

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

<u>الصفحة</u>	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
38 – 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

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

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي للمعايير الأخلاقية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى (إيضاح 4) حول البيانات المالية المجمعة، حيث قامت المجموعة ببيع عقار استثماري لمساهم رئيسي للشركة الأم والذي نتج عنه ربح بمبلغ 2,628,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمر التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، دون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. وفيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 148,466,576 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024، تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية تعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والإفتراسات. وفقاً لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة أسعار سوق المقارنة ورسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين على أساس العينات وتقييم طريقة العرض للعقارات الاستثمارية والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في (إيضاح 4).

تأكيد | ضرائب | استشارات

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة، بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي رأي تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فأنا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هنالك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. لا يوجد لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناءً على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء الرأي حول البيانات المالية للمجموعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، المراجعة والإشراف على أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

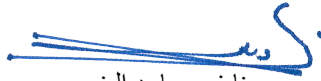
كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

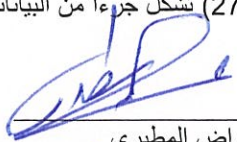
نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
16 مارس 2025

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة:
14,837,067	14,901,313	3	ممتلكات وعقارات ومعدات
90,317,090	148,466,576	4	عقارات استثمارية
331,013	322,563	26	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
105,485,170	163,690,452		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة:
108,613	98,470		مخزون
3,961,917	4,647,850	5	مستحق من أطراف ذات صلة
21,805,273	30,843,370	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
50,000	-	7	وديعة لأجل
4,108,323	13,714,926	8	نقد ونقد معادل
30,034,126	49,304,616		مجموع الموجودات المتداولة
135,519,296	212,995,068		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية:
30,000,000	30,000,000	9	رأس المال
-	(53,391)	10	أسهم خزانة
10,300,710	11,161,957	11	احتياطي إجباري
8,201,542	8,201,542	12	احتياطي اختياري
-	167,337		احتياطي آخر
92,503	96,569		احتياطي القيمة العادلة
6,966	12,979		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
2,674,703	3,616,014		أرباح مرحلة
51,276,424	53,203,007		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
1,932,363	1,702,075		الحصص غير المسيطرة
53,208,787	54,905,082		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة:
5,164,057	5,520,914	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
19,550,525	74,626,426	14	إلتزامات عقود تأجير
28,589,412	41,799,575	15	تسهيلات ائتمانية
53,303,994	121,946,915		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة:
4,538,494	5,183,337	14	إلتزامات عقود تأجير
10,039,628	14,141,978	15	تسهيلات ائتمانية
1,641,936	184,184	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,786,457	16,633,572	16	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
29,006,515	36,143,071		مجموع المطلوبات المتداولة
82,310,509	158,089,986		مجموع المطلوبات
135,519,296	212,995,068		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.


عطا الله عواض المطيري
رئيس مجلس الإدارة



شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
العمليات المستمرة:			
75,710,130	78,065,770		إيرادات التشغيل
(53,661,642)	(56,727,353)		تكاليف التشغيل
22,048,488	21,338,417		مجمّل الربح
(76,545)	(234,884)	3	الاستهلاك
-	(6,439)	3	المشطوب من ممتلكات وعقارات ومعدات
(4,757,890)	(4,421,571)	4	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	2,751,000	4	ربح بيع عقارات استثمارية
(510,353)	(649,521)	6	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(4,942,569)	(5,627,314)	17	مصاريف عمومية وإدارية
11,761,131	13,149,688		ربح التشغيل
(2,002,801)	(2,627,280)		إطفاء تكاليف التمويل للالتزامات عقود التأجير
(906,998)	(1,211,961)	14	تكاليف تمويل
331,348	688,836		إيرادات أخرى
9,182,680	9,999,283		ربح السنة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم
514,900	-	18	العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,697,580	9,999,283		ربح السنة من العمليات غير المستمرة
-	(135,914)		ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(74,000)	(74,000)	23	ضريبة دعم العمالة الوطنية
9,623,580	9,789,369		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح السنة
الخاص بـ:			
7,679,608	8,402,558		مساهمي الشركة الأم
1,943,972	1,386,811		الحصص غير المسيطرة
9,623,580	9,789,369		
الخاص بمساهمي الشركة الأم:			
7,164,708	8,402,558		العمليات المستمرة
514,900	-		العمليات غير المستمرة
7,679,608	8,402,558		
ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم			
العمليات المستمرة			
23.88	28.01	20	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة - فلس
العمليات غير المستمرة			
1.72	-	20	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة - فلس
25.60	28.01	20	إجمالي ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم - فلس

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	ربح السنة
9,623,580	9,789,369	
		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):
		ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
8,531	6,041	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
		ينود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
(19,749)	4,066	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(11,218)	10,107	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
9,612,362	9,799,476	مجموع الدخل الشامل للسنة
		الخاص بـ:
7,667,642	8,412,637	مساهمي الشركة الأم
1,944,720	1,386,839	الحصص غير المسيطرة
9,612,362	9,799,476	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
المجموع	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي آخر	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أسهم خزانة	رأس المال
57,033,907	1,378,652	55,655,255	7,770,456	(1,480)	112,915	46,473	8,201,542	9,525,349	-	30,000,000
9,612,362	1,944,720	7,667,642	7,679,608	8,446	(20,412)	-	-	-	-	-
(12,000,000)	-	(12,000,000)	(12,000,000)	-	-	-	-	-	-	-
(1,960,994)	(1,960,994)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
500,000	500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23,512	69,985	(46,473)	-	-	-	(46,473)	-	-	-	-
-	-	-	(775,361)	-	-	-	-	775,361	-	-
53,208,787	1,932,363	51,276,424	2,674,703	6,966	92,503	-	8,201,542	10,300,710	-	30,000,000
9,799,476	1,386,839	8,412,637	8,402,558	6,013	4,066	-	-	-	-	-
(6,600,000)	-	(6,600,000)	(6,600,000)	-	-	-	-	-	-	-
(1,219,540)	(1,219,540)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(230,250)	(397,587)	167,337	-	-	-	167,337	-	-	-	-
(53,391)	-	(53,391)	-	-	-	-	-	-	(53,391)	-
-	-	-	(861,247)	-	-	-	-	861,247	-	-
54,905,082	1,702,075	53,203,007	3,616,014	12,979	96,569	167,337	8,201,542	11,161,957	(53,391)	30,000,000

الرصيد كما في 1 يناير 2023
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل
الشامل للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 23)
توزيعات إلى الحصص غير المسيطرة
أثر اقتناء شركة تابعة
أثر استبعاد شركة تابعة
المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
مجموع الدخل الشامل للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 23)
توزيعات إلى الحصص غير المسيطرة
أثر اقتناء أسهم إضافية في شركة تابعة
شراء أسهم خزانة
المحول إلى الاحتياطي الإجمالي
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		ربح السنة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,182,680	9,999,283	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
514,900	-	ربح السنة
9,697,580	9,999,283	تسويات:
		إستهلاك وإطفاء
2,243,676	4,321,969	ربح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(13,934)	(163,413)	المشطوب من ممتلكات وعقارات ومعدات
-	6,439	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
4,757,890	4,421,571	ربح بيع عقارات استثمارية
-	(2,751,000)	أرباح إستبعاد شركات تابعة
(562,834)	-	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
510,353	649,521	إطفاء تكاليف التمويل للإلتزامات عقود التأجير
906,998	1,211,961	تكاليف تمويل
2,002,801	2,627,280	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,540,314	1,453,773	مخصص مكافأة نهاية الخدمة لم يعد له ضرورة
-	(5,181)	
21,082,844	21,772,203	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		مخزون
12,938	10,143	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(3,200,245)	(9,689,071)	صافي الحركة على أطراف ذات صلة
(6,768,534)	(2,391,096)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,335,654	1,243,981	النقد الناتج من العمليات
12,462,657	10,946,160	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(506,143)	(1,074,574)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(74,000)	(74,000)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
11,882,514	9,797,586	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
		المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
(4,889,376)	(2,588,778)	المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
23,351	181,159	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	(9,644,674)	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	12,530,000	المدفوع لتأسيس شركة تابعة
(4,500,000)	-	صافي الحركة على الأرصدة النقدية المحتجزة لدى البنوك
-	(8,424,932)	صافي الحركة على ودائع لأجل
-	50,000	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(9,366,025)	(7,897,225)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
		شراء أسهم خزانة
-	(53,391)	صافي الحركة على تسهيلات ائتمانية
4,411,176	17,312,513	إلتزامات عقود تأجير
(6,023,631)	(7,563,521)	توزيعات مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(2,500,000)	(6,600,000)	توزيعات مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(1,960,994)	(1,138,540)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,933,116)	(2,675,751)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(8,006,565)	(718,690)	صافي الزيادة (النقص) في نقد ونقد معادل
(5,490,076)	1,181,671	نقد ونقد معادل في بداية السنة
4,600,412	4,108,323	النقد المتعلق بالشركة التابعة المؤسسة
5,000,000	-	النقد المتعلق باستبعاد شركات تابعة
(2,013)	-	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 8)
4,108,323	5,289,994	
		معاملات غير نقدية:
		مقابل استبعاد شركات تابعة
692,540	-	ممتلكات وعقارات ومعدات
(8,936,597)	(1,821,733)	إضافات على عقارات استثمارية
(516,637)	(62,705,383)	صافي الحركة على أطراف ذات صلة
9,324,097	-	أرباح مرحلة
(9,500,000)	-	إلتزامات عقود تأجير
8,936,597	62,072,304	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	2,454,812	
-	-	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (27) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة هي شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بموجب عقد تأسيس رقم 7849 جلد 1 بتاريخ 12 نوفمبر 2006 وتعديلاته اللاحقة، والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 70794 بتاريخ 2 أبريل 2023. إن الشركة الأم مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 70794 بتاريخ 25 نوفمبر 2006.

- إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:
- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية، وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
 - إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
 - تملك حقوق الملكية الصناعية من براءة اختراع، أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها.
 - تملك المنقولات أو العقارات اللازمة لمباشرة نشاط الشركة الأم في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
 - استغلال الفوائض المالية المتوفرة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. وللشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها. كما تنقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.

تم إدراج أسهم الشركة الأم للتداول في بورصة الكويت بتاريخ 11 يونيو 2024.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو: ص. ب. 2992، الصفاة 13030، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 16 مارس 2025. إن البيانات المالية المجمعة خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم، كما أن الجمعية العامة للمساهمين لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- معلومات السياسات المحاسبية المادية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتتلخص معلومات السياسات المحاسبية المادية فيما يلي:

(أ) أسس الإعداد:

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت").

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ث). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في البيانات المالية المدققة المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2024 وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة التأجير
إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتطلب من البائع-المستأجر عند قياس التزامات عقود التأجير الناشئة عن
معاملة بيع وإعادة تأجير، عدم الاعتراف بأي مبالغ تمثل أرباح أو خسائر متعلقة بموجودات حقوق الاستخدام المحتفظ بها.

يجب تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي أبرمت بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي
للتقارير المالية رقم (16).

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) عرض البيانات المالية - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات
تنص التعديلات على أن التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل نهاية تاريخ البيانات المالية فقط هي التي تؤثر على
حق المنشأة في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية (وبالتالي يجب أخذها في الاعتبار
عند تقييم تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول). تؤثر هذه التعهدات على ما إذا كان الحق موجوداً في نهاية تاريخ البيانات
المالية، حتى لو تم تقييم الالتزام بالتعهدات فقط بعد تاريخ البيانات المالية (على سبيل المثال، تعهد يعتمد على المركز المالي للمنشأة
كما في تاريخ البيانات المالية والذي تم تقييم الالتزام به فقط بعد تاريخ البيانات المالية).

كما حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الحق في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات
المالية لن يتأثر إذا كان على المنشأة فقط الالتزام بالتعهد بعد تاريخ البيانات المالية. ومع ذلك، إذا كان حق المنشأة في تأجيل تسوية
الالتزام خاضعاً لامتنال المنشأة للتعهدات خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، فيجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات
التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم مخاطر الالتزامات التي تصبح واجبة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات
المالية. وقد يتضمن ذلك معلومات حول التعهدات (بما في ذلك طبيعة التعهدات ومتى يتعين على المنشأة الالتزام بها)، والقيمة الدفترية
للاللتزامات ذات الصلة والحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبات في الامتنال للتعهدات.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
تحدد التعديلات التي تمت على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها
متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي.

ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7)
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 "الأدوات المالية" هي
عبارة عن إفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتشترط إدراج إفصاح إضافي حول هذه الترتيبات. يتمثل الهدف
من متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات في مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على
التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى تعرضها لمخاطر السيولة.

لم يكن لتطبيق التعديلات المذكورة أعلاه تأثير مادي على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية، لم تقم الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) - العرض والإفصاح في البيانات المالية
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية مع الإبقاء على العديد من
المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1).

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) متطلبات جديد فيما يتعلق بـ:

- عرض فئات ومجاميع فرعية محددة في بيان الأرباح أو الخسائر،
- تقديم إفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في الإفصاحات حول البيانات المالية،
- تحسين عملية التجميع والتصنيف.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (18) التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار
الدولي للتقارير المالية رقم (18) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لتلك التعديلات ولا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) - الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد رقم (19) متطلبات الإفصاح التي يمكن للشركة التابعة المؤهلة تطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح الوارد في المعايير المحاسبية الأخرى المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية. ويجب على المنشأة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (19) على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لتلك التعديلات ولا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - تصنيف وقياس الأدوات المالية
يتعين على المنشأة تطبيق هذه التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. تشمل التعديلات:
- توضيح بأنه تم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية" وإدخال خيار السياسة المحاسبية (في حالة استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية مع الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والميزات المماثلة.
- توضيحات حول ما تمثل "ميزات عدم حق الرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.
- إدخال إفصاحات للأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة وإفصاحات إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لتلك التعديلات ولا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

عدم قابلية تحويل العملات الأجنبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد توقيت قابلية تحويل العملة وكيفية تحديد سعر الصرف وتوقيت عدم قابليتها.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. ويتم السماح بالتطبيق المبكر.

يجب على المنشأة الاعتراف بتأثير التطبيق المبدئي للتعديلات كتسوية للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة عند إدراج المنشأة للمعاملات بالعملات الأجنبية. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض غير عملتها الرئيسية، فإنها تقوم بالاعتراف بالمبلغ المتراكم لفروق تحويل العملات في حقوق الملكية.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لتلك التعديلات ولا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

(ب) أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2023	2024			
90	90	إدارة وتأجير العقارات التجارة العامة وخدمات	دولة الكويت	شركة بيوت المطلاع العقارية ذ.م.م. (ب)
98.97	99.8	الإسكان	دولة الكويت	شركة ريل استيت هاوس العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)
90	90	عقاري	دولة الكويت	شركة بيج للخدمات العقارية - ذ.م.م.
99	99	ألعاب ترفيهية	دولة الكويت	شركة وابل لاند - ذ.م.م.
99	99.5	إدارة الموارد البشرية خدمات لوجستية وخدمات	دولة الكويت	شركة بيت الموارد الكويتي لخدمات وإدارة الموارد البشرية - ش.م.ك. (مقفلة)
100	100	مساندة	الأردن	شركة بيت الموارد الأردني لخدمات وإدارة الموارد البشرية - ذ.م.م.
100	100	التجارة العامة	البحرين	شركة كي آر إنش - ش.ش.و.
99	99	التجارة العامة	الإمارات العربية المتحدة	شركة بيت الموارد الإماراتي للتجارة العامة - ذ.م.م.
93.9	93.9	خدمات لوجستية	دولة الكويت	شركة بيت الإمداد للخدمات اللوجستية - ش.م.ك. (مقفلة)
50	50	التجارة العامة	قطر	شركة بيت موارد الجودة - ذ.م.م.
60	60	خدمات لوجستية	الأمارات العربية المتحدة	شركة سيرف كور لحلول الخدمات والموارد - ذ.م.م.
100	100	خدمات الدعم ووكالات التشغيل	المملكة العربية السعودية	شركة بيت مصادر الخليج للموارد البشرية - ذ.م.م. (ب)
90	90	السياحة والسفر	دولة الكويت	شركة بون فوياج للسياحة والسفر - ذ.م.م.
99.8	99.9	خدمات العقارات والإدارة	دولة الكويت	شركة البروج للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)
99	99	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة الحلول المنطقية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون المجموعة:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائدها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار عند تقييم مدى كفاية حقوق التصويت الخاصة بها في الشركة المستثمر فيها لمنحها السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

تتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملأك الشركة الأم. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

(ج) تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

- من المتوقع تحققها أو كانت نية لبيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، أو
- نقد أو نقد معادل مالم تكن مقيدة من مبادلتها أو استخدامها لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية. يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير متداولة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

- من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ بها بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- واجبة التسوية خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، أو
- لم يكن هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

(د)

ممتلكات وعقارات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والعقارات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والعقارات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والعقارات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والعقارات والمعدات. تتم رسملة المصاريف المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

تظهر الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

سنوات	موجودات حق الاستخدام
5 - 2	أجهزة كهربائية وبرامج
5 - 1	مباني وتحسينات على مباني
10 - 3	سيارات
5 - 3	أثاث وتجهيزات
6 - 2	أدوات ومعدات
6 - 1	

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

يتم إلغاء الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انتهاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

عقارات استثمارية:

(هـ)

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات التي تم إنجازها والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير وحقوق استخدام الموجودات العقارية والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تقاس العقارات الاستثمارية ميدنياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع الشركة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أولاً.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغيير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغيير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

(و) الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية "كموجودات مالية" و"مطلوبات مالية". يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم مقاصة الأدوات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم للمقاصة وتتوي السداد إما بالصافي أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد ونقد معادل، ودیعة لأجل، مدينين، مستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تسهيلات ائتمانية، التزامات عقود تأجير ودائنين.

(و-1) الموجودات المالية:

(و-1/1) تصنيف الموجودات المالية:

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمنشأة لإدارة الموجودات وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارتها لمجموعة موجوداتها المالية لتحقيق أهدافها وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة "اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط / الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما: تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو لا يتم الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها في الموجودات المالية.

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات العوائد على الفترة ذات الصلة.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد والنقد المعادل، الوديعة لأجل، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة تم تصنيفهم كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

نقد ونقد معادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

ودائع لأجل

إن الودائع لأجل يتم إيداعها لدى بنوك ولها فترة استحقاق تعاقدية لأكثر من ثلاثة أشهر.

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزه ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية تلك لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية غير المسعرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

و-2) انخفاض قيمة الموجودات المالية:
تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلية الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

- لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:
- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
 - المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
 - المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تتعرض لها الأداة المالية في تاريخ البيانات المالية بمخاطر التعثر التي تتعرض لها الأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للقطاعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية ومؤسسات الفكر ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد البيانات المالية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 90 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

و - (3) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي بجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض، والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الدائنون:

يتمثل الدائنون في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

• مراحيات دائنة:

تتمثل المراهبات في المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لبنود تم تمويلها وفقاً لاتفاقيات عقود المراهبات. يتم إدراج أرصدة المراهبات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند الوفاء بها أو إلغائها أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة الاستبدال أو التعديل كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام والاعتراف بالتزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

و- (4) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتسييل الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

ز) المخزون:

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تتضمن تكلفة المخزون المواد المباشرة وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المتكبدة لجعل المخزون في موقعه وحالته الحالية. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع من خلال النشاط الاعتيادي مخصصاً منه تكاليف الإنجاز والمصاريف البيعية. يتم شطب بنود المخزون المتقدمة وبطيئة الحركة بناءً على الاستخدام المستقبلي المتوقع وصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها.

(ح) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على وجود خسائر من الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب ويجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كان الأصل محل انخفاض مدرج بالقيمة المعاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد، على ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان ستحدد لها لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

(ط) العمليات غير المستمرة:

تمثل العمليات غير المستمرة مكونات من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ به لغرض البيع، والذي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تشمل الشركات التابعة المقتناة أساساً لغرض البيع لاحقاً.

يشمل هذا المكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع، حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبنء مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(ي) رأس المال:

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

(ك) أسهم خزانة:

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

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الإحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم إحتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

(ل) توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالاقرار بتوزيعات الأرباح النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإدارة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمعة.

(م) احتياطي آخر:

يتم استخدام الاحتياطي الآخر لتسجيل أثر التغير في حصص حقوق ملكية شركات تابعة دون فقدان السيطرة، وتأثير التغيرات في حقوق الملكية للشركات الزميلة دون فقدان التأثير الجوهري والاحتياطيات الأخرى.

(ن) مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

(س) إيرادات العقود المبرمة مع العملاء:

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لبائع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبائع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المنشأة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع الهامة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

تنشأ مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

• تقديم الخدمات

يتم تحقق إيرادات عقود الخدمات عند تقديم الخدمة للعملاء. تدخل المجموعة في عقود بأسعار ثابتة مع العملاء لفترات متزامنة، ويتعين على العملاء الدفع طبقاً لتواريخ الدفعات المستحقة في كل عقد عند تأدية الخدمة، وعليه يتم الاعتراف بالإيراد على مدى الوقت استناداً إلى الخدمات المزمع تقديمها وفقاً لكل عقد.

• الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات عند اكتسابها على مدار فترة من الوقت.

• الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(ع) المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية ويتم تعديلها لإظهار أفضل تقدير ممكن. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

(ف) تكاليف الاقتراض:

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام للغرض المقصود أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف على الموجودات المستوفاة للشروط يتم خصمها من تكاليف الاقتراض القابلة للرسملة. يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(ص) عقود الإيجار:

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

(1) عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

(2) عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إيجار، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بحقوق استخدام الموجودات في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). تتضمن تكلفة حقوق استخدام الموجودات قيمة التزامات عقود الإيجار المعترف بها (والتي تتمثل في القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الإقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار) والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة، ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل بدء تاريخ مدة عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. لاحقاً للتسجيل المبدئي، تقاس حقوق استخدام الموجودات حسب السياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لقياس موجوداتها المشابهة.

يتم إدراج حقوق استخدام الموجودات التي تتماشى مع تعريف الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. إذا لم تتأكد المجموعة صورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. بينما يتم إدراج حقوق استخدام الموجودات التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة التي تعكس التدفقات النقدية المتوقعة خلال فترة عقد الإيجار بمعزل عن دفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير والتي يتم قياسها و إدراجها ضمن مطلوبات المجموعة بالمركز المالي المجمع.

(2) التزامات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بالتزامات عقود التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. تتضمن دفعات عقد التأجير الدفعات الثابتة (والتي تشمل الدفعات التي تعتبر ضمناً دفعات إيجار ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة، إضافة إلى دفعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد في قياسها على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن دفعات عقد التأجير سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة إضافة إلى أي دفعات عن غرامات إنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة التزامات عقد التأجير لتعكس التكلفة التمويلية، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود التأجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو في التقدير الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

(3) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود إيجار ممتلكاتها ومعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم الاعتراف بدفعات الإيجار من عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

(ق) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

(ر) حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة المجموعة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لعدم وجود ربح مالي تحتسب حصة الزكاة على أساسه.

(ش) العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ.

أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة.

(ت) الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

(ث) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

(أ) الآراء

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

• تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوقة بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - س) يتطلب آراء هامة.

• تصنيف الأراضي:

عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

- عقارات قيد التطوير:
عندما يكون غرض المجموعة هو تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- أعمال قيد التنفيذ:
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد التنفيذ.

- أراضي وعقارات بغرض المتاجرة:
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي والعقارات خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي والعقارات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

- عقارات استثمارية:
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

• مخصص خسائر ائتمانية متوقعة ومخصص مخزون:

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء ورواج المخزون والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين والمخزون تتضمن آراء هامة.

• تصنيف الموجودات المالية:

عند اقتناء أصل مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداتها المالية.

• تقييم السيطرة:

تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان للمجموعة سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

- **دمج الأعمال:**
عند اقتناء شركات تابعة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يمثل اقتناء أعمال أم اقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك الاقتناء كدمج أعمال عندما يتم اقتناء مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى الموجودات، حيث يؤخذ في الاعتبار بشكل خاص نوعية العمليات الجوهرية المكتتاة. إن تحديد مدى جوهرية العمليات المكتتاة يتطلب آراء هامة.
- أما عندما تكون عملية الاقتناء لا تمثل دمج أعمال، فيتم المحاسبة عن تلك العملية كإقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). يتم توزيع تكلفة الاقتناء على الموجودات والمطلوبات المكتتاة استناداً إلى قيمتهم العادلة بدون احتساب شهرة أو ضرائب مؤجلة.
- **الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:**
تعتبر إدارة المجموعة أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية.
- **عقود التأجير:**
تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:
 - تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد إيجار،
 - تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس،
 - تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة هي الطرف المؤجر).
 - تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
 - تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
 - تحديد أسعار البيع لكل عنصر من العناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

ب) التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

- **القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:**
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- **الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:**
تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.
- **مخصص خسائر ائتمانية متوقعة ومخصص مخزون:**
إن عملية تحديد الانخفاض في قيمة المدينين والمخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الانخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن التكلفة الدفترية للمخزون يتم تخفيضها وإدراجها بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها عندما تتلف أو تصبح متقادمة بصورة كلية أو جزئية، أو عندما تنخفض أسعار البيع. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة.
- **تقييم العقارات الاستثمارية:**
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:
 - أ) رسملة الدخل، والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
 - ب) تحاليل المقارنة عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات المقيم العقاري المستقل.
 - ج) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية الحرة المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

• انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة لموجودات مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة المجموعة التي لم تلتزم بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

• عقود التأجير:

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير فترة الإيجار.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات الإيجار.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

شركة مجموعة البيوت الاستثمارية القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2024
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

3- ممتلكات وعقارات ومعدات

المجموع	أدوات ومعدات	أثاث وتجهيزات	سيارات	مباني وتحسينات على مباني	أجهزة كهربائية وبرامج	موجودات حق الاستخدام (أ)	
22,768,254	1,085,648	1,212,054	3,168,762	139,462	986,026	16,176,302	التكلفة:
13,825,973	253,120	350,447	4,202,366	-	83,443	8,936,597	في 1 يناير 2023
(77,550)	-	-	(77,550)	-	-	-	إضافات
(3,388)	(110)	(245)	(2,783)	-	(250)	-	إستيعادات
36,513,289	1,338,658	1,562,256	7,290,795	139,462	1,069,219	25,112,899	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
4,410,511	91,402	51,014	2,328,001	75,658	42,703	1,821,733	في 31 ديسمبر 2023
(520,861)	(11,322)	(60,805)	(411,645)	-	(37,089)	-	إضافات
(1,109,172)	(428,847)	(128,981)	(89,148)	(58,800)	(403,396)	-	إستيعادات
2,472	119	408	1,838	-	107	-	المشطوب (ب)
39,296,239	990,010	1,423,892	9,119,841	156,320	671,544	26,934,632	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
							في 31 ديسمبر 2024
19,505,703	984,915	1,000,392	1,427,304	59,593	818,477	15,215,022	الاستهلاك المتراكم:
2,243,676	109,307	157,052	874,402	17,328	132,131	953,456	في 1 يناير 2023
(68,133)	-	-	(68,133)	-	-	-	المحمل خلال السنة
(5,024)	(317)	(398)	(3,784)	-	(525)	-	المتعلق بالإستيعادات
21,676,222	1,093,905	1,157,046	2,229,789	76,921	950,083	16,168,478	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
4,321,969	155,226	199,427	1,432,367	18,205	99,286	2,417,458	في 31 ديسمبر 2023
(503,115)	(7,500)	(58,632)	(400,289)	-	(36,694)	-	المحمل خلال السنة
(1,102,733)	(427,443)	(128,649)	(89,146)	(55,752)	(401,743)	-	المتعلق بالإستيعادات
2,583	136	320	2,061	-	66	-	المتعلق بالمشطوب (ب)
24,394,926	814,324	1,169,512	3,174,782	39,374	610,998	18,585,936	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
							في 31 ديسمبر 2024
14,837,067	244,753	405,210	5,061,006	62,541	119,136	8,944,421	صافي القيمة الدفترية:
14,901,313	175,686	254,380	5,945,059	116,946	60,546	8,348,696	في 31 ديسمبر 2023
							في 31 ديسمبر 2024

(أ) تقوم المجموعة باستئجار العديد من الموجودات بما في ذلك المباني والسيارات. ويتراوح متوسط مدة عقود الإيجار من 2 إلى 5 سنوات.

(ب) كما في 31 ديسمبر 2024، وبناء على قرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 16 مارس 2025، قامت الشركة الأم بشطب بعض الممتلكات والعقارات والمعدات بصافي قيمة دفترية 6,439 دينار كويتي.

إن الاستهلاك المحمل خلال السنة تم توزيعه كالتالي:

2023	2024	تكاليف التشغيل
2,167,131	4,087,085	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
76,545	234,884	
2,243,676	4,321,969	

4- عقارات استثمارية

2023	2024	الرصيد في بداية السنة
94,558,343	90,317,090	إضافات
516,637	72,350,057	إستبعادات (أ)
-	(9,779,000)	التغير في القيمة العادلة
(4,757,890)	(4,421,571)	الرصيد في نهاية السنة
90,317,090	148,466,576	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية إلى:

2023	2024	أراضي وعقارات مطورة
65,928,000	56,679,500	حقوق استخدام عقارات استثمارية
23,872,453	24,195,549	حق استخدام أراضي قيد التطوير (د)
-	52,001,588	أراضي وعقارات قيد التطوير (د)
516,637	15,589,939	
90,317,090	148,466,576	

(أ) بموجب قرار مجلس إدارة إحدى الشركات التابعة للشركة الأم بتاريخ 26 يونيو 2024 والعقد المبرم بتاريخ 20 أغسطس 2024، تمت الموافقة على بيع أرض فضاء بمنطقة حولي بمبلغ 1,080,000 دينار كويتي، بلغت القيمة الدفترية لهذه الأرض في تاريخ البيع مبلغ 957,000 دينار كويتي وعليه، تم إثبات ربح محقق بمبلغ 123,000 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة.

بموجب قرار مجلس إدارة إحدى الشركات التابعة للشركة الأم بتاريخ 29 أكتوبر 2024 والعقد المبرم بتاريخ 5 ديسمبر 2024، تمت الموافقة على بيع عقار استثماري لمساهمي رئيسي للشركة الأم بمنطقة السالمية بمبلغ 11,450,000 دينار كويتي، بلغت القيمة الدفترية للعقار كما في تاريخ البيع مبلغ 8,822,000 دينار كويتي وعليه، تم إثبات ربح محقق بمبلغ 2,628,000 دينار كويتي (إيضاح 5) والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة، قامت المجموعة بإستلام كامل مبلغ البيع خلال السنة المالية المنتهية، وعليه تم استبعاد العقار من دفاتر المجموعة، ولاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجمع، تم تحويل ملكية العقار المباع للطرف ذي الصلة.

وعليه فإن إجمالي الربح المحقق من بيع عقارات استثمارية مبلغ 2,751,000 دينار كويتي.

(ب) إن عقارات استثمارية بمبلغ 55,744,500 دينار كويتي (2023 - 64,988,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح مؤسسات تمويل محلية مقابل تسهيلات ممنوحة للمجموعة (إيضاح 15).

(ج) قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت المجموعة باستخدام أسس التقييم الموضحة في الجدول التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2024	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع			السوق المقارن	أراضي وعقارات
5,041,500	-	5,041,500	رسملة الدخل	مباني سكنية واستثمارية
51,638,000	51,638,000	-	رسملة الدخل	حقوق استخدام مباني تجارية
15,501,113	15,501,113	-	التدفقات النقدية	حقوق استخدام مباني تجارية
8,694,436	8,694,436	-	المخصومة	المجموع
80,875,049	75,833,549	5,041,500		

2023			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
3,047,000	-	3,047,000	السوق المقارن	أراضي وعقارات
62,881,000	62,881,000	-	رسملة الدخل	مباني سكنية واستثمارية
3,004,433	3,004,433	-	رسملة الدخل	حقوق استخدام مباني تجارية
			التدفقات النقدية	
20,868,020	20,868,020	-	المخصومة	حقوق استخدام مباني تجارية
89,800,453	86,753,453	3,047,000		المجموع

(د) بالنسبة للعقارات قيد التطوير وموجودات حق الاستخدام المدرج بمبلغ 67,591,527 دينار كويتي (2023 - 516,637 دينار كويتي)، لم تتوافر قياسات موثوق بها لقيمتها العادلة، حيث أنها لا تزال حالياً تحت الانشاء.

كما في 31 ديسمبر 2024، تتضمن العقارات قيد التطوير تكاليف اقتراض رسملة بمبلغ 477,185 دينار كويتي تتعلق بالتسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها لبناء مشروع مجمع تجاري بمنطقة المطلاع - دولة الكويت، ومبلغ 2,973,816 دينار كويتي يتعلق بإطفاء تكاليف التمويل للالتزامات عقود التأجير. إن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة هو 1.6% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

(هـ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة بتغيير أساس التقييم الخاص بأحد العقارات الاستثمارية والمدرج بقيمة عادلة 2,881,500 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024، وذلك من طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى الثالث إلى طريقة السوق المقارن ضمن المستوى الثاني، حيث أرتأى المقيمين المستقلين أن طريقة السوق المقارن المستخدمة هذه السنة تعكس أقرب قيمة عادلة فعلية لذلك العقار المستخدم.

5- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وأفراد الإدارة العليا، والأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع:			
مساهمين	أطراف ذات صلة أخرى	2024	2023
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	19,500
مستحق من أطراف ذات صلة	-	4,647,850	3,961,917
مستحق إلى أطراف ذات صلة	73,460	184,184	1,641,936

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

مساهمين	2024	2023
ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 4)	2,628,000	-
الربح الناتج عن استبعاد شركات تابعة	-	562,834

مزايا أفراد الإدارة العليا:

2024	2023
596,604	482,354
28,300	23,394
74,000	74,000
698,904	579,748

مزايا قصيرة الأجل
مزايا ما بعد التوظيف
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 23)

6- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2023	2024	مدينون تجاريون (أ)
22,518,235	24,940,785	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
(5,404,455)	(6,055,429)	
17,113,780	18,885,356	
268,194	7,035,626	دفعات مقدمة للموردين
(37,440)	(37,440)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
230,754	6,998,186	
1,787,049	2,500,017	مدينو محجوز ضمان
1,703,652	1,460,575	مصاريف مدفوعة مقدماً
598,197	506,535	تأمينات مستردة
-	196,609	المستحق من وسطاء تداول
69,552	136,307	موظفون مدينون
-	135,789	إيرادات مستحقة
20,450	15,895	خطابات ضمان
281,839	8,101	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
21,805,273	30,843,370	

(أ) مدينون تجاريون:

إن أرصدة المدينين التجاريين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 90 يوم.

بالنسبة للمدينين التجاريين تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان لكافة المدينين التجاريين حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون التجاريون على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمبيعات على مدى 48 شهراً والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية. يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في اتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم التوقع المعقول لاسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم اعتباره ائتمان قد انخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينون التجاريون والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفين.

إن تحليل أعمار المدينين التجاريين كما يلي:

2024					معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة
المجموع	أقل من 90 يوم	91 - 180 يوم	181 - 365 يوم	أكثر من 365 يوم	
-	6.60%	7.19%	21.81%	100%	
24,940,785	14,764,727	4,605,713	1,049,790	4,520,555	
6,055,429	974,803	331,161	228,910	4,520,555	
2023					معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة
المجموع	أقل من 90 يوم	91 - 180 يوم	181 - 365 يوم	أكثر من 365 يوم	
-	4.39%	7.59%	19.46%	100%	
16,388,503	9,138,880	1,588,614	965,972	4,695,037	
5,404,455	400,893	120,588	187,937	4,695,037	

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان هي كما يلي:

2023	2024	
4,942,053	5,441,895	الرصيد في بداية السنة
(11,030)	-	أثر استبعاد شركة تابعة
593,102	649,521	المحمل خلال السنة
(82,749)	-	مخصص لم يعد له ضرورة
519	1,453	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
5,441,895	6,092,869	الرصيد في نهاية السنة

7- وديعة لأجل

بلغ معدل العائد الفعلي على الوديعة لأجل 4.3% (2023 - 4.3%) سنوياً، إن تلك الودائع لديها فترة استحقاق تعاقدية بمعدل أكثر من 90 يوماً. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم استحقاق الوديعة وتسييلها وفك الرهن الخاص بها (إيضاح 15).

8- نقد ونقد معادل

2023	2024	
3,806,481	5,260,064	نقد لدى البنوك
301,842	8,454,862	ودائع بنكية قصيرة الأجل (أ)
4,108,323	13,714,926	نقد ونقد معادل
-	(8,424,932)	ناقصاً: ودائع بنكية قصيرة الأجل محتجزة لدى البنوك (ب)
4,108,323	5,289,994	نقد ونقد معادل كما في بيان التدفقات النقدية

(أ) يتراوح معدل العائد الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل من 1.5% إلى 3.6% (2023 - تتراوح من 1.5% إلى 3.5%) سنوياً، وتستحق هذه الودائع تعاقدية بمعدل 90 يوماً (2023 - 90 يوماً).

(ب) إن الودائع البنكية قصيرة الأجل بمبلغ 8,400,000 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك الإسلامية المحلية مقابل عقود تسهيلات مصرفية ممنوحة للمجموعة (إيضاح 15) ومبلغ 24,932 دينار كويتي كضمان مقابل خطاب ضمان صادر لإحدى الشركات التابعة للشركة الأم.

9- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 300,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية وعينية، وتبلغ قيمة الأسهم النقدية 26,000,000 دينار كويتي، وقيمة الأسهم العينية 4,000,000 دينار كويتي (2023 - 300,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية وعينية، وتبلغ قيمة الأسهم النقدية 26,000,000 دينار كويتي، وقيمة الأسهم العينية 4,000,000 دينار كويتي).

10- أسهم خزانة

2023	2024	
-	132,000	عدد الأسهم (سهم)
-	0.044	النسبة للأسهم المصدرة (%)
-	54,384	القيمة السوقية (دينار كويتي)
-	53,391	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة بناءً على تعليمات هيئة أسواق المال.

11- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

12- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. بموجب قرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 16 مارس 2025، تم رفع توصية إلى الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم بعدم تحويل أي نسبة لحساب الاحتياطي الاختياري.

13- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2023	2024	
4,165,968	5,164,057	الرصيد في بداية السنة
(36,082)	-	أثر استبعاد شركات تابعة (إيضاح 18)
1,540,314	1,453,773	المحمل خلال السنة
-	(5,181)	لم يعد له ضرورة
(506,143)	(1,074,574)	المدفوع خلال السنة
-	(17,161)	المحول إلى أطراف ذات صلة
5,164,057	5,520,914	الرصيد في نهاية السنة

14- التزامات عقود تأجير

إن الحركة على التزامات عقود تأجير هي كما يلي:

2023	2024	
20,269,055	24,089,019	الرصيد في بداية السنة
8,936,597	59,098,488	إضافات
906,998	4,185,777	إطفاء تكاليف التمويل لالتزامات عقود التأجير
(6,023,631)	(7,563,521)	المدفوع خلال السنة
24,089,019	79,809,763	الرصيد في نهاية السنة

القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير		الحد الأدنى لدفعات التأجير		
2023	2024	2023	2024	
4,538,494	5,183,337	5,607,058	6,392,270	التزامات عقود تأجير:
19,550,525	74,626,426	23,443,196	140,521,112	خلال سنة
24,089,019	79,809,763	29,050,254	146,913,382	المتبقي حتى نهاية العقود
-	-	(4,961,235)	(67,103,619)	إجمالي التزامات عقود التأجير
24,089,019	79,809,763	24,089,019	79,809,763	ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
				القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير

إن متوسط عمر التأجير يتراوح من 2 إلى 34 سنة، ومتوسط معدل تكلفة الاقتراض الفعلي يتراوح من 4.75% إلى 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023 - يتراوح من 3.5% إلى 5.25%).

تعتمد جميع الإيجارات على دفعات ثابتة، ولم يتم الدخول في أي ترتيبات لدفعات إيجارات محتملة.

15- تسهيلات ائتمانية

تتمثل تسهيلات ائتمانية في:

أ) مباحات ممنوحة لشركات تابعة للمجموعة من قبل مؤسسات إسلامية محلية وتحمل تكلفة تمويل فعلية بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 2.5% (2023 - من 2% إلى 3.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق على أقساط بتواريخ مختلفة يحل آخرها بتاريخ 31 يناير 2041 وهي كما يلي:

2023	2024	
38,859,975	45,151,313	مباحات دائنة
(230,935)	(530,064)	ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
38,629,040	44,621,249	القيمة الحالية للمباحات الدائنة

ب) دائنو تورق بمبلغ 11,320,304 دينار كويتي (2023 - لا شيء) ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة من إحدى المؤسسات المالية الإسلامية المحلية بغرض تمويل نفقات وتكاليف بناء مشروع مجمع تجاري. كما يستحق سداد أصل المبلغ المستخدم من دائنو تورق ابتداء من تاريخ 1 يناير 2029، كما يستحق سداد معدل ربح فعلي من دائنو تورق وفقاً للتالي:

- نسبة الربح أثناء فترة البناء 1.6% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
- نسبة الربح أثناء فترة التشغيل 1.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

والتي تتمثل في:

2023	2024
28,589,412	41,799,575
10,039,628	14,141,978
38,629,040	55,941,553

الجزء غير المتداول

الجزء المتداول

إن التسهيلات الائتمانية مضمونة مقابل ما يلي:

2023	2024
64,988,000	55,744,500
50,000	-
-	8,400,000
65,038,000	64,144,500

عقارات استثمارية (إيضاح 4)

وديعة لأجل (إيضاح 7)

ودائع بنكية قصيرة الأجل (إيضاح 8)

16- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2023	2024
2,913,556	4,112,743
6,332,644	5,644,081
-	2,455,158
2,332,410	2,129,739
26,998	933,689
809,223	840,637
105,726	164,182
191,900	143,429
-	135,914
74,000	74,000
12,786,457	16,633,572

دائنون تجاريون (أ)

دائنو عقود (ب)

دائنو مقاولين

مصاريف مستحقة وإجازات موظفين مستحقة

دائنو محجوز ضمان مقاولي الباطن

تأمينات مستردة

دفعات مقدمة من عملاء

تكاليف تمويل مستحقة

ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة (إيضاح 23)

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تحمل فوائد ويتم سدادها خلال متوسط فترة 90 يوما.
(ب) تتمثل أرصدة دائنو عقود في مصاريف مستحقة عن العقود القائمة لخدمات توفير العمالة الإدارية والفنية للمشروعات المتعاقد عليها ضمن أنشطة المجموعة والتي يتم تسويتها خلال فترة تتراوح من 30 - 90 يوم.

17- مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 2,858,990 دينار كويتي (2023 - 2,941,301 دينار كويتي).

18- استبعاد الشركات التابعة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وافق مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 22 نوفمبر 2023 على بيع كامل الحصص المملوكة في شركة المجموعة الرابعة للخدمات الأمنية - ذ.م.ك. إلى طرف ذي صلة، وبتاريخ 1 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتوقيع عقد بيع تلك الحصص.

إن بنود الموجودات والمطلوبات للشركة التابعة المستبعدة كما في 1 ديسمبر 2023 (تاريخ الاستبعاد) هي كما يلي:

1 ديسمبر 2023
71,961
539,447
61,538
2,013
674,959

الموجودات:

مخزون

مستحق من أطراف ذات صلة

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

نقد في الصندوق ولدى البنوك

إجمالي الموجودات

المطلوبات:

مخصص مكافأة نهاية الخدمة (إيضاح 13)

مستحق إلى طرف ذي صلة

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

36,082
454,819
54,352
545,253
129,706

إن نتائج العمليات المتعلقة بالشركات التابعة التي تم استبعادها هي كما يلي:

للفترة من 1 يناير		
2023 حتى 1		
ديسمبر 2023		
(تاريخ الاستبعاد)		
834,547	إيرادات تشغيل	
(765,905)	تكاليف التشغيل	
68,642	مجمول الربح	
(116,576)	مصاريف عمومية وإدارية	
(47,934)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة	
	الربح الناتج عن استبعاد شركات تابعة:	
2023		
692,540	إجمالي مقابل البيع	
(129,706)	ناقصاً: صافي الموجودات المستبعدة	
562,834	الربح الناتج عن استبعاد شركات تابعة	

19- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة الدخل

(أ) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لعدم وجود ربح يخضع لإحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه. كما لا يوجد أية مبالغ مستحقة أو مسددة للمؤسسة خلال السنة خاصة بالشركة الأم.

(ب) الركيزة 2: ضريبة الدخل:
في عام 2021، اعتمد الإطار الشامل الذي وضعته منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية بشأن تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح وضع حل مكون من ركيزتين بهدف معالجة التحديات الضريبية الناشئة عن رقمنة الاقتصاد. وبموجب الركيزة الثانية، تتحمل الكيانات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إيراداتها 750 مليون يورو مسؤولية دفع ضريبة دخل الشركات بحد أدنى لمعدل الضريبة الفعلي بنسبة 15% في كل جهة اختصاص تعمل بها. انضمت جهات الاختصاص التي تعمل فيها المجموعة بدولة الكويت، إلى برنامج الإطار الشامل. تخضع أرباح المجموعة في بعض جهات الاختصاص خاصة في دولة الكويت ومملكة البحرين، حالياً لمعدل ضريبي فعلي أقل مقارنة بالحد الأدنى العالمي المقترح للضريبة.

أصدرت دولة الكويت القانون رقم 157 لسنة 2024 في 30 ديسمبر 2024 ("القانون") الذي يفرض حداً أدنى للضريبة المحلية الإضافية اعتباراً من سنة 2025 على المنشآت التي تعد جزءاً من مجموعات الكيانات متعددة الجنسيات ذات إيرادات سنوية تبلغ 750 مليون يورو أو أكثر. وينص القانون على أنه يجب دفع ضريبة إضافية على الدخل الخاضع للضريبة بمعدل يساوي الفرق بين 15% ومعدل الضريبة الفعلي لكافة الكيانات المكونة لمجموعة الكيانات متعددة الجنسيات العاملة داخل دولة الكويت. يتم حساب الدخل الخاضع للضريبة ومعدل الضريبة الفعلي وفقاً للوائح التنفيذية التي ستصدر في غضون ستة أشهر من تاريخ صدور القانون، ويحل القانون فعلياً محل نظامي ضريبة دعم العمالة الوطنية وضريبة الزكاة السارية حالياً في دولة الكويت للكيانات متعددة الجنسيات ضمن نطاق هذا القانون. يتم سن أو إصدار قوانين مماثلة لقانون الحد الأدنى للضريبة المحلية الإضافية في جهات اختصاص منخفضة الضرائب، مثل مملكة البحرين والإمارات العربية المتحدة.

قامت المجموعة بإجراء تحليل لمركزها بشأن الركيزة الثانية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بناءً على توجيهات منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. ليس لدى المجموعة أي تعرضات للضريبة الإضافية بموجب الركيزة الثانية لسنة 2024 ضمن جهات الاختصاص التي يسري فيها لوائح الركيزة الثانية، حيث أن إيرادات المجموعة لم تتجاوز مبلغ 750 مليون يورو. ليس من المتوقع أن يرتفع معدل الضريبة الفعلي للمجموعة بشكل كبير للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بسبب تطبيق لوائح الركيزة الثانية في الدول ذات الضرائب المنخفضة.

20- ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2023	2024
7,164,708	8,402,558
514,900	-
7,679,608	8,402,558

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
إجمالي ربح السنة

2023	2024
300,000,000	300,000,000
-	(28,078)
300,000,000	299,971,922

عدد الأسهم القائمة:
عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
ناقصاً: المتوسط المرجح لأسهم الخزنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

فلس	فلس
23.88	28.01
1.72	-
25.60	28.01

ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
إجمالي ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

21- التزامات محتملة

يوجد على المجموعة كما في 31 ديسمبر التزامات محتملة كما يلي:

2023	2024
31,506,645	37,242,168
529,543	2,611,746
32,036,188	39,853,914

خطابات ضمان
اعتمادات مستندية

22- معلومات القطاع

القطاعات التشغيلية

لأغراض الإدارة، تنقسم أنشطة المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات التي تقدمها وتتضمن قطاعين يتم إعداد تقارير بشأنها:

- قطاع العقارات: تتضمن تملك وبيع وشراء وإدارة وتطوير والمتاجرة بالعقارات.
- خدمات: تتمثل في عقود خدمات توفير العمالة الإدارية والخدمات المتعلقة بالموارد البشرية وبعض الأنشطة الأخرى.

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات قطاعات التشغيل للمجموعة:

2024	خدمات	عقاري
المجموع		
78,065,770	68,360,309	9,705,461
(56,727,353)	(55,854,460)	(872,893)
21,338,417	12,505,849	8,832,568
(234,884)	(200,771)	(34,113)
(6,439)	(6,439)	-
(4,421,571)	-	(4,421,571)
2,751,000	-	2,751,000
(649,521)	(273,369)	(376,152)
(5,627,314)	(5,008,772)	(618,542)
(2,627,280)	(938,131)	(1,689,149)
(1,211,961)	(524,392)	(687,569)
688,836	527,266	161,570
(135,914)	(135,914)	-
(74,000)	(74,000)	-
9,789,369	5,871,327	3,918,042
212,995,068	46,708,646	166,286,422
158,089,986	40,684,286	117,405,700

إيرادات التشغيل
تكاليف التشغيل
مجمول الربح
إستهلاك
المشغوب من ممتلكات وعقارات ومعدات
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
ربح من بيع عقارات استثمارية
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
مصاريف عمومية وإدارية
تكاليف تمويل
إطفاء تكاليف تمويل لالتزامات عقود التأجير
إيرادات أخرى
ضريبة دعم العمالة الوطنية
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
ربح السنة
مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات

2023			
المجموع	خدمات	عقاري	
75,710,130	65,742,541	9,967,589	إيرادات التشغيل
(53,661,642)	(52,416,799)	(1,244,843)	تكاليف التشغيل
22,048,488	13,325,742	8,722,746	مجمول الربح
(76,545)	(57,644)	(18,901)	إستهلاك
(4,757,890)	-	(4,757,890)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(510,353)	(355,319)	(155,034)	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(4,942,569)	(4,424,282)	(518,287)	مصارييف عمومية وإدارية
(2,002,801)	(767,290)	(1,235,511)	تكاليف تمويل
(906,998)	(42,249)	(864,749)	إطفاء تكاليف تمويل لالتزامات عقود التأجير
331,348	300,947	30,401	إيرادات أخرى
514,900	514,900	-	ربح السنة من العمليات غير المستمرة (إيضاح 18)
(74,000)	(74,000)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,623,580	8,420,805	1,202,775	ربح السنة
135,519,296	40,063,243	95,456,053	مجموع الموجودات
82,310,509	32,207,423	50,103,086	مجموع المطلوبات

23- الجمعية العامة وتوزيعات الأرباح

- اقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 16 مارس 2025 ما يلي:
- إقفال جزء من الاحتياطي الاختياري بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي في حساب الأرباح المرحلة.
 - توزيع أرباح نقدية بواقع 20 فلس للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
 - صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 74,000 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم.

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 11 أغسطس 2024 توزيع أرباح نقدية مرحلية بواقع 13.5 فلس للسهم بمبلغ 4,050,000 دينار كويتي عن الفترة المالية المرحلية المنتهية في 30 سبتمبر 2024، ويستحق سداد الأرباح النقدية المرحلية إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة.

اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 13 مارس 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بواقع 8.5 فلس للسهم بمبلغ 2,550,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما وافقت على صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 74,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 12 نوفمبر 2023 توزيع أرباح نقدية مرحلية بواقع 15 فلس للسهم بمبلغ 4,050,000 دينار كويتي عن الفترة المالية المرحلية المنتهية في 30 سبتمبر 2023، ويستحق سداد الأرباح النقدية المرحلية إلى المساهمين بعد الحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة.

اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 22 مارس 2023 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بواقع 25 فلس للسهم بمبلغ 7,500,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وذلك للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة الأم بتاريخ 15 يونيو 2023، كما وافقت على صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 74,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

وافقت الجمعية العامة السنوية غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 22 مارس 2023 على تعديل المادة رقم (48) من النظام الأساسي للشركة الأم لتفويض مجلس الإدارة بإجراء توزيعات أرباح على مساهمي الشركة الأم بشكل ربع أو نصف سنوي حسب مايراه مناسباً خلال السنة المالية، على أن يكون هذا التوزيع من أرباح حقيقية وفقاً للمبادئ المحاسبية والمتعارف عليها ودون المساس برأس المال المدفوع، وبفوض مجلس الإدارة بتعديل موعد استحقاق توزيع الأرباح في حالة تعذر استيفاء المتطلبات، وتم التأشير على ذلك في السجل التجاري بتاريخ 2 أبريل 2023.

24- دعاوى قضائية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي إدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

25- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، وديعة لأجل، مدينين، مستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تسهيلات ائتمانية، إلتزامات عقود تأجير والدائنين ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر معدل العائد / التكلفة:

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في مستويات العائد / التكلفة لموجوداتها ومطلوباتها المالية التي تحمل معدلات تكلفة متغيرة. إن معدلات التكلفة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية المحملة بالفائدة مبنية في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدل العائد / التكلفة، مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة:

2024			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة	الزيادة (النقص) في معدل العائد / التكلفة	
42,274 ±	8,454,862	0.5 ± %	ودائع بنكية قصيرة الأجل
279,708 ±	55,941,553	0.5 ± %	تسهيلات ائتمانية
321,982 ±			
2023			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة	الزيادة (النقص) في معدل العائد / التكلفة	
1,509 ±	301,842	0.5 ± %	ودائع بنكية قصيرة الأجل
250 ±	50,000	0.5 ± %	وديعة لأجل
193,145 ±	38,629,040	0.5 ± %	تسهيلات ائتمانية
194,904 ±			

(ب) مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في نقد ونقد معادل، مدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة العدد الكبير للعملاء والمستأجرين.

نقد ونقد معادل ووديعة لأجل

إن النقد والنقد معادل والوديعة لأجل الخاصة بالمجموعة والتي يقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. كما أن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

المدينون التجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالنشاط والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة القائمة للعملاء بشكل منتظم.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة الأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2023		2024		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
24,524 ±	± 5%	73,967 ±	± 5%	دولار أمريكي
3,153 ±	± 5%	3,317 ±	± 5%	دينار أردني
21,251 ±	± 5%	3,862 ±	± 5%	ريال قطري
9,256 ±	± 5%	7,006 ±	± 5%	درهم إماراتي
3,217 ±	± 5%	8,809 ±	± 5%	دينار بحريني
11,406 ±	± 5%	9,320 ±	± 5%	ريال سعودي
72,807 ±		106,281 ±		

(د) مخاطر السيولة:

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات المطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2024				
المجموع	أكثر من سنة	4 - 12 شهر	1 - 3 أشهر	
79,809,763	74,626,426	4,950,542	232,795	التزامات عقود تأجير
55,941,553	41,799,575	13,399,949	742,029	تسهيلات ائتمانية
184,184	-	184,184	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
16,633,572	-	16,226,368	407,204	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
152,569,072	116,426,001	34,761,043	1,382,028	المجموع

2023				
المجموع	أكثر من سنة	4 - 12 شهر	1 - 3 أشهر	
24,089,019	19,550,525	4,276,336	262,158	التزامات عقود تأجير
38,629,040	28,589,412	7,907,561	2,132,067	تسهيلات ائتمانية
1,641,936	-	1,411,353	230,583	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,786,457	-	12,393,640	392,817	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
77,146,452	48,139,937	25,988,890	3,017,625	المجموع

(هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية:

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. لا تتعرض المجموعة حالياً لهذه المخاطر.

26- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم من بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الالتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس هرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:
- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2024			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عقارات استثمارية
322,563	322,563	-	
80,875,049	75,833,549	5,041,500	
81,197,612	76,156,112	5,041,500	
2023			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عقارات استثمارية
331,013	331,013	-	
89,800,453	86,753,453	3,047,000	
90,131,466	87,084,466	3,047,000	

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

ترى الإدارة أن القيم العادلة للنقد والنقد المعادل، الوديعة لأجل، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات.

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- (أ) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة باستخدام أساليب تقييم مناسبة للظروف. تتضمن أساليب التقييم معلومات السوق المعروضة للشركات المقارنة ومعلومات المعاملات الحديثة. كما تتضمن المدخلات الهامة غير المعروضة المستخدمة في أساليب التقييم بصورة رئيسية معدل الخصم ومضاعفات السوق كعامل السعر إلى القيمة الدفترية.
- (ب) إن أسس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على مقيمين مستقلين لديه خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار. تم الإفصاح عن أساليب ومدخلات قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في (إيضاح 4).

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة الحالية والسابقة:

الرصيد كما في 1 يناير 2023	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات استثمارية	المجموع
الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	350,762	91,613,343	91,964,105
الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	-	(4,859,890)	(4,859,890)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	(19,749)	-	(19,749)
إضافات	331,013	86,753,453	87,084,466
إستبعادات	-	5,275,167	5,275,167
تسويات	(12,516)	(8,822,000)	(8,822,000)
المحول إلى المستوى الثاني	(2,792,000)	-	(2,792,000)
الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	-	(4,581,071)	(4,581,071)
الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	4,066	-	4,066
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024	322,563	75,833,549	76,156,112

فيما يلي بيان بالمدخلات غير الملحوظة وتحليل حساسية الموجودات المقاسة كمستوى ثالث:

الموجودات المالية:		أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	القيمة العادلة كما في		حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة
			2023	2024	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	322,563	القيمة الدفترية المعدلة بمخاطر السوق	331,013		إن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% قد ينتج عنها زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 16,128 دينار كويتي.
الموجودات غير المالية:					
الموجودات غير المالية:		أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	القيمة العادلة كما في		حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة
			2023	2024	
عقارات استثمارية	60,332,436	رسملة الدخل	65,885,433		متوسط معدل رسملة للدخل يتراوح من 5.3% إلى 9.3% استناداً إلى طبيعة وموقع العقارات ومعدلات الإيجارات الحالية الناتجة عن تلك العقارات إضافة إلى الإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة مؤقتاً.
عقارات استثمارية	15,501,113	التدفقات النقدية المخصصة	20,868,020		متوسط معدل خصم بنسبة 32.7% حسب طبيعة العقار ومعدلات إشغاله المتوقعة إضافة إلى ذلك، تعتمد تقييمات العقارات على معدل نمو متوقع بنسبة تتراوح من 3% إلى 5%.
إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسملة سنوادي بالتبعية إلى (انخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى.					
إن أي زيادة (نقص) في معدلات الخصم سنوادي بالتبعية إلى (انخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. كما أن الزيادة (النقص) في معدلات النمو سنوادي إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة للعقارات مع ثبات المتغيرات الأخرى.					

27- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، إعادة رأس المال المدفوع إلى المساهمين وإصدار أسهم جديدة أو بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد المراتب أو الحصول على مبيعات إضافية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي القروض ناقص نقد في الصندوق ولدى البنوك ووديعة لأجل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2023	2024	
24,089,019	79,809,763	إلتزامات عقود تأجير
38,629,040	55,941,553	تسهيلات ائتمانية
(4,108,323)	(13,714,926)	ناقصاً: نقد ونقد معادل
(50,000)	-	ناقصاً: وديعة لأجل
58,559,736	122,036,390	صافي الديون
53,208,787	54,905,082	مجموع حقوق الملكية
111,768,523	176,941,472	إجمالي الموارد المالية
%52.39	%68.96	نسبة الدين إلى الموارد المالية %