39,506              |         | تكاليف تمويل  |
| 561,323             | 466,642             |         |   |
| 471,904             | 21,424              |         |   |
|                     |                     |         | التعديلات على رأس المال العامل:   |
| 229,168             | 487,621             |         | مدينون ومدفوعات مقدماً  |
| 80,517              | (84,994)            |         | دائنون ومصرفات مستحقة   |
| 781,589             | 424,051             |         | التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل   |
| (1,783)             | -                   |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة   |
| 779,806             | 424,051             |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل                                    |
|                     |                     |         | أنشطة الاستثمار   |
| (1,865,000)         | -                   |         | دفعة مقدماً إلى المقاول   |
| (1,584)             | (1,070)             |         | إضافات إلى ممتلكات ومعدات   |
| (2,679,845)         | (6,760,385)         | 4       | إضافات إلى عقارات استثمارية   |
| (2,030,577)         | 228,033             | 5       | رد رأس المال (إضافات) إلى استثمار في شركات زميلة                                  |
|                     |                     |         | متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر     |
| 265,137             | -                   |         | إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر         |
| (3,556)             | -                   |         | توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة   |
| 1,066,025           | 1,776,707           | 5       | إيرادات توزيعات أرباح   |
| 65,000              | 62,500              |         | صافي الحركة في ودائع استثمارات وكالة  |
| (330,000)           | (250,000)           |         | إيرادات فوائد مستلمة  |
| 101,574             | 67,833              |         | تحصيل تأجير مستلم   |
| 680,593             | 711,859             |         |   |
| (4,732,233)         | (4,164,523)         |         | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار                                |
|                     |                     |         | أنشطة التمويل   |
| (5,537)             | (914)               |         | توزيعات أرباح مدفوعة  |
| (561,323)           | (466,642)           |         | تكاليف تمويل مدفوعة   |
| (689,565)           | (669,299)           |         | مدفوعات التأجير   |
| 4,200,000           | 6,200,000           |         | تسهيلات تمويل مرابحة متاحة  |
| 2,943,575           | 5,063,145           |         | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل                                    |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي | إيضاحات                                      |
|---------------------|---------------------|--|
| (1,008,852)         | 1,322,673           | صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل |
| 1,389,149           | 380,297             | النقد والنقد المعادل في بداية السنة          |
| 380,297             | 1,702,970           | النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر            |
|                     |                     | معاملات غير نقدية:                           |
| 263,072             | 518,088             | استغلال دفعة مقدماً إلى مقاول                |
| (263,072)           | (518,088)           | إضافات إلى عقارات استثمارية                  |
| -                   | -                   |  |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً باسم "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 10 فبراير 2021. يحق للمجموعة العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة كويتية تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت بتاريخ 26 أكتوبر 1996.

فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- ◀ تنفيذ كافة الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها داخل وخارج دولة الكويت.
  - ◀ تنفيذ وصيانة كافة مشاريع المباني والعقارات بما في ذلك إقامة المجمعات السكنية.
  - ◀ إقامة الأسواق التجارية والمراكز الترفيهية والمنشآت السياحية ومقار الإقامة الخاصة.
  - ◀ تنفيذ كافة أعمال المقاولات والمتاجرة في مواد البناء المطلوبة للمشاريع العقارية والاستثمار في أسهم الشركات والمشاريع التي لها نفس أغراض الشركة الأم.
  - ◀ إعداد الدراسات للمشاريع العقارية العامة أو الخاصة على حد سواء وتنفيذها بصورة مباشرة أو عن طريق الوكالة؛
  - ◀ إدارة العقارات داخل أو خارج الكويت وتنفيذ الأعمال التي تساعد على تحقيق أغراضها.
  - ◀ إدارة المحافظ العقارية لحسابها أو لحساب الغير، كما يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الأشخاص والشركات والمؤسسات والهيئات التي تتولى إدارة أو تقوم بأعمال ذات أغراض مماثلة أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها أو الاندماج معها أو شرائها أو الالتحاق بها.
- إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 25 يونيو 2020. ولم تعلن الشركة الأم عن توزيعات أرباح.

يقع مكتب الشركة الأم الرئيسي المسجل في برج الحمراء، الطابق رقم 26، مكتب رقم 2، وعنوانها البريدي هو ص.ب. 22448 الصفاة 13085 الكويت.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

#### بيان الالتزام

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

#### أساس العرض

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليضمّن قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة.

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

### 2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2020.

تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 أساس التجميع (تتمة)

بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ويتم تسجيل المقابل المستلم وأي استثمار محتفظ به في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة. كما تعيد تصنيف أي حصة في بنود مسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الأرباح المحتفظ بها حسبما هو ملائم وحسبما تقتضي الضرورة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة:

| اسم الشركة                          | بلد التأسيس | حصة الملكية الفعلية | الأنشطة الرئيسية |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|------------------|
|                                     |             | 2020                | 2019             |
| شركة الحمراء للسينما ش.م.ك. (مقولة) | الكويت      | 98%                 | 98%              |
|                                     |             |                     | خدمات ترفيهية    |

تمتلك الشركة الأم فعلياً حصة ملكية بنسبة 100% في الشركة أعلاه. وبالتالي تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. تم تسجيل نسبة الملكية بنسبة 2% (2019: 2%) باسم أطراف ذات علاقة كأمناء. ومع ذلك فإن الشركة الأم هي المالك المستفيد من حصة الملكية بنسبة 100%.

### 2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020.

#### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2020 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

#### المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

إن طبيعة وتأثير كل معيار جديد وتعديل موضح أدناه:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية  
تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية المجمعة ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية المجمعة بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير". توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية المجمعة. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون.

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

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر هذا الأمر على تلك الشركات التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهرية يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. إن هذه التعديلات لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة دخول المجموعة في أية عمليات دمج أعمال.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19

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

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

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعزّم المجموعة تطبيق تلك المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة متى أمكن ذلك- عند سريانها.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تتمة)  
تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. إن هذه التعديلات ليس من المتوقع أن ينتج عنها تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16- الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من أن تقوم بخصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة بيع أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. إن هذه التعديلات ليس من المتوقع أن ينتج عنها تأثير مادي على المجموعة.

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

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والممول مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو الممول نيابةً عن الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

إن هذه التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية ليس من المتوقع أن ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن لم تسر بعد، ليست ذات صلة بالمجموعة وليست لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء عند تحويل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحيثها في الحصول عليه مقابل تلك البضاعة أو الخدمات. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل بصورة أساسية فيما يتعلق بجميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

- ▶ يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير التي تنشأ من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدار عقد التأجير.
- ▶ يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام المدفوعات.
- ▶ عند تحديد سعر المعاملات المتعلقة بتقديم الخدمات، تأخذ المجموعة في اعتبارها تأثيرات المقابل المتغير ووجود بنود التمويل الجوهرية والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق إلى العميل (إن وجد). لا تواجه المجموعة أي تأثيرات نتيجة هذه الاعتبارات حيث أن المجموعة تعمل كوكيل في كافة ترتيبات إيراداتها.

#### منح حكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتلقى المنحة ببند مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متماثل على مدى الفترات التي يتم تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

منح حكومية (تتمة)

عندما تستلم المجموعة منحاً للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة والتحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تحدد المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عندما يجب إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ومن ثم يتم تحديد القيمة الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده عن طريق تسجيل خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب، ويتم تأييد هذه العمليات الحسابية بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل خسائر انخفاض القيمة الأخيرة. وفي هذه الحالة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استرداده.

إن المبلغ بعد الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

العملات الأجنبية

يتم قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد في تاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان سيتم قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج التكاليف المتعلقة بالحيازة كمصروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

تحدد المجموعة أنه قد تم حيازة الأعمال عندما تتضمن المعاملة مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم حيازتها مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنتاج مخرجات. تعتبر العملية التي تم حيازتها جوهرية إذا كانت لازمة لقدرة المنشأة على مواصلة إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات التي تم حيازتها القوة العاملة المنظمة التي تتسم بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء هذه العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للأحكام التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن ذلك الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بالقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المشتراة المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

عقود التأجير

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل، أو يتضمن، عقد تأجير. أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للقياس والاعتراف بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لتسديد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### عقود التأجير (تتمة)

##### المجموعة كمستأجر (تتمة)

##### 1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجلة، والتكاليف المباشرة المتكبدة لعقد التأجير، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على المدى القصير من العمر الإنتاجي المقدر لها ومدة التأجير. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

##### 2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير تسجل المجموعة موجودات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمنة) ناقصاً حوافز التأجير المستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء الذي تتخذه المجموعة بشكل مؤكد ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير، في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس اتخاذ المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يتسبب في حدوث الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الربح الإضافي في تاريخ بدء التأجير في حالة كان معدل الربح الضمني في عقد التأجير لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الربح وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة المضمنة أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

#### تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع، كجزء من تكلفة الأصل. يتم إدراج كافة تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالقروض.

#### عقارات استثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية من العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة المحتفظ بها لتحقيق إيرادات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية عند الاحتفاظ بها لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو للغرضين معاً، وليس لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد أو لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة حتى يصل العقار إلى حالته الحاضرة بحيث يصبح جاهزاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف ويستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في السنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام دون توقع تحقيق أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. يؤدي الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري إلى أرباح أو خسائر ناتجة عن سحب العقار الاستثماري أو بيعه. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة إلغاء الاعتراف به.

#### استثمار في شركات زميلة

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي منشأة يكون للمجموعة تأثير ملموس عليها.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم أطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة لتحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. وفي حالة تسجيل تغير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والإفصاح عنها، إن أمكن ذلك، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة ضمن حدود الحصة في الشركة الزميلة.

يتم عرض حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع؛ وتمثل الأرباح ما بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسائر إضافية من الانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويُدْرَج المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

##### 1) الموجودات المالية

##### الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي، كموجودات مقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج أعمال المجموعة المستخدم لإدارتها. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة المحدد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باعتبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد عموماً من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس (تتمة)

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة المدينين والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وودائع استثمار وكالة والأرصدة لدى البنوك والنقد.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقيس المجموعة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشرطين التاليين:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم. يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه للانخفاض في القيمة.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو الموجودات المالية المصنفة عند الاعتراف المبني بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية التي ينبغي إلزامها بقياسها وفقاً للقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. ويتم أيضاً تصنيف المشتقات بما في ذلك المشتقات المتضمنة المنفصلة كمحتفظ بها لغرض المتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. وبالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، فيتم تصنيفها بقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال. وبغض النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، كما هو مبين أعلاه، يجوز تصنيف أدوات الدين المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبني إذا كان ذلك من شأنه أن يحد أو يقلل بشكل جوهري من أي تباين محاسبي.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فيتم إدراجها في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم بإجراء تقييم لما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك الاحتفاظ. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل التحويل بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تسجل المجموعة أيضاً الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل التحويل والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل التحويل بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

##### 1) الموجودات المالية (تتمة)

###### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات الناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين، بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، فيتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً).

بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي تعرضت لازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، فيجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

###### المطلوبات المالية

###### الاعتراف المبدي والقياس

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الحساب المكشوف لدى البنك ودائني المراجعة والدائنين والمصروفات المستحقة.

###### القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

###### دائنو المراجعة

يمثل دائنو المراجعة اتفاقاً إسلامياً يمثل المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لمدة تتجاوز سنة واحدة للموجودات المشتراة بموجب اتفاقيات المراجعة.

###### دائنون ومصروفات مستحقة

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

###### إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالتزام أصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

##### مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

##### قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

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

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

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

- ◀ المستوى 1 الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2 أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3 أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. تم إدراج تحليل القيم العادلة للأدوات المالية والمزيد من التفاصيل حول كيفية قياسها في إيضاح 23.

##### أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب بمقدار قيمة الرصيد الدائن في ذلك الحساب. بينما يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً في ترتيب الاحتياطات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم توزيع أي توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. يؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لكافة موظفيها طبقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير وطول مدة الخدمة للموظفين وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالإضافة إلى ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

#### مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج عن حدث وقع في السابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة منها.

#### معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة بحيث يعمل إما في مجال تقديم المنتجات أو الخدمات (قطاع الأعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومزايا مختلفة عن تلك المرتبطة بغيره من القطاعات.

#### موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ولكن يفصح عنها عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ولكن يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

### 2.6 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتفديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

#### الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات، والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

#### تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم.

#### التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمستأجر

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

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



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأحكام (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر  
أبرمت المجموعة عقود تأجير عقارات تجارية لعقاراتها الاستثمارية. وتوصلت المجموعة استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الترتيبات، على سبيل المثال مدة عقد التأجير لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، أي أنها تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وقامت باحتساب العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تصنيف العقارات الاستثمارية  
تقوم المجموعة بتصنيف العقارات استثمارية إذا تم حيازته لإنتاج إيرادات تأجير أو لارتفاع القيمة الرأسمالية أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

#### التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهرية تؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات الافتراضات المجمعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير والعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى إجراء تقييم سنوي من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين مهنيين لديهم المؤهلات والخبرة المطلوبة في تقييم هذه الأنواع من العقارات باستخدام أساليب تقييم معروفة في ضوء توصيات لجنة معايير التقييم الدولية، باستثناء إذا لم يتم التمكن من تحديد هذه القيمة بصورة موثوقة منها في حالة العقارات الاستثمارية قيد التطوير.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير بواسطة الجمع بين طريقة مقارنة المبيعات بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة بالنسبة لأعمال الإنشاءات. يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة التي تحقق إيرادات التأجير باستخدام طريقة رسملة الإيرادات؛ حيث يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة التي لا تدر إيرادات تأجير باستخدام طريقة مقارنة المبيعات على أساس معاملات حديثة لعقارات لها سمات ومواقع مماثلة لتلك الخاصة بعقارات المجموعة.

#### انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركات الزميلة انخفضت قيمتها. وفي حالة وجود دليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للاستثمار وقيمه الدفترية، ثم تسجل الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

## 3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). بينما يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يكن لدى المجموعة أسهم قائمة محتملة مخفضة. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

| 2019        | 2020        |   |
|-------------|-------------|---|
| 2,001,582   | 1,375,919   | ربح السنة (دينار كويتي)   |
| 193,423,511 | 193,423,511 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) |
| 10.35 فلس   | 7.11 فلس    | ربحية السهم الأساسية والمخفضة   |

تم تعديل حسابات ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 للأخذ في الاعتبار إصدار أسهم منحة (إيضاح 9).

## شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

### 4 عقارات استثمارية

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي |  |
|---------------------|---------------------|--|
| 63,462,636          | 66,055,553          | في 1 يناير                                 |
| 2,942,917           | 7,278,473           | إضافات                                     |
| (350,000)           | (1,089,400)         | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 66,055,553          | 72,244,626          | في 31 ديسمبر                               |

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي |                  |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 39,486,553          | 46,224,626          | عقار قيد التطوير |
| 26,569,000          | 26,020,000          | عقارات مطورة     |
| 66,055,553          | 72,244,626          |                  |

كما في 31 ديسمبر 2020، تم تقييم عقار استثماري بقيمة عادلة قدرها 67,924,626 دينار كويتي (2019: 61,386,553 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني مرابحة بمبلغ 20,400,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: مقدم كضمان مقابل دائني مرابحة بمبلغ 14,200,000 دينار كويتي) (إيضاح 16) وحساب مكشوف لدى البنك بمبلغ 198,426 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 2,416 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات قام بإجرائها مقيمان عقاريان مهنيان مستقلان متخصصان في مجال تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد يتمتع بسمعة جيدة. قام كلا المقيمين باستخدام الطرق التالية:

- ◀ تم تقييم العقارات قيد التطوير بواسطة الجمع بين طريقة مقارنة المبيعات بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاءات.
- ◀ تم تقييم العقارات المطورة التي تحقق إيرادات تأجير بواسطة طريقة رسملة الإيرادات.

لأغراض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين هذين التقييمين (2019: التقييم الأقل من بين التقييمين) الذين تم إجراءهما ضمن نطاق زمني مدته شهر واحد قبل أو بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. استناداً إلى هذه التقييمات، سجلت المجموعة خسائر ناتجة من التغير في القيمة العادلة بمبلغ 1,089,400 دينار كويتي (2019: خسائر بمبلغ 350,000 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم تصنيف كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 و3 في الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

فيما يلي الافتراضات الهامة المتعلقة بتقييم العقار المطور الذي تم تقييمه باستخدام طريقة رسملة الإيرادات:

| 2019 | 2020 |  |
|------|------|--|
| 9.7  | 9.8  | متوسط الإيجار (للمتر مربع) (دينار كويتي) |
| 6.5% | 6.7% | معدل العائد                              |
| 0.3% | 0.5% | معدل الشغور                              |

## شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

### 4 عقارات استثمارية (تنمة)

#### تحليل حساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

| التأثير على ربح السنة |             | التغيرات في افتراضات التقييم |  |
|-----------------------|-------------|------------------------------|--|
| 2019                  | 2020        |                              |  |
| دينار كويتي           | دينار كويتي |                              |  |
| 219,119               | 217,175     | ± 1%                         | متوسط الإيجار                                    |
| 169,769               | 161,264     | ± 50 نقطة أساسية             | معدل العائد                                      |
| 36,649                | 32,570      | ± 1%                         | معدل الشغور                                      |
| 254,821               | 248,230     | + 1%                         | نسبة مصروفات التشغيل إلى إيرادات التأجير السنوية |

### 5 استثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في الشركات الزميلة:

| الأنشطة الرئيسية | نهاية السنة | حصة الملكية الفعلية |        | بلد التأسيس              | اسم الشركة                            |
|------------------|-------------|---------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
|                  |             | 2019                | 2020   |                          |                                       |
| أنشطة عقارية     | 31 أكتوبر   | 35.53%              | 35.53% | الكويت                   | شركة الحمراء العقارية ش.م.ك. (مقفلة)  |
| أنشطة عقارية     | 31 ديسمبر   | 24%                 | 24%    | المملكة العربية السعودية | شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") |

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة هي كما يلي:

| 2019        | 2020        |                            |
|-------------|-------------|----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |                            |
| 66,885,395  | 70,825,737  | كما في 1 يناير             |
| 2,990,969   | 3,051,473   | حصة في النتائج             |
| 2,030,577   | (228,033)   | (رد رأس المال) إضافات      |
| (1,066,025) | (1,776,707) | توزيعات أرباح مستلمة       |
| (15,179)    | 38,526      | تعديلات تحويل عملات أجنبية |
| 70,825,737  | 71,910,996  | كما في 31 ديسمبر           |

توضح الجداول التالية ملخص معلومات مالية حول استثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

| 2019         | 2020         | شركة الحمراء العقارية ش.م.ك. (مقفلة) | شركة المدار الذهبية ذ.م.م. | بيان المركز المالي للشركات الزميلة: |
|--------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
|              |              | دينار كويتي                          | دينار كويتي                |                                     |
| 301,540,820  | 301,722,138  | 267,265,149                          | 34,456,989                 | موجودات غير متداولة                 |
| 8,672,009    | 11,773,095   | 11,159,055                           | 614,040                    | موجودات متداولة                     |
| (92,200,179) | (89,214,738) | (89,146,853)                         | (67,885)                   | مطلوبات غير متداولة                 |
| (7,458,102)  | (10,821,770) | (9,911,327)                          | (910,443)                  | مطلوبات متداولة                     |
| 210,554,548  | 213,458,725  | 179,366,024                          | 34,092,701                 | حقوق الملكية                        |
|              |              | 35.53%                               | 24%                        | نسبة ملكية المجموعة                 |
| 70,825,737   | 71,910,996   | 63,728,748                           | 8,182,248                  | القيمة الدفترية للاستثمار           |

## شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في ולلسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 5 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي | شركة الحمراء<br>العقارية ش.م.ك.<br>(مقولة)<br>دينار كويتي | شركة المدار<br>الذهبية ذ.م.م.<br>دينار كويتي | إيرادات ونتائج الشركات الزميلة للسنة:<br>الإيرادات |
|---------------------|---------------------|---|--|--|
| 20,232,900          | 18,762,175          | 17,056,048  | 1,706,127                                    |  |
| 8,422,819           | 8,694,372           | 8,367,944   | 326,428                                      | النتائج  |
| (63,246)            | 160,525             | -   | 160,525                                      | أرباح (خسائر) شاملة أخرى                           |
| 8,359,573           | 8,854,897           | 8,367,944   | 486,953                                      | إجمالي الإيرادات الشاملة                           |

### 6 النقد والنقد المعادل

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع فإن النقد والنقد المعادل يتضمن ما يلي:

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي | أرصدة لدى البنوك ونقد<br>حساب مكشوف لدى البنك |
|---------------------|---------------------|---|
| 382,713             | 1,901,396           |   |
| (2,416)             | (198,426)           |   |
| 380,297             | 1,702,970           | إجمالي النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر  |

يمثل الحساب المكشوف لدى البنك تسهيلات ممنوحة من بنك محلي بالدينار الكويتي ويحمل معدلات ربح فعلية بنسبة 1.5% (31 ديسمبر 2019: 1.5%) سنوياً فوق معدل الخصم الصادر عن بنك الكويت المركزي المكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 4).

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

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي | أسهم محلية غير مسعرة<br>صناديق مدارة |
|---------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 1,503,375           | 1,458,552           |                                      |
| 83,653              | 52,169              |                                      |
| 1,587,028           | 1,510,721           |                                      |

### 8 ودائع استثمار وكالة

إن ودائع استثمار وكالة مدرجة بالدينار الكويتي مودعة لدى بنك محلي وتحمل معدل ربح ثابت بنسبة 1.319% (31 ديسمبر 2019: 3.125%) سنوياً ويتم تقديمها كضمان مقابل خطاب ائتمان صادر لصالح أحد مقاولي المجموعة (31 ديسمبر 2019: لا شيء دينار كويتي).

### 9 رأس المال

يتكون رأسمال الشركة الأم من:

| رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل |              |                     |                     |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| 2019<br>أسهم                                 | 2020<br>أسهم | 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي |
| 185,220,000                                  | 194,481,000  | 18,522,000          | 19,448,100          |

عدد 194,481,000 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم  
(31 ديسمبر 2019: 185,220,000 سهماً بقيمة  
100 فلس للسهم) ومدفوع نقدًا بالكامل.

9 رأس المال (تتمة)

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

في 25 يونيو 2020، وافقت الجمعية العمومية العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم على إصدار أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (5 أسهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

في 2 يوليو 2020، وافقت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم على زيادة رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من خلال إصدار عدد 9,261,000 سهم منحة بمبلغ 926,100 دينار كويتي للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم. تم إصدار أسهم منحة من فائض رأس المال للمجموعة بمبلغ 759,234 دينار كويتي (إيضاح 12) وأرباح مرحلة بمبلغ 166,866 دينار كويتي.

10 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي محدد بالمبلغ المطلوب لسداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بسداد توزيعات أرباح ذلك المبلغ.

11 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

12 فائض رأس المال

يمثل فائض رأس المال مبلغاً مستحقاً لمساهمي الشركة الأم السابقين والذي تم التنازل عنه خلال سنة 1996 وتم تحويله إلى حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم.

في 2 يوليو 2020، وافقت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم على زيادة رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من خلال إصدار عدد 9,261,000 سهم منحة بمبلغ 926,100 دينار كويتي للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم. تم إصدار أسهم منحة من فائض رأسمال المجموعة بمبلغ 759,234 دينار كويتي وأرباح مرحلة بمبلغ 166,866 دينار كويتي (إيضاح 9).

13 توزيعات أرباح نقدية

أعلنت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 يونيو 2020 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).

14 أسهم خزينة

| 2019      | 2020      |                              |
|-----------|-----------|------------------------------|
| 1,007,133 | 1,057,489 | عدد الأسهم                   |
| 0.54%     | 0.54%     | نسبة الأسهم المصدرة          |
| 182,291   | 187,176   | القيمة السوقية (دينار كويتي) |
| 319,250   | 319,250   | التكلفة (دينار كويتي)        |

يُقدر المتوسط المرجح لسعر السوق الخاص بأسهم الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 177 فلساً للسهم (31 ديسمبر 2019: 181 فلساً للسهم).

## شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 14 أسهم خزينة (تتمة)

إن الاحتياطات التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة غير قابلة للتوزيع على مدار السنة، وتم الاحتفاظ بتلك الأسهم من قبل المجموعة وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

### 15 دائنون ومصروفات مستحقة

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي |   |
|---------------------|---------------------|---|
| 410,137             | 926,090             | مبالغ مستحقة إلى مقاولين وموردين            |
| 91,558              | 96,721              | إيجار مستلم مقدماً من مستأجرين              |
| 269,900             | 253,981             | تأمينات من مستأجرين                         |
| 185,574             | 64,700              | مصروفات مستحقة                              |
| 129,854             | 128,940             | توزيعات أرباح مستحقة                        |
| 1,037               | 31,139              | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18) |
| 1,920,804           | 1,251,505           | مطلوبات التأجير                             |
| 1,132,431           | 1,204,733           | دائنون آخرون                                |
| <u>4,141,295</u>    | <u>3,957,809</u>    |   |

يتم الإفصاح عن الدائنين والمصروفات المستحقة في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

| 2019<br>دينار كويتي | 2020<br>دينار كويتي |             |
|---------------------|---------------------|-------------|
| 1,469,771           | 740,060             | غير متداولة |
| 2,671,524           | 3,217,749           | متداولة     |
| <u>4,141,295</u>    | <u>3,957,809</u>    |             |

### 16 دائنو مرابحة

تم الحصول على دائني مرابحة من بنك محلي، وهي مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1.5% سنوياً (2019: 1.5% سنوياً) فوق معدل الخصم الصادر عن بنك الكويت المركزي وهي مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 67,924,626 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 61,386,553 دينار كويتي) (إيضاح 4).

### 17 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

| 31 ديسمبر<br>2020<br>دينار كويتي | التدفقات النقدية -<br>الواردة / (الصادرة)<br>دينار كويتي | 1 يناير<br>2020<br>دينار كويتي |                      |
|----------------------------------|--|--------------------------------|----------------------|
| 128,940                          | (914)  | 129,854                        | توزيعات أرباح مستحقة |
| 20,400,000                       | 6,200,000  | 14,200,000                     | دائنو مرابحة         |
| 1,251,505                        | (669,299)  | 1,920,804                      | مطلوبات التأجير      |
| <u>21,780,445</u>                | <u>5,529,787</u>   | <u>16,250,658</u>              |                      |

## شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 17 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل (تتمة)

| التدفقات النقدية -   | 1 يناير<br>2019   | الواردة /<br>(الصادرة) | 31 ديسمبر<br>2019 |
|----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| دينار كويتي          | دينار كويتي       | دينار كويتي            | دينار كويتي       |
| توزيعات أرباح مستحقة | 135,391           | (5,537)                | 129,854           |
| دائنو مرابحة         | 10,000,000        | 4,200,000              | 14,200,000        |
| مطلوبات التأجير      | 2,610,369         | (689,565)              | 1,920,804         |
|                      | <u>12,745,760</u> | <u>3,504,898</u>       | <u>16,250,658</u> |

### 18 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات والأرصدة لدى المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يكون فيها هؤلاء الأطراف المالكين الرئيسيين أو بإمكانهم ممارسة السيطرة أو التأثير الملموس عليها والتي تقوم المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال الطبيعي. تتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

| شركة زميلة   | 2020        | 2019        |
|--|-------------|-------------|
| دينار كويتي  | دينار كويتي | دينار كويتي |
| مصرفات إيجار ومصرفات أخرى (مدرجة ضمن مصرفات تشغيل عقارات ومصرفات إدارية) | 5,044       | 5,084       |

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

| شركة زميلة                               | 2020        | 2019        |
|--|-------------|-------------|
| دينار كويتي                              | دينار كويتي | دينار كويتي |
| مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 15) | 31,139      | 1,037       |
| مطلوبات التأجير                          | 1,251,505   | 1,920,804   |

إن المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة لا تحمل أي فائدة وتستحق السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

#### مكافأة موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة:

| 2020                         | 2019           |
|------------------------------|----------------|
| دينار كويتي                  | دينار كويتي    |
| رواتب ومزايا قصيرة الأجل     | 159,075        |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | 31,767         |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة *  | 20,000         |
| <u>210,842</u>               | <u>265,688</u> |

\* بتاريخ 10 فبراير 2021 أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 20,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 50,000 دينار كويتي). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 يونيو 2020 على عدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وبالتالي، تم رد المبلغ غير المستخدم بمبلغ 50,000 دينار كويتي وتسجيله في الإيرادات الأخرى خلال السنة.

## شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 19 مطلوبات محتملة

كما في 31 ديسمبر 2020، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ 21,399 دينار كويتي (2019: 21,399 دينار كويتي) تم إصداره إلى وزارة المالية فيما يتعلق بعقارات استثمارية وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

### 20 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة تم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال بناءً على منتجاتها وخدماتها ولديها قطاعين تشغيل يجب إعداد تقارير بشأنهما كما يلي:

◀ أنشطة الاستثمار العقاري التي تتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات والبناء أو تطوير العقارات لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.

◀ أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى التي تتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

فيما يلي معلومات حول تقارير القطاعات:

| الإجمالي<br>دينار كويتي | غير موزعة<br>دينار كويتي | أنشطة<br>عقارية<br>دينار كويتي | أنشطة الأسهم<br>والاستثمارات<br>الأخرى<br>دينار كويتي |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|
| 4,159,053               | 170,992                  | 874,088                        | 3,113,973   |
| (1,089,400)             | -                        | (1,089,400)                    | -   |
| (76,307)                | -                        | -                              | (76,307)  |
| (466,642)               | (126,822)                | -                              | (339,820)   |
| (1,150,785)             | (877,982)                | (272,803)                      | -   |
| 1,375,919               | (833,812)                | (488,115)                      | 2,697,846   |
| 150,765,402             | 5,099,059                | 72,244,626                     | 73,421,717  |
| 24,848,493              | 3,703,828                | 11,144,665                     | 10,000,000  |

31 ديسمبر 2020  
إيرادات القطاعات

التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية  
خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة  
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
تكاليف تمويل  
مصروفات أخرى، بالصافي

نتائج القطاعات

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات

| الإجمالي<br>دينار كويتي | غير موزعة<br>دينار كويتي | أنشطة<br>عقارية<br>دينار كويتي | أنشطة الأسهم<br>والاستثمارات<br>الأخرى<br>دينار كويتي |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|
| 4,793,592               | 147,505                  | 1,714,801                      | 2,931,286   |
| (350,000)               | -                        | (350,000)                      | -   |
| (444,629)               | -                        | -                              | (444,629)   |
| (561,323)               | (100,096)                | -                              | (461,227)   |
| (1,436,058)             | (918,549)                | (517,509)                      | -   |
| 2,001,582               | (871,140)                | 847,292                        | 2,025,430   |
| 143,072,673             | 4,604,355                | 66,055,553                     | 72,412,765  |
| 18,570,209              | 3,871,395                | 4,698,814                      | 10,000,000  |

31 ديسمبر 2019  
إيرادات القطاعات

التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية  
خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة  
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
تكاليف تمويل  
مصروفات أخرى، بالصافي

نتائج القطاعات

موجودات القطاعات

مطلوبات القطاعات



## 21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إن المخاطر الرئيسية الناتجة من الأدوات المالية للمجموعة هي مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تمكن المخاطر في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي لدى المجموعة. يتحمل أعضاء مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

### 21.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى إدارة المجموعة إلى ضبط مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدار الائتماني للأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستأجرين للعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصد المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصد لدى البنوك وودائع استثمار وكالة عن طريق التعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة فقط.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى، تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة تعثر الطرف المقابل، بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

### 21.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة عن الاضطرابات في السوق أو تدني درجات الائتمان التي قد تتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. ولمواجهة هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والمحافظة على رصيد كافٍ من النقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتسويق بسهولة.

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة والتي تتضمن مدفوعات معدلات الأرباح المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة لدى المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات سداد المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

|                          | أقل من<br>3 أشهر | 3 إلى 12<br>شهر  | 1 إلى 5<br>سنوات  | أكثر من<br>5 سنوات | المجموع           |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                          | دينار كويتي      | دينار كويتي      | دينار كويتي       | دينار كويتي        | دينار كويتي       |
| <b>2020</b>              |                  |                  |                   |                    |                   |
| دائنو مرابحة             | 153,000          | 459,000          | 11,800,000        | 11,111,405         | 23,523,405        |
| دائنون ومصروفات مستحقة * | 1,129,033        | 2,029,270        | 757,271           | -                  | 3,915,574         |
| حساب مكشوف لدى البنك     | -                | 198,426          | -                 | -                  | 198,426           |
| <b>المجموع</b>           | <b>1,282,033</b> | <b>2,686,696</b> | <b>12,557,271</b> | <b>11,111,405</b>  | <b>27,637,405</b> |
|                          |                  |                  |                   |                    |                   |
|                          | أقل من<br>3 أشهر | 3 إلى 12<br>شهر  | 1 إلى 5<br>سنوات  | أكثر من<br>5 سنوات | المجموع           |
|                          | دينار كويتي      | دينار كويتي      | دينار كويتي       | دينار كويتي        | دينار كويتي       |
| <b>2019</b>              |                  |                  |                   |                    |                   |
| دائنو مرابحة             | 150,875          | 452,625          | 6,296,187         | 11,168,750         | 18,068,437        |
| دائنون ومصروفات مستحقة * | 605,568          | 2,039,724        | 1,523,724         | -                  | 4,169,016         |
| حساب مكشوف لدى البنك     | -                | 2,416            | -                 | -                  | 2,416             |
| <b>المجموع</b>           | <b>756,443</b>   | <b>2,494,765</b> | <b>7,819,911</b>  | <b>11,168,750</b>  | <b>22,239,869</b> |

\* باستثناء الإيجار المستلم مقدماً

## 21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### 21.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل ما نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 21.3.1 مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على دائني المراجعة التي تحمل معدلات ربح متغيرة (إيضاح 16) والحساب المكشوف لدى البنك (إيضاح 6).

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الربح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

| التأثير على ربح السنة<br>دينار كويتي | الزيادة/ النقص في<br>النقاط الأساسية |      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------|
| 205,984                              | (+/-) 100                            | 2020 |
| 142,000                              | (+/-) 100                            | 2019 |

#### 21.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

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

لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية بصورة جوهرية حيث إن أغلب موجودات ومطلوبات المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي.

#### 21.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنوع الاستثمارات فيما يتعلق بتركز قطاعات الأعمال.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم حيث أن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة تتضمن استثمارات في أسهم غير مسعرة وصناديق مدارة.

#### إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019. يتكون رأس المال من إجمالي حقوق الملكية باستثناء احتياطي تحويل عملات أجنبية ويقدر ذلك بمبلغ 125,943,288 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 124,567,369 دينار كويتي).

## 22 التزامات رأس المال

قامت المجموعة بإبرام عقود إنشاء مع أطراف أخرى وبناءً على ذلك تلتزم المجموعة بالإفاق الرأسمالي المستقبلي فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 10,481,762 دينار كويتي (2019: 15,471,226 دينار كويتي).

## 23 قياس القيمة العادلة

### الأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تُدرج بالقيمة العادلة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

تم توضيح المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات في فقرة القيمة العادلة من الإيضاح 2.5: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛ و  
المستوى 2: أساليب تقييم أخرى يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و  
المستوى 3: أساليب تقييم أخرى لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل موجودات المجموعة المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة في 31 ديسمبر:

المستوى 3  
دينار كويتي

2020

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

1,510,721

المستوى 3  
دينار كويتي

2019

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

1,587,028

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية ضمن المستوى 3 التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر.

| في بداية السنة<br>دينار كويتي | صافي الخسائر<br>المسجلة في بيان<br>الأرباح أو الخسائر<br>المجمع<br>دينار كويتي | صافي المشتريات<br>والتحويلات<br>والمبيعات<br>والتسويات<br>دينار كويتي | في نهاية السنة<br>دينار كويتي |
|-------------------------------|--|---|-------------------------------|
| 2020                          | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من<br>خلال الأرباح أو الخسائر              |   |                               |
| 1,587,028                     | (76,307)   | -   | 1,510,721                     |
| 2019                          | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من<br>خلال الأرباح أو الخسائر              |   |                               |
| 2,417,921                     | (444,629)  | (386,264)   | 1,587,028                     |

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### الأنوات المالية (تتمة)

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

صناديق مدارة:

تم تقييم الصناديق المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات التي تم تقديمها من قبل أمين الصندوق. إن المعلومات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم لاحتساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة ليست متوفرة.

أسهم غير مسعرة:

| أساليب تقييم        | المدخلات الجوهرية غير الملحوظة | المعدل   | حساسية المدخلات للقيمة العادلة  |
|---------------------|--------------------------------|----------|---|
| طريقة مضاعفات السوق | معدل الخصم لضعف التسويق*       | 10 - 50% | إن الزيادة (النقص) بنسبة 5% في معدل الخصم تؤدي إلى انخفاض (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 72,928 دينار كويتي |

\* إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في الاعتبار عند تحديد سعر الاستثمارات.

#### موجودات غير مالية

| المستوى 1<br>دينار كويتي | المستوى 2<br>دينار كويتي | المستوى 3<br>دينار كويتي | المجموع<br>دينار كويتي |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 2020                     |                          |                          |                        |
| عقارات استثمارية         | 46,224,626               | 26,020,000               | 72,244,626             |
| 2019                     |                          |                          |                        |
| عقارات استثمارية         | 39,486,553               | 26,569,000               | 66,055,553             |

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات غير المالية ضمن المستوى 3 التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر.

| في بداية السنة<br>دينار كويتي | صافي الخسائر<br>دينار كويتي | صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات<br>دينار كويتي | في نهاية السنة<br>دينار كويتي |
|-------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------|
| 2020                          |                             |  |                               |
| عقارات استثمارية              | (602,400)                   | 53,400   | 26,020,000                    |
| 2019                          |                             |  |                               |
| عقارات استثمارية              | (350,000)                   | 1,000  | 26,569,000                    |

## 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### موجودات غير مالية (تتمة)

#### وصف أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية:

##### عقارات استثمارية

##### عقار قيد التطوير

يتم تقييم العقار قيد التطوير بواسطة الجمع بين طريقة مقارنة المبيعات للأرض وطريقة تكلفة أعمال الإنشاءات. تستند طريقة مقارنة المبيعات إلى مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة ومعاملات السوق الحديثة بشروط تجارية متكافئة المعدلة مقابل الفرق في طبيعتها أو موقعها أو حالة العقار المحددة. تستند طريقة التكلفة المقدرة إلى مقارنة تكلفة إنشاء عقار مماثل مع مراعاة استهلاك تكاليف الإنشاء المعدلة مقابل الفرق في طبيعتها أو موقعها أو حالة العقار المحدد.

##### عقارات مطورة

يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات التي تستند إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصصة من العقار والتي يتم احتسابها من خلال خصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق. إن تفاصيل مدخلات التقييم وتحليل الحساسية مبينة في إيضاح 4.

## 24 تأثير كوفيد-19

شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطورات متسارعة في سنة 2020 مع وقوع عدد كبير من حالات العدوى. وقد أثرت التدابير التي اتخذتها دولة الكويت والمملكة العربية السعودية لاحتواء الفيروس على النشاط الاقتصادي وأعمال المجموعة بعدة طرق جوهرية. يبين هذا الإيضاح تأثير تفشي الفيروس على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة لتقدير قيم الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020.

#### العقارات الاستثمارية

إن تأثير فيروس كوفيد-19 على الوضع الاقتصادي قد انعكس بصورة جوهرية على إيرادات التأجير والخدمات المكتسبة خلال الفترة. إذ أمرت السلطات المعنية بإغلاق مراكز التسوق وغيرها من العقارات بما في ذلك عقارات المجموعة وذلك لفترة زمنية معينة. وكما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، تم تخفيف الإجراءات المقيدة التي تم تطبيقها لاحتواء انتشار فيروس كوفيد-19 بشكل تدريجي مما أدى إلى إعادة الفتح التدريجي لعقارات المجموعة. وعلى الرغم من أن التدفقات النقدية وإيرادات التأجير والخدمات على المدى القريب قد تأثرت بصورة مباشرة نتيجة الوباء نظراً لامتيازات الإيجارات قصيرة الأجل التي تم منحها على أساس كل حالة على حدة، ترى الإدارة أن القيمة العادلة التي حددها المقيمون المستقلون الخارجيون في 31 ديسمبر 2020 تمثل التقييمات الأكثر موثوقية لغرض إعداد البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020 وذلك ضمن سياق حالات عدم اليقين التي ارتبطت بنقص معاملات السوق منذ تفشي فيروس كوفيد-19 ومحدودية بيانات السوق المتاحة الموثوق بها المتعلقة بالظروف كما في 31 ديسمبر 2020 والصعوبات التي يتم مواجهتها في تقدير إمكانات السوق المستقبلية بعد إعادة الفتح التدريجي وكذلك الاستقرار الحالي في معدلات الإيجارات والشغور.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تدار مخاطر انتمان المستأجرين عن طريق مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً مما يؤدي إلى الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة في هذا الصدد.

#### الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أخذت الإدارة في اعتبارها التأثيرات المحتملة للتقلبات الحالية في السوق عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المسعرة للمجموعة ويمثل هذا أفضل تقدير أجرته الإدارة استناداً للمعلومات الملحوظة المتاحة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ونظراً لتأثير فيروس كوفيد-19، ترى الإدارة أن القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق ضمن السيناريو الحالي.

#### الاستثمار في شركات زميلة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليست المجموعة على دراية بأي مؤشرات على الانخفاض في القيمة الدفترية لاستثمارها في الشركات الزميلة استناداً إلى المعلومات الملحوظة المتاحة حالياً. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.