

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع الجمعية العامة لشركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.ع).
بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

نموذج الإعلان عم معلومات الجمعية العامة	
التاريخ	9 مايو 2023
اسم الشركة المدرجة	شركة التعمير للاستثمار العقاري (ش.م.ك.ع)
نوع الجمعية	<input type="checkbox"/> غير عادية <input checked="" type="checkbox"/> عادية
تاريخ الجمعية	الثلاثاء 30 مايو 2023 الساعة الثانية عشر ظهراً
التاريخ النهائي لشراء اسهم الشركة للقيد في سجل حق حضور الجمعية العامة	9 مايو 2023
تاريخ حيازة السهم لحضور الجمعية	11 مايو 2023
تاريخ حق حضور الجمعية العامة	16 مايو 2023
بنود جدول الاعمال	<p>1- سماع تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه؛</p> <p>2- سماع كل من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليهما؛</p> <p>3- سماع تقرير مراقبي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه؛</p> <p>4- مناقشة البيانات المالية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليهما؛</p> <p>5- مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليها؛</p>



TA
حفاري

- 6- سماع تقرير بأي مخالفات وجزاءات رصدتها الجهات الرقابية على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 (إن وجدت)؛
- 7- سماع تقرير التعاملات التي تمت أو التي ستتم مع أطراف ذات الصلة؛
- 8- الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31؛
- 9- مناقشة تعاملات الشركة وبرنامجها اتفاقيات وعقود مع أطراف ذات صلة التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وتفويض مجلس إدارة الشركة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية التي تنتهي في 2023/12/31 وحتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة السنوية العادية لمساهمي الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31؛
- 10- مناقشة الترخيص لمن له ممثل في مجلس الإدارة أو لرئيس أو أحد أعضاء مجلس الإدارة التنفيذية أو أزواجهم أو أقاربهم من الدرجة الثانية أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والتصرفات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها عن السنة المالية 2022 وذلك وفقاً لنص المادة 199 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ووفقاً لأحكام المواد (4/7)، (5/7)، (6/7) للقاعدة السادسة من الفصل السابع من الكتاب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية؛
- 11- مناقشة إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31؛
- 12- مناقشة تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما؛
- 13- مناقشة إعادة تعيين مجلس إدارة الشركة لمراقب حسابات للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

حضورياً وعبر النظام الإلكتروني الخاص بشركة المقاصة

طريقة المشاركة بالجمعية

في مركز الشركة الرئيسي - برج اليونفرسال، شارع أحمد الجابر، منطقة الشرق.

مكان انعقاد الجمعية العامة

الثلاثاء 13 يونيو 2023 الساعة الثانية عشر ظهراً

التاريخ المؤجل للجمعية في حال

عدم اكتمال النصاب


زيد احمد الدعيج

رئيس مجلس الإدارة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،



الاحاطة بالاحطار

السادة / شركة التعمير للاستثمار العقارى ش.م.ك

تحية طيبة و بعد

بالإشارة إلى إخطار جمعية عمومية عادية المقدم ، نفيديكم علما بأنه قد تمت الاحاطة بالموعد
في / 2023/05/30

و تفضلو بقبول خالص التحية

صناعة
MINISTRY OF



وزارة الت
INDUSTRY

مستند الكتروني لايحتاج الى ختم أو توقيع



T A A M E E R
التحميم للإستثمار العقاري



جدول أعمال الجمعية العامة العادية السنوية لشركة التحميم للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31

- 1- سماع تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه؛
- 2- سماع كل من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليهما؛
- 3- سماع تقرير مراقبي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليه؛
- 4- مناقشة البيانات المالية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليهما؛
- 5- مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والمصادقة عليها؛
- 6- سماع تقرير بأي مخالفات وجزاءات رصدتها الجهات الرقابية على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31؛
- 7- سماع تقرير التعاملات التي تمت أو التي ستتم مع أطراف ذات الصلة؛
- 8- الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31؛
- 9- مناقشة تعاملات الشركة وبرامها اتفاقيات وعقود مع أطراف ذات صلة التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وتفويض مجلس إدارة الشركة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية التي تنتهي في 2023/12/31 وحتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة السنوية العادية لمساهمي الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31؛
- 10- مناقشة الترخيص لمن له ممثل في مجلس الإدارة أو لرئيس أو أحد أعضاء مجلس الإدارة التنفيذية أو أزواجهم أو أقاربهم من الدرجة الثانية أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والتصرفات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها عن السنة المالية 2022 وذلك وفقاً لنص المادة 199 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ووفقاً لأحكام المواد (4/7)، (5/7)، (6/7) للقاعدة السادسة من الفصل السابع من الكتاب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية؛
- 11- مناقشة إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم والقانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31؛



TAAMEER
التحميم للإستثمار العفاري

12- مناقشة تفويض مجلس الإدارة بشراء او بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وذلك وفقاً لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما؛

13- مناقشة إعادة تعيين مجلس إدارة مراقب حسابات للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

زياد أحمد الدعيح

رئيس مجلس الإدارة



شركة التعمير للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامه)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة التعمير للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
37 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "المجموعة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وبإستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أسس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس الرأي المتحفظ

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 استثمار في شركة زميلة والمدرج بقيمة دفترية بلغت 1,488,313 دينار كويتي (2021 - 1,658,804 دينار كويتي) والذي يمثل 6.5% (2021 - 8.9%) من إجمالي الموجودات المجمعة للمجموعة. تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على البيانات المالية المجمعة التي تضمنت رأياً متحفظاً في تقرير التدقيق يتعلق بما يلي:

- تم تجميع الشركات التابعة للشركة الزميلة التي تمثل 17.8% (2021 - 16.3% و 22.9%) من إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة الزميلة على التوالي بناءً على حسابات معدة من قبل إدارات الشركات التابعة، حيث لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة.
- تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل 4.4% (2021 - 3.6%) من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، حيث لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.

لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذه الأمور على القيمة الدفترية المدرجة لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة، أو الأثر المترتب على حصة المجموعة من نتائج الأعمال وحصتها من الدخل الشامل الأخر على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

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 المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، 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 المتحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (25) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن خسارة المجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 1,714,443 دينار كويتي (2021 - 138,645 دينار كويتي)، كما بلغ رصيد الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 13,408,251 دينار كويتي، (2021 - 11,907,759 دينار كويتي) وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 2,603,596 دينار كويتي. إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على الرأي المتحفظ.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقدير اتنا 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، وأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار أعمال التدقيق:

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة نسبة 38.4% من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2022 (2021 - 46.2%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 8,722,668 دينار كويتي (2021 - 8,608,668 دينار كويتي) كما في ذلك التاريخ بالإستعانة بمقيمين مستقلين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية بإستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراءً وأحكاماً مهمة والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر هام. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية.

لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المرخص لهم على أساس العينات، كما وأننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم العقارات الاستثمارية. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في إيضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة.

الإنخفاض في قيمة الممتلكات والعقارات والمعدات

تتضمن الممتلكات والعقارات والمعدات للمجموعة أرض بلغت قيمتها الدفترية 10,797,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. تتم المحاسبة عن الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقدير خسائر الإنخفاض في القيمة عن طريق تحديد القيمة القابلة للإسترداد.

إن تقدير خسائر الإنخفاض في قيمة ذلك العقار يتضمن آراءً وأحكاماً مهمة، والذي يعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقدير خسائر الإنخفاض في القيمة لتلك الموجودات كأمر هام. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم ذلك العقار مرة واحدة على الأقل في السنة من قبل مقيمين مرخص لهم في التقييم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل معرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية.

لغرض تقدير قيمة الإنخفاض في القيمة الدفترية لذلك العقار، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام ذلك العقار. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المرخص لهم، كما وأننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم ذلك العقار. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في إيضاح (8) حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقدير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين لنا من خلال عملنا أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب الإفصاح عنه فيما يتعلق بهذا الشأن. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي 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 للشركة الأم.

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 سواء 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 بناء 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 بما يلي:

- 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 الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو محذوفات 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء 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 الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، متضمنة أية نقاط الضعف الجوهرية في نظام 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 كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا، فيما عدا ما ورد في فقرة "أسس الرأي المتحفظ" أعلاه، 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 والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجموع.

وبرأينا كذلك، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، 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

دولة الكويت
30 مارس 2023

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

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المجمع
 كما في 31 ديسمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
666,713	779,200	3	نقد ونقد معادل
38,643	41,090		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
7,479,802	691,281	4	مستحق من أطراف ذات صلة
8,185,158	1,511,571		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
175,201	203,561	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,658,804	1,488,313	6	استثمار في شركة زميلة
8,608,668	8,722,668	7	عقارات استثمارية
10,780	10,804,971	8	ممتلكات وعقارات ومعدات
10,453,453	21,219,513		مجموع الموجودات غير المتداولة
18,638,611	22,731,084		مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة:
2,372,192	2,430,012	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,292,767	1,685,155	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
3,664,959	4,115,167		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
-	5,750,000	10	مستحق إلى شركة زميلة
23,234	31,673	11	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
23,234	5,781,673		مجموع المطلوبات غير المتداولة
3,688,193	9,896,840		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
24,000,000	24,000,000	12	رأس المال
3,383,153	3,383,153		علاوة إصدار
(841,641)	(1,094,266)	16	أسهم خزانة
16,963	16,963	13	احتياطي اجباري
16,963	16,963	14	احتياطي اختياري
(91,941)	(63,581)		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
2,721	(174,745)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(11,907,759)	(13,408,251)		خسائر متراكمة
14,578,459	12,676,236		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
371,959	158,008	15	الحصص غير المسيطرة
14,950,418	12,834,244		مجموع حقوق الملكية
18,638,611	22,731,084		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (29) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.



زياد أحمد الدعيج
 رئيس مجلس الإدارة

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	
338,678	371,232		إيرادات التشغيل
(99,866)	(95,731)	17	تكاليف التشغيل
<u>238,812</u>	<u>275,501</u>		ربح التشغيل
(295,710)	(293,314)	18	مصاريف عمومية وإدارية
(2,683)	(2,810)	8	استهلاك
511,942	-		أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(214,294)	(166,074)	6	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	(74,416)	6	خسائر الإنخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
125,738	93,962	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	259,000	8	رد خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
1,552,267	(1,548,960)	29	(إلغاء ربح) ربح إستبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات
(2,008,032)	-	20	مخصص قضايا قانونية
105,678	67,184	19	إيرادات أخرى
3,595	5,223		إيرادات فوائد
(155,958)	(329,739)	4	تكاليف تمويل
<u>(138,645)</u>	<u>(1,714,443)</u>		خسارة السنة
			الخاص بـ:
(71,381)	(1,500,492)		مساهمي الشركة الأم
(67,264)	(213,951)		الحصص غير المسيطرة
<u>(138,645)</u>	<u>(1,714,443)</u>		
<u>(0.31)</u>	<u>(6.72)</u>	21	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (29) تشكل جزءًا من البيانات المالية المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	إيضاح	
(138,645)	(1,714,443)		خسارة السنة
			(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر:
			بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
258	(87,050)		فروقات ترجمة عملة من العملات الأجنبية
(4,958)	(90,416)	6	حصة المجموعة من الخسارة الشاملة الأخرى لشركة زميلة
			بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
237,735	28,360	5	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
233,035	(149,106)		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
94,390	(1,863,549)		مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
			الخاص بـ:
161,654	(1,649,598)		مساهمي الشركة الأم
(67,264)	(213,951)		الحصص غير المسيطرة
94,390	(1,863,549)		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (29) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	التغيرات				أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال	
				احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التراكمية في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري				
15,045,454	439,223	14,606,231	(10,734,172)	7,421	(1,431,882)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2021
94,390	(67,264)	161,654	(71,381)	(4,700)	237,735	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة المحول من احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة عند إعادة تصنيف موجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر إلى استثمار في شركة زميلة
-	-	-	(1,102,206)	-	1,102,206	-	-	-	-	-	حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") (إيضاح 6)
(189,426)	-	(189,426)	-	-	-	-	-	(189,426)	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
14,950,418	371,959	14,578,459	(11,907,759)	2,721	(91,941)	16,963	16,963	(841,641)	3,383,153	24,000,000	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
(1,863,549)	(213,951)	(1,649,598)	(1,500,492)	(177,466)	28,360	-	-	-	-	-	حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") (إيضاح 6)
(252,625)	-	(252,625)	-	-	-	-	-	(252,625)	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022
12,834,244	158,008	12,676,236	(13,408,251)	(174,745)	(63,581)	16,963	16,963	(1,094,266)	3,383,153	24,000,000	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (29) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التدفقات النقدية المجمع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021	2022	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(138,645)	(1,714,443)	خسارة السنة
2,683	2,810	التسويات:
		استهلاك
(511,942)	-	أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
214,294	166,074	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	74,416	خسائر الإنخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
(125,738)	(93,962)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(259,000)	رد خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
(1,552,267)	1,548,960	إلغاء ربح (ربح) إستبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات
6,024	11,342	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
2,008,032	-	مخصص قضايا قانونية
(3,595)	(5,223)	إيرادات فوائد
155,958	329,739	تكاليف تمويل
54,804	60,713	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
29,930	(2,447)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
161,361	38,521	مستحق من أطراف ذات صلة
23,247	-	مخزون
(180,705)	57,820	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(9)	62,649	مستحق إلى أطراف ذات صلة
88,628	217,256	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(2,215)	(2,471)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
86,413	214,785	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
7,501	-	المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(21,930)	(20,038)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
3,595	5,223	إيرادات فوائد مستلمة
(10,834)	(14,815)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(155,958)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(155,958)	-	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(80,379)	199,970	صافي الزيادة (النقص) في نقد ونقد معادل
92	(87,483)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
747,000	666,713	نقد ونقد معادل في بداية السنة
666,713	779,200	نقد ونقد معادل في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
2021	2022	
6,750,000	(6,750,000)	مستحق من أطراف ذات صلة
(12,500,000)	12,500,000	ممتلكات وعقارات ومعدات
5,750,000	(5,750,000)	مستحق إلى شركة زميلة / التزام تأجير تمويلي
-	(329,739)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	329,739	تكاليف تمويل

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (29) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
إن شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 1168 جلد / 3 المؤرخ في 17 أغسطس 1978 والتعديلات اللاحقة له والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري بتاريخ 22 سبتمبر 2014.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:

- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوافر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية الصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 29295، الصفاة 13153، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2023. إن البيانات المالية المجمعة المرفقة خاضعة للمصادقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم والتي لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- السياسات المحاسبية الهامة
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

أ- أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الإستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير 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 (خ). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

المعايير والتعديلات الجديدة 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 2022 وبيانها كالتالي:

الرجوع إلى إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3)

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) "دمج الأعمال" - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989، بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. لم يكن لتلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات المعايير تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي متحصلات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء وضع هذا الأصل موضع التشغيل وجعله جاهز للتشغيل وفق الطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات المعايير تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020

فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم ضمن اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"

يوضح هذا التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. إن هذه الرسوم لا تتضمن إلا الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الغير. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل للمرة الأولى.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل للمرة الأولى. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تتطلب بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2022، ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) تغير متطلبات الإفصاح عن السياسات المحاسبية حيث تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الجوهرية" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الهامة". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية هامة إذا، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات المؤيدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية هامة بسبب طبيعة تلك المعاملات أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى هامة في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها بشكل مستقبلي. إن تلك التعديلات المعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف تقديرات المحاسبة

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس".

لقد تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية". ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء فترات سابقة.

إن التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر. إن تلك التعديلات المعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- 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.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب- أسس التجميع:

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

نسبة الملكية		الأنشطة		اسم الشركة التابعة	
2021	2022	الرئيسية	بلد التأسيس		
87.457%	87.457%	نادي صحي	دولة الكويت	شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة)	
97%	97%	أنشطة عقارية	دولة الكويت	شركة رام ثري العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)	
98%	98%	ضيافة	دولة الكويت	شركة مطعم سيزفا الدولية (ذ.م.م.)	
100%	100%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة مكسي للتطوير العقاري القابضة (ش.م.ل.) وشركاتها التابعة	
100%	100%	ضيافة	جمهورية مصر العربية	شركة تعمير هوسبيتاليتي للإدارة الفندقية (ش.م.م.) (تحت التصفية)	
100%	100%	ضيافة	المغرب	شركة تعمير للإدارة الفندقية والاستشارات (ش.م.) (تحت التصفية)	

(أ) تمتلك الشركة الأم حقوق ملكية بنسبة 100% في الكيان المذكور أعلاه. وفقاً لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. يتم تسجيل حقوق الملكية المتبقية في الشركة التابعة بأسماء أطراف ذات صلة كأمناء. على الرغم من ذلك، فإن الشركة الأم هي المالك الفعلي لحصة ملكية بنسبة 100% في تلك الشركة بموجب كتب تنازل من الحصص غير المسيطرة.

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

- 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 عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم المجموعة 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 الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء 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.

• أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديدًا، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم إستبعاد 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 المجموع، بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة 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 سابقا في الدخل الشامل الآخر المجمع إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقا 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 تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

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
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د- 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 إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع: نقد ونقد معادل، مدينون، مستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، مستحق إلى شركة زميلة ودائنون.

د - 1) الموجودات المالية:

د - 1/1) تصنيف الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها 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 (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس 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 فقط - اختبار 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 مراعاة 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 ولم تحدث خلال السنة.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة 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 من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

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

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الأخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الأخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.
- أدوات مالية بالقيمة العادلة من 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 بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على 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 الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حينما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

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 والمدينون والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

• النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع البنكية قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

• مدينون تجاريون

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

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عند التحقق 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.

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 المترجمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المترجمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية 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 جزء 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 المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

د - 2/1) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحفوظ 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 الفعلي 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 لمدينين مستأجرين 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.

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

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 تاريخ التقرير المالي.

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 المجمع.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 30 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.

د - 2) المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض، المرابحات، التورق والدائون 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 سعر الفائدة الفعلي.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الدائنون

- يمثل رصيد الدائنين 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 ميدنياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنين 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.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الإعتراف 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.

د-3) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

هـ - الشركات الزميلة:

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الاقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعلياً حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة التزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي انخفاض في قيمتها.

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختبار الانخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم إدراج أي عكس للانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيود أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

و- العقارات الإستثمارية:
 تتضمن العقارات الإستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحفوظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدثت بها التغير.

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 الإستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الإستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) 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 الإستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

ز- ممتلكات وعقارات ومعدات:
 تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المنكبة 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.

تظهر الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخصائر الإنخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويخرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الإنخفاض 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 الأرض. يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

سنوات	
3-5	أدوات ومعدات
3-5	ديكورات
3-5	أثاث وتجهيزات
3-5	سيارات

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

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والعقارات والمعدات عند استبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ح- إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:
 في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خصائر الإنخفاض 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 ناقصا 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. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود 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 الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل بإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقا، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ط- مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي و عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاو الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

ي- توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائيا، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعا لارادة 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 الإلتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

ك- رأس المال:

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

ل- علاوة الإصدار

تمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

م- أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقا من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقا 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"، لفترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة. ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي. تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي 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 متضمنا 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 لاحقا، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالاصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ن- 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 التعاقدية هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع 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 تعاقدي، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدي في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الأراء، 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 تقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء، أو
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، و للمجموعة 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 المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

يتم رسملة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمولات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات عند اكتسابها على مدار فترة من الوقت.

إيرادات النادي الصحي

تتمثل تلك الإيرادات في رسوم عضوية النادي. يتم الاعتراف بالرسوم الناتجة عن تقديم الخدمات عند إتمام المعاملة الأساسية والتي يتم احتسابها عادة على أساس التوزيع الزمني.

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

س- المخصصات:

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

الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال

تقاس المطلوبات المحتملة المستحوذ عليها في دمج الأعمال عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. في نهاية كل فترة مالية لاحقة، يتم قياس المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو المبلغ المعترف به عند الاعتراف المبدئي ناقصاً المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى.

العقود المثقلة بالإلتزامات

إن العقد المثقل بالإلتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها للعقد) للوفاء بالإلتزامات بموجب العقد، المنافع الاقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبه. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخارج من العقد، وهي إما تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات الناشئة عن الفشل في الوفاء به، أيهما أقل.

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالإلتزامات، يتم الاعتراف بالإلتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل إحتساب مخصص منفصل لعقد مثقل بالإلتزامات، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ع- تكاليف الإقتراض:

إن تكاليف الإقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الإستثمارات المحصلة من الإستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ف- عقود الإيجار:

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير 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.

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 تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد.

عقود التأجير قصيرة الأجل

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

ص- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية و حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة التابعة الكويتية والزميلة والمحول إلى الإحتياطي الإجباري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ق- حصة الزكاة:

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة الخاضعة لنفس القانون وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة الخاضعة لنفس القانون وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية الخاضعة لنفس القانون 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 2022 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ر- 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 والشركات التابعة 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. لم يتم احتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية 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 كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

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 نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

ث- معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

خ- الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير 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 قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ- الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح (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 للشركة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق 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 - ن) يتطلب آراء هامة.

- مخصص الانخفاض في القيمة المدينون

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

- تصنيف الموجودات المالية:

عند اقتناء الأصل المالي، 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 إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2-د).

- تحقق السيطرة:

تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها 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.

- الحصص غير المسيطرة بنسب مادية

تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصة مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (15).

- 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 في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

• أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

• عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي 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.

- 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 تأجير،
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيمارس،
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً)،
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها،
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب،
- تحديد أسعار البيع للعناصر 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 اللاحقة هي على الشكل التالي:

- مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين
إن عملية تحديد مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين تتطلب تقديرات. إن مخصص الإنخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د). يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة 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 المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب و سياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

تم استخدام طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. 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.
2. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) 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.

- إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد. 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 من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي إستثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء.

- عقود التأجير
إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:
• تقدير مدة عقد التأجير.
• تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
• تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

3- نقد ونقد معادل

2021	2022	
3,050	2,350	نقد في الصندوق
363,663	376,850	نقد لدى البنوك
300,000	400,000	وديعة بنكية قصيرة الأجل
666,713	779,200	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة البنكية قصيرة الأجل 3.625% كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 1.125%) سنوياً، تستحق الوديعة تعاقدياً بمعدل 90 يوم (2021: 90 يوم).

4- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف 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 المجموع:

2021	2022	أطراف ذات صلة أخرى	المساهمين	
8,022,340	1,233,819	523,972	709,847	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 29)
(542,538)	(542,538)	(523,972)	(18,566)	ناقصاً: مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
7,479,802	691,281	-	691,281	
1,292,767	1,685,155	103,655	1,581,500	مستحق إلى أطراف ذات صلة

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب، باستثناء الرصيد المستحق إلى طرف ذي صلة بمبلغ 1,185,000 دينار كويتي الناتج عن شراء عقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والذي يستحق في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 7).

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2021	2022	المساهمين	
1,548,960	(1,548,960)	(1,548,960)	(إلغاء ربح) ربح استبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 29)
155,958	329,739	329,739	تكاليف تمويل

5- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2021	2022	
175,201	203,561	أسهم ملكية
		إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:
2021	2022	
722,816	175,201	الرصيد في بداية السنة
237,735	28,360	التغيرات في القيمة العادلة
(785,350)	-	المحول إلى استثمار في شركة زميلة
175,201	203,561	الرصيد في نهاية السنة

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس التقييم المبينة في (إيضاح 24).

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامه)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

6- استثمار في شركة زميلة

نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية	إسم الشركة الزميلة
2021	2022	شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامه)
1,658,804	1,488,313	
		عقاري
		%21.052
إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:		
2021	2022	
-	1,658,804	الرصيد في بداية السنة
2,480,522	-	القيمة العادلة للحصة الحالية في الاستثمار عند الإعراف المبدي
(214,294)	(166,074)	حصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
(4,958)	(90,416)	حصة من الخسارة الشاملة الأخرى للشركة الزميلة
-	(74,416)	خسائر الإنخفاض في القيمة (أ)
(189,426)	(252,625)	حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") (ب)
(413,040)	413,040	إلغاء استبعاد (استبعاد) معاملة فرعية (إيضاح 29)
1,658,804	1,488,313	الرصيد في نهاية السنة

(أ) إن الشركة الزميلة مدرجة في بورصة الكويت، بلغت القيمة السوقية للاستثمار في الشركة الزميلة كما في تاريخ البيانات المالية 1,488,313 دينار كويتي (2021 - 2,579,743 دينار كويتي) نظراً لانخفاضها عن القيمة الدفترية المسجلة فقد تقرر تسجيل انخفاض في قيمة الاستثمار بمبلغ 74,416 دينار كويتي حتى يصبح مساوياً للقيمة السوقية للاستثمار.

(ب) يمثل هذا البند قيمة حصة في أسهم الملكية المملوكة من قبل الشركة الزميلة في الشركة الأم. اختارت المجموعة المحاسبة عن هذه الحصة باستخدام طريقة أسهم الخزانة.

(ج) بلغت حصة المجموعة في المطلوبات المحتملة للشركة الزميلة كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 24,041 دينار كويتي.

إن ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

2021	2022	ملخص بيان المركز المالي المجموع:
		الموجودات:
7,703,400	21,603,222	الموجودات المتداولة
90,741,581	64,703,158	الموجودات غير المتداولة
98,444,981	86,306,380	مجموع الموجودات
		المطلوبات:
31,786,770	24,445,244	المطلوبات المتداولة
52,264,246	46,471,363	المطلوبات غير المتداولة
84,051,016	70,916,607	مجموع المطلوبات
14,393,965	15,389,773	صافي الموجودات
		الخاص بـ:
17,220,219	15,776,855	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(2,826,254)	(387,082)	الحصص غير المسيطرة
14,393,965	15,389,773	

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

الفترة من	2021	2022	
18 أغسطس			
إلى 2021			
31 ديسمبر			
2021			
1,832,133	7,438,603		الإيرادات
(2,958,171)	(5,849,559)		المصروفات
(1,126,038)	1,589,044		أرباح (خسائر) السنة / الفترة
			الخاصة بـ:
(1,017,927)	(788,873)		مساهمي الشركة الأم
(108,111)	2,377,917		الحصص غير المسيطرة
(1,126,038)	1,589,044		

7- عقارات استثمارية

2021	2022	
8,461,000	8,608,668	الرصيد في بداية السنة
21,930	20,038	إضافات
125,738	93,962	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
8,608,668	8,722,668	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم شراء عقار من طرف ذي صلة والذي تم تصنيفه كعقارات استثمارية بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. إن تلك العقارات مازالت مسجلة بإسم الطرف ذي الصلة ولم يتم نقل الملكية بإسم المجموعة حتى تاريخ التسوية النهائية للرصيد المستحق للطرف ذي الصلة البالغ 1,185,000 دينار كويتي والمقرر استحقاقه في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 4).

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. وعليه، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على تقييم من مقيمين معتمدين ومستقلين. يتم إدراج القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثاني والثالث من الجدول الهرمي للقيمة العادلة حيث يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة رسملة الدخل وأسعار السوق المقارنة كما يلي:

2022				أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المدخلات الجوهرية	أسعار السوق المقارنة	أراضي
7,123,668	-	7,123,668	سعر المتر المربع إيرادات التشغيل المتولدة من العقار مقسمة على معدل الرسملة (الخصم)	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,599,000	1,599,000	-	سعر المتر المربع إيرادات التشغيل المتولدة من العقار مقسمة على معدل الرسملة (الخصم)	رسملة الدخل	مباني سكنية
8,722,668	1,599,000	7,123,668			
2021				أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المدخلات الجوهرية	أسعار السوق المقارنة	أراضي
7,044,668	-	7,044,668	سعر المتر المربع إيرادات التشغيل المتولدة من العقار مقسمة على معدل الرسملة (الخصم)	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,564,000	1,564,000	-	سعر المتر المربع إيرادات التشغيل المتولدة من العقار مقسمة على معدل الرسملة (الخصم)	رسملة الدخل	مباني سكنية
8,608,668	1,564,000	7,044,668			

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

8- ممتلكات وعقارات ومعدات

التكلفة:	مباني مقامة على أرض	أدوات ومعدات	ديكورات	أثاث وتجهيزات	سيارات	المجموع
في 1 يناير 2021	10,538,000	45,960	15,011	71,619	11,501	10,682,091
إستبعادات	(10,538,000)	(17,434)	(14,446)	(68,820)	-	(10,638,700)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	(1)	(7)	-	(8)
في 31 ديسمبر 2021	-	28,526	564	2,792	11,501	43,383
إضافات (إيضاح 29)	10,538,000	-	-	-	-	10,538,000
إستبعادات	-	-	-	-	(11,501)	(11,501)
رد خسائر إنخفاض في القيمة (أ)	259,000	-	-	-	-	259,000
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	-	(7)	-	(7)
في 31 ديسمبر 2022	10,797,000	28,526	564	2,785	-	10,828,875
الاستهلاك المتراكم:						
في 1 يناير 2021	-	32,664	14,890	67,380	11,501	126,435
المحمل على السنة	-	2,648	34	1	-	2,683
المتعلق بالإستبعادات	-	(17,418)	(14,430)	(64,659)	-	(96,507)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	(1)	(7)	-	(8)
في 31 ديسمبر 2021	-	17,894	493	2,715	11,501	32,603
المحمل على السنة	-	2,719	57	34	-	2,810
المتعلق بالإستبعادات	-	-	-	-	(11,501)	(11,501)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	-	-	(1)	(7)	-	(8)
في 31 ديسمبر 2022	-	20,613	549	2,742	-	23,904
صافي القيمة الدفترية:						
في 31 ديسمبر 2021	-	10,632	71	77	-	10,780
في 31 ديسمبر 2022	10,797,000	7,913	15	43	-	10,804,971

(أ) كما في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بإختبار القيمة القابلة للإسترداد للمباني المقامة على أرض المصنفة كممتلكات وعقارات ومعدات بناءً على تقييم من مقيمين مستقلين. شهدت المجموعة ارتفاعاً في قيمة تلك المباني المقامة على أرض بمبلغ 259,000 دينار كويتي والذي يمثل رد خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث كان بها إنخفاضاً في القيمة الدفترية لتلك المباني بمبلغ 2,833,002 دينار كويتي والذي كان قد تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنوات السابقة.

9- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022	
6,792	334	دائنون تجاريون (أ)
186,150	224,614	مصاريق مستحقة
93,579	105,441	إيرادات مقبوضة مقدماً
34,765	37,470	تأمينات مستردة
2,008,032	2,008,032	مخصص قضايا قانونية (إيضاح 20)
42,874	54,121	أرصدة دائنة أخرى
2,372,192	2,430,012	

(أ) إن أرصدة الدائنون التجاريون لا تحمل فائدة ويتم سدادها خلال فترة 30 يوم

10- مستحق إلى شركة زميلة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع ثلاثة مباني مقامة على أرض إلى شركة زميلة، ونتيجة لهذه المعاملة قامت المجموعة بتحويل عقد إيجار تمويلي مستحق الدفع بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي المرتبط بالعقار إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) كتسوية جزئية من إجمالي مقابل البيع البالغ 12,500,000 دينار. يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تسدد على أقساط نصف سنوية، ويستحق السداد في موعد أقصاه 28 نوفمبر 2024.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية بتاريخ 20 فبراير 2023 قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) وشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بإبرام عقد تقابل وتراجع عن عقد البيع المحرر بتاريخ 16 سبتمبر 2021 بين الطرفين لانقضاء الجدوى والسبب من التعاقد، وعليه قامت المجموعة بتسجيل المبلغ كمستحق إلى الشركة الزميلة لحين إنهاء إجراءات نقل إلتزام التأجير التمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) إلى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة).

11- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2021	2022	
19,590	23,234	الرصيد في بداية السنة
6,024	11,342	المحمل خلال السنة
(2,215)	(2,471)	المدفوع خلال السنة
(165)	(432)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
23,234	31,673	الرصيد في نهاية السنة

12- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 240,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية (2021 - 240,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية).

13- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وخسائر متراكمة.

14- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة إلى حساب الاحتياطي الاختياري ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على اقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الاختياري نظراً لوجود خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وخسائر متراكمة.

15- الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة		نسبة ملكية الشركة الأم		بلد	إسم الشركة التابعة
2021	2022	2021	2022	التأسيس	الرئيسية
%12.543	%12.543	%87.457	%87.457	الكويت	شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة)
				نادي صحي	

ملخص البيانات المالية للشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

(أ) ملخص بيان المركز المالي:

شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة)		
2021	2022	
6,740,472	12,893	الموجودات المتداولة
2,297,225	13,091,585	الموجودات غير المتداولة
9,037,697	13,104,478	مجموع الموجودات
5,641,393	6,091,026	المطلوبات المتداولة
4,346	5,753,721	المطلوبات غير المتداولة
5,645,739	11,844,747	مجموع المطلوبات
3,391,958	1,259,731	صافي الموجودات
%12.543	%12.543	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
425,453	158,008	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

(ب) ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة)		
2021	2022	
2,161,495	286,051	الإيرادات
(2,284,726)	(2,404,832)	المصروفات
(123,231)	(2,118,781)	خسارة السنة
%12.543	%12.543	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(15,457)	(265,759)	صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة (أ)

(أ) لا يتضمن هذا المبلغ حصة الحصص غير المسيطرة من إلغاء الربح / الربح الناتج من إستبعاد بعض بنود الممتلكات والعقارات والمعدات إلى الشركة الزميلة (إيضاح 29).

16- أسهم خزانة

2021	2022	
9,627,000	9,627,000	عدد الأسهم
2,698,211	10,066,411	أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة")
12,325,211	19,693,411	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
%5.14	%8.21	القيمة السوقية (دينار كويتي)
505,334	413,562	التكلفة (دينار كويتي)
841,641	1,094,266	

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 31 ديسمبر 2022. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

17- تكاليف التشغيل

2021	2022	
35,544	33,500	رواتب وأجور وملحقاتها
64,322	62,231	متنوعة
99,866	95,731	

18- مصاريف عمومية وإدارية

2021	2022
80,557	87,630
4,200	5,075
210,953	200,609
295,710	293,314

رواتب وأجور وملحقاتها
 إيجارات
 متنوعة

19- إيرادات أخرى

كما في 31 ديسمبر 2021 يتمثل بند إيرادات أخرى في مبلغ 105,678 دينار كويتي الناتج عن تخفيض مخصص الكهرباء والماء لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) وذلك بعد صدور تقرير الخبراء في الدعوى المقامة من شركة المشروعات السياحية ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) للمطالبة بالمبالغ المستحقة عن مصاريف الكهرباء والماء للفترة من تاريخ إخطار شركة المشروعات السياحية لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. بإخلاء الموقع رقم (ن-1) حتى تاريخ الإخلاء الفعلي كما في 18 أكتوبر 2020 (إيضاح 20).

20- دعاوى قضائية

خلال السنوات السابقة قامت إحدى شركات المجموعة (شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة)) (شركة تابعة) بالحصول على حق إستغلال أراضي والتي تم الحصول عليها كحق إنتفاع من شركة المشروعات السياحية، وقد انتهى عقد حق الإنتفاع بتاريخ 30 يونيو 2013. ووفقاً لمذكرة ملحق العقد المؤرخة في 6 يوليو 1999، فإن هذا الحق قابل للتجديد لإتمام فترة إجمالية تبلغ 18 سنة من بداية العمليات الفعلية للشركة التابعة شريطة تجديد عقد شركة المشروعات السياحية مع الحكومة. وعلى الرغم من ذلك، فقد أعطى ديوان المحاسبة تعليمات لشركة المشروعات السياحية في عام 2011 بعدم تجديد العقود المبرمة مع المستثمرين حتى تقوم لجنة ترأسها إدارة الفتوى والتشريع وتتضمن شركة المشروعات السياحية والحكومة بدراسة تمديد العقد للوصول إلى استنتاج فيما يتعلق بالحلول العملية.

بتاريخ 12 فبراير 2014، أخطرت شركة المشروعات السياحية المجموعة بتجديد شروط العقد لمدة سنة واحدة تبدأ من 28 يناير 2014. علمت الإدارة أنه عند إنتهاء العقد اعتباراً من 28 يناير 2015، فقد لا يُسمح للمجموعة بمواصلة استخدام العقار، ولكن قد تكون قادرة على تقديم عرض جديد لكي تستمر في استخدامه. كما أن أي إخطار رسمي عن إنتهاء العقد يجب أن يتم فقط من خلال المحاكم. وفي نفس الوقت واصلت المجموعة إيداع دفعات الإيجار لدى وزارة العدل.

في 12 ديسمبر 2018، تم إبلاغ المجموعة من قبل شركة المشروعات السياحية بأن عقد حق الإنتفاع سينتهي في 16 مارس 2019 دون وجود أي نية لتجديد شروط عقد حق الإنتفاع في المستقبل وبالتالي، أرسلت المجموعة تعهداً رسمياً إلى شركة المشروعات السياحية في 10 فبراير 2019، والذي نص على أن المجموعة ملتزمة بالخروج من الأرض المستخدمة في غضون 60 يوماً من إخطار شركة المشروعات السياحية بالتنفيذ مع التخلص من جميع الموجودات المتبقية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت شركة المشروعات السياحية بطرح مناقصة في الجريدة الرسمية لدعوة الشركات المتخصصة في قطاع الأندية الصحية للتقدم بالحصول على وثائق طرح لموقع رقم (ن-1) والكاين في منطقة الخليج العربي.

كما في 26 أغسطس 2019، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) برفع دعوى قضائية رقم (19/5142) تجاري مدني كلي حكومة/07 ضد كل من شركة المشروعات السياحية، شركة المدار للتطوير العقاري ووكيل وزارة المالية بصفته. حيث قام السادة/ شركة المدار للتمويل والإستثمار (المالك الرئيسي لشركة المدار للتطوير العقاري) بالإفصاح عن إستلام شركة المدار للتطوير العقاري إخطاراً بتاريخ 6 أغسطس 2019 من قبل شركة المشروعات السياحية بنتيجة طرح المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) بإعتبار أن العرض المقدم من تلك الشركة هو أفضل العروض. وقد أرتأت إدارة المجموعة بأن في ذلك مخالفة لأحكام القانون والدستور وشروط المزايدة فقد طالبت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) بإبطال المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) وعدم الإعتداد بقرار ترسية المزايدة على شركة المدار للتطوير العقاري وإعادة إجراءات المزايدة على نفقة شركة المشروعات السياحية.

وعليه، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) برفع دعوى قضائية مستعجلة رقم (19/1771) ضد كل من شركة المشروعات السياحية و شركة المدار للتطوير العقاري مطالبة بوقف كافة الإجراءات والآثار المترتبة على إعلان ترسية المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) والتي صدر فيها حكم من محكمة الدرجة الأولى بتاريخ 27 يناير 2020 والذي قضى فيه بوقف كافة الإجراءات والآثار المترتبة على ترسية المزايدة الخاصة بموقع (ن-1) ومنع شركة المشروعات السياحية مؤقتاً من إبرام أي عقود بشأن الموقع محل التنازع وإستمرار شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) بالإنتفاع بالموقع لحين الفصل في موضوع الدعوى. تم إستئناف هذا الحكم من قبل شركة المشروعات السياحية وتم تحديد جلسة بتاريخ 1 مارس 2020، والتي تم إعادة تأجيلها حتى تاريخ 15 مارس 2020. تم قيد الدعوة برقم جديد 2020/1981 والتي تم إعادة تأجيلها إلى 25 أبريل 2021.

كما في 9 مارس 2020، قامت شركة المشروعات السياحية برفع دعوى قضائية مستعجلة رقم (201/20) ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) مطالبة بالخروج الفوري لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة).

في 26 يوليو 2020، قضت محكمة الاستئناف بعدم إختصاص محكمة الدرجة الأولى بنظر تلك الدعوى القضائية وعليه، تم إحالة الدعوى إلى الدائرة الإدارية للإستماع في جلسة 6 سبتمبر 2020.

كما في 17 أغسطس 2020، بناءً على القرار الإداري الصادر من وكيل وزارة المالية رقم (1) لسنة 2020 والذي نص على إخلاء شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) لموقع رقم (ن-1) والكائن في منطقة الخليج العربي. قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) بإخلاء الموقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

كما في 20 أكتوبر 2020، قامت شركة المشروعات السياحية برفع دعوى قضائية رقم (2020/7713) تطالب شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) بتعويض مادي مقابل الإنتفاع بالموقع رقم (ن-1) والكائن في منطقة الخليج العربي بمبلغ 200,000 دينار كويتي تدفع شهرياً ابتداءً من تاريخ إخطار شركة المشروعات السياحية لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. بإخلاء الموقع رقم (ن-1) حتى تاريخ الإخلاء الفعلي كما في 18 أكتوبر 2020. وبتاريخ 18 فبراير 2021 حكمت المحكمة الكلية بإعتبار الدعوى كأن لم تكن.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت شركة المشروعات السياحية بإعادة رفع دعوى قضائية رقم (2021/6270) للمطالبة بنقد إدارة الخبراء لبيان المبالغ المستحقة على الشركة التابعة كقيم إجارية شهرية بمبلغ 200,000 دينار كويتي. حكمت المحكمة الكلية - تجاري 19 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 بإلزام شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) بأداء مبلغ وقدره 2,008,032 دينار كويتي وقامت الشركة التابعة بتكوين مخصص قضايًا قانونية ضمن أرصدة الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، علماً بأن الشركة التابعة قامت بالطعن بالإستئنافين أرقام 2022/29 و 2021/6880 على الحكم الصادر وحددت جلسة بالمحكمة بتاريخ 19 إبريل 2022 للحكم وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم والقضاء بإعادة الدعوى الى محكمة أول درجة مرة أخرى، وتحدد لها جلسة بتاريخ 11 مايو 2023 (إيضاح 9).

كما صدر رأي الخبراء في دعوى نذب خبير لتقدير قيمة المبالغ المستحقة عن إستخدام الكهرباء والماء رقم 2020/7634 - 46 تك المقامة من شركة المشروعات السياحية ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) وقد انحصرت المطالبة عن قيمة إستهلاك الماء والكهرباء بمبلغ 72,766 دينار كويتي وعلى أثره قامت الشركة التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بعكس جزء من فائض المخصص المحفوظ به بقيمة 105,678 دينار كويتي ضمن الإيرادات الأخرى. صدر القرار في هذه الدعوى بإلزام المجموعة بسداد ذلك المبلغ وقامت المجموعة بالطعن بالإستئناف على الحكم وبجلسة 14 ديسمبر 2022 حكمت المحكمة بإحالة الدعوى الى الخبراء وتحدد لها جلسة بتاريخ 17 مايو 2023 لورود التقرير.

21- خسارة السهم الأساسية والمخفضة

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2021	2022
(71,381)	(1,500,492)
240,000,000	240,000,000
(9,627,000)	(9,627,000)
(1,005,361)	(7,018,197)
229,367,639	223,354,803
(0.31)	(6.72)

خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

عدد الأسهم المصدرة

ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

ناقصاً: المتوسط المرجح لأسهم الخزانة المتعلقة بالملكية المتبادلة مع الشركة الزميلة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة

إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

22- معلومات القطاعات

قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
- العمليات الاستثمارية: الاستثمار في الأوراق المالية والشركات الزميلة.
- عمليات الأندية الصحية: وتتكون من العمليات المتعلقة بالأنشطة الرياضية والصحية.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية للمجموعة:

2021				2022				
المجموع	عمليات النادي الصحي	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	المجموع	عمليات النادي الصحي	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	
338,678	19,983	-	318,695	371,232	25,643	-	345,589	إيرادات التشغيل
(99,866)	(15,667)	-	(84,199)	(95,731)	(10,906)	-	(84,825)	تكاليف التشغيل
238,812	4,316	-	234,496	275,501	14,737	-	260,764	ربح التشغيل
(295,710)	(102,500)	-	(193,210)	(293,314)	(99,716)	-	(193,598)	مصاريف عمومية وإدارية
(2,683)	(2,569)	-	(114)	(2,810)	(2,640)	-	(170)	إستهلاك
511,942	-	511,942	-	-	-	-	-	أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(214,294)	-	(214,294)	-	(166,074)	-	(166,074)	-	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	-	-	-	(74,416)	-	(74,416)	-	خسائر الإنخفاض في القيمة
125,738	-	-	125,738	93,962	-	-	93,962	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	-	-	259,000	-	-	259,000	رد خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
1,552,267	-	-	1,552,267	(1,548,960)	-	-	(1,548,960)	(إلغاء ربح) ربح إستبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات
(2,008,032)	(2,008,032)	-	-	-	-	-	-	مخصص قضايا قانونية
105,678	105,678	-	-	67,184	67,184	-	-	إيرادات أخرى
3,595	-	-	3,595	5,223	-	-	5,223	إيرادات فوائد
(155,958)	-	-	(155,958)	(329,739)	-	-	(329,739)	تكاليف تمويل
(138,645)	(2,003,107)	297,648	1,566,814	(1,714,443)	(20,435)	(240,490)	(1,453,518)	خسارة السنة

2022

الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات الأندية الصحية	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	
22,731,084	15,685	10,817,643	1,488,313	10,409,443	مجموع الموجودات
9,896,840	22,707	8,893,995	-	980,138	مجموع المطلوبات

2021

الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات الأندية الصحية	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	
18,638,611	17,841	6,750,863	1,658,804	10,211,103	مجموع الموجودات
3,688,193	25,828	2,730,962	-	931,403	مجموع المطلوبات

23- التزامات محتملة
 إن الإلتزامات المحتملة للمجموعة التي هي كما يلي:

2021	2022	خطاب ضمان
5,406	5,406	

24- قياس القيمة العادلة
 تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام 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 متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

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

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	31 ديسمبر 2022
203,561	203,561	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,722,668	1,599,000	7,123,668	عقارات استثمارية
8,926,229	1,802,561	7,123,668	الإجمالي
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	31 ديسمبر 2021
175,201	175,201	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,608,668	1,564,000	7,044,668	عقارات استثمارية
8,783,869	1,739,201	7,044,668	الإجمالي

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة 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 جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

قدرت الإدارة أن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تقارب إلى حد كبير قيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لتلك الموجودات والمطلوبات.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا بناءً على مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم 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.

25- مبدأ الإستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الإستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الإعتيادي، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من إستمرارية المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت خسارة المجموعة مبلغ 1,714,443 دينار كويتي (2021 - 138,645 دينار كويتي) كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 13,408,251 دينار كويتي (2021 - 11,907,759 دينار كويتي) وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 2,603,596 دينار كويتي. إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 27.92% (إيضاح 28).

إن إستمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين.

وترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الإعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الإستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.

26- الجمعية العامة

اقترح مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2023 عدم توزيع أرباح نقدية وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إن هذا الاقتراح خاضع للموافقة عليه من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 31 مايو 2022 على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

27- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الإعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، مدينون، المستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مستحق إلى شركة زميلة ودائون. ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

مخاطر سعر الفائدة:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية يشار إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

2022			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
2,000 +	400,000	0.5% +	وديعة بنكية قصيرة الأجل
28,750 +	5,750,000	0.5% +	مستحق إلى شركة زميلة
30,750 +			
2021			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
1,500 ±	300,000	0.5% ±	وديعة بنكية قصيرة الأجل

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 تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل، المدينين و المستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

نقد ونقد معادل

إن النقد والنقد المعادل الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. كما أن النقد والودائع البنكية قصيرة الأجل للمجموعة مودعة 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 بالصناعة 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 للعملاء بشكل منتظم.

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

مخاطر السيولة:

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الإستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2022					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
2,430,012	-	2,099,623	105,441	224,948	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,685,155	-	-	-	1,685,155	مستحق إلى أطراف ذات صلة
5,750,000	5,750,000	-	-	-	مستحق إلى شركة زميلة
9,865,167	5,750,000	2,099,623	105,441	1,910,103	
2021					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
2,372,192	-	2,085,671	93,579	192,942	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,292,767	-	-	-	1,292,767	مستحق إلى أطراف ذات صلة
3,664,959	-	2,085,671	93,579	1,485,709	

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. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتنويع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الإستثمارية.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغييرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2022		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
10,178 ±	±5%	
2021		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,760 ±	±5%	

28- إدارة مخاطر الموارد المالية
إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال و منافع للمستخدمين الخارجيين، 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 النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع موجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على تسهيلات بنكية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوما على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصا النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوما على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي إلتزام تأجير تمويلي ناقصا النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجموع مضافاً إليها صافي الديون.
لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية يتكون إجمالي الموارد المالية مما يلي:

2022	
5,750,000	مستحق إلى شركة زميلة
(779,200)	يخصم : نقد ونقد معادل
4,970,800	صافي الديون
12,834,244	مجموع حقوق الملكية
17,805,044	إجمالي مصادر الموارد المالية
%27.92	نسبة صافي الديون إلى الموارد المالية

29- أحداث لاحقة
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع ثلاثة مباني مقامة على أرض إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بمقابل إجمالي بلغ 12,500,000 دينار كويتي، والذي تم تحديده بناءً على تقرير تقييم من مقيم مستقل والذي استند على أسعار السوق المقارنة، كما تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 16 أغسطس 2021 ومن قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين الذي انعقد بتاريخ 25 مايو 2021.

بناءً على شروط الاتفاقية، يتم تسوية إجمالي ثمن البيع البالغ 12,500,000 دينار كويتي على النحو التالي:

- تحويل الإلتزام عقد تأجير تمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي من نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بموجب الإلتفاق بين الشركتين المؤرخ في 22 سبتمبر 2021.
- سند أذني مستحق الدفع من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. إلى نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. مصرح بها من قبل وزارة العدل بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي.

وعليه، فقد نتج عن هذه المعاملة ربح محقق بمبلغ 1,962,000 دينار كويتي. قامت المجموعة بإستبعاد مبلغ 413,040 دينار كويتي من هذا الربح والذي يمثل أثر هذه المعاملة الفرعية مع الشركة الزميلة وذلك في حدود حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة.

لاحقا لتاريخ البيانات المالية وبتاريخ 20 فبراير 2023 قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) وشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بإبرام عقد تقابل وتراجع عن عقد البيع المحرر بتاريخ 16 سبتمبر 2021 بين الطرفين لانتهاء الجدوى والسبب من التعاقد نتيجة رفض هيئة أسواق المال الطلب المقدم بتاريخ 15 مارس 2022 من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بطلب تحويل الدين بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي إلى أسهم في شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) لصالح شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) وعليه، قامت الشركة التابعة بالاتي:

- إعادة تسجيل المباني ضمن بند ممتلكات وعقارات ومعدات بمبلغ 10,538,000 دينار كويتي (إيضاح 8) والذي يمثل تكلفة إستبعاد المباني وكذلك تم إلغاء الربح الذي نتج عن هذه المعاملة بمبلغ 1,962,000 دينار كويتي بعد خصم الاستبعاد بمبلغ 413,040 دينار كويتي (إيضاح 6) من هذا الربح والذي يمثل أثر هذه المعاملة الفرعية مع الشركة الزميلة وذلك في حدود حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة.
- تخفيض رصيد المستحق من أطراف ذات صلة بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي (إيضاح 4) والذي يتمثل في السند الأذني المستحق لصالح الشركة التابعة.

تقوم المجموعة حاليا بإجراءات تحويل الإلتزام عقد التأجير التمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي لصالح الشركة التابعة، وعليه سوف يبقى رصيد الإلتزام التأجير التمويلي قائم على الشركة الزميلة ويقابله رصيد مستحق إلى الشركة الزميلة في سجلات المجموعة (إيضاح 10) لحين إتمام إجراءات تحويل الإلتزام.



شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع
تقرير مجلس الإدارة
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

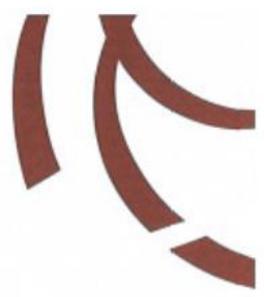
السادة المساهمين الكرام،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع وجميع العاملين بالشركة، يسرني أن أرحب بكم في اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية للشركة، وأن نستعرض معكم تقرير الشركة السنوي عن نتائج أعمال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والبيانات المالية للشركة وتقرير مراقب الحسابات.

على صعيد البيانات المالية، بلغ إجمالي موجودات الشركة / 22,731,084 د.ك. (اثني وعشرين مليون وسبعماية وواحد وثلاثين ألف وأربعة وثمانين دينار كويتي) بالمقارنة مع إجمالي موجودات الشركة للعام 2021 حيث بلغت / 18,630,000 د.ك. (ثمانية عشر مليون وستمئة وثلاثين ألف دينار كويتي).
إن السبب الأساسي في ذلك يعود إلى الارتفاع بقيمة العقارات بقيمة / 10,790,000 د.ك. (عشرة ملايين وسبعماية وتسعين ألف دينار كويتي).

كما بلغ إجمالي حقوق الملكية العائدة الى مالكي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 مبلغ وقدره / 12,676,236 د.ك. (اثني عشر مليون وستماية وستة وسبعين ألف ومئتين وستة وثلاثين دينار كويتي) بانخفاض بنسبة 13% حيث بلغ إجمالي حقوق الملكية العائدة الى مالكي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 / 14,578,459 د.ك. (أربعة عشر مليون وخمسمائة وثمانية وسبعين ألف وأربعمائة وثمانية وسبعين دينار كويتي).

وفي ما يتعلق ببيان الدخل، بلغ إجمالي الخسائر العائدة الى مالكي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 مبلغ وقدره / 1,500,492 د.ك. (مليون وخمسمائة الف واربعماية وتسعة وخمسين دينار كويتي) بارتفاع بنسبة حوالي 1988% (الف وتسعمائة وثمانية وثمانين بالمائة) مقارنة بصافي الخسائر عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والبالغ قدرها / 71,831 د.ك. (واحد وسبعين الف وثمانمئة وواحد وثلاثين دينار كويتي) لتبلغ الخسائر المتراكمة حتى السنة المنتهية في 2022/12/31 مبلغ وقدره



/13,408,251/د.ك. (ثلاث عشر مليون واربعمائة وثمانية الاف ومئتين وواحد وخمسون دينار كويتي) وتمثل نسبة 55,8% (خمسة وخمسين بالمائة وثمانية اعشار) من رأس المال.

إن سبب ارتفاع صافي الخسارة يعود الى عكس عملية احتساب أرباح الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والأرباح غير المحققة من استبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات بالإضافة الى أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية.

لقد قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 بمتابعة نشاطها الرئيسي في الاستثمار العقاري الذي تأسست من أجله والمنصوص عليه في عقد التأسيس والنظام الأساسي حيث تابعت الشركة سياستها القائمة على التركيز على استثماراتها داخل الكويت.

أما فيما يتعلق بالنزاع القائم بين شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (إحدى الشركات التابعة لشركة التعمير) بوجه شركة المشروعات السياحية فلا يزال عالماً أمام المحاكم الكويتية المختصة.

أما فيما يتعلق بالانسحاب الاختياري من البورصة، فقط تم رفض الاجراء انما ستعاود الشركة تطرح الموضوع للتداول.

وكلنا أمل أن تكون نتائج عام 2022 بالشكل الذي تحقق فيه طموحات المساهمين وسوف يسعى مجلس الإدارة إلى تطوير عمل الشركة وزيادة حجم نشاطها لتحقيق عوائد أفضل للمساهمين.

كما يتعهد مجلس الإدارة بعرض التقارير المالية للشركة بصورة سليمة وعادلة، بحيث تعكس كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية. كما يتعهد المجلس بإعداد تقارير الشركة المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال بدولة الكويت.

وفي الختام، نعلن عن خالص الشكر والتقدير للسادة المساهمين وأعضاء مجلس إدارة الشركة وجميع العاملين في الشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

زياد احمد الدعيح
رئيس مجلس الإدارة





TAA MEER
التعمير للاستثمار العقاري

تقرير مجلس الإدارة الخاص بالتعاملات مع أطراف ذات صلة

حضرات المساهمين الكرام،

ان مجلس الإدارة قد وضع لكم هذا التقرير الذي يتضمن التعاملات التي تمت بين الشركة وأعضاء مجلس إدارتها أو بين الشركة وشركات أو مؤسسات أخرى يكون أحد أعضاء مجلس الادارة مالكا لها أو شريكاً متضامناً فيها أو مديراً لها أو عضو في مجلس إدارتها أو بين أحد أعضاء مجلس إدارتها وعضو في مجلس إدارتكم وهي على الشكل التالي:

جدول : تعاملات تمت خلال العام 2022

اسم الشركة	نوع الصلة	البلد	مبلغ التعامل	طبيعة التعامل
شركة نادي الكورنيش البحري	طرف ذات صلة	الكويت	22,529	سداد مصاريف نيابة عن شركة نادي الكورنيش البحري من المتوقع تسويتها خلال العام 2023.
شركة رام ثري العقارية	طرف ذات صلة	الكويت	17,608	سداد مصاريف نيابة عن شركة رام ثري العقارية و هو مبلغ مستحق لشركة رام ثري العقارية.
شركة المصالح العقارية	طرف ذات صلة	الكويت	(71,226)	سداد جزئي لرصيد الحساب الجاري الخاص بشركة المصالح العقارية
اجمالي التعاملات			(31,089)	

يعرض مجلس الإدارة العلاقات الواردة أعلاه والتي كان قد تعامل بها خلال السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 والتي من المتوقع التعامل معها خلال العام 2023.

وتفضلوا بقبول الاحترام،

رئيس مجلس الادارة

زياد الدعيح



تقرير مجلس الإدارة الخاص بالمخالفات

حضرات المساهمين الكرام،

ان مجلس الإدارة قد وضع لكم هذا التقرير الذي يتضمن المخالفات الواردة للشركة وهي على الشكل التالي:

المخالفات خلال سنة 2022

صدر عن المجلس التأديبي لهيئة أسواق المال مخالفة بحق شركة التعمير للاستثمار العقاري ورئيس مجلس الادارة مقيدة برقم 2021/92، مجلس تأديبي 2021/62 تاريخ 2021/11/21، مع قرار مجلس التأديبي بالعقوبات تاريخ 2022/1/11.

- موضوع المخالفات:
- قيام الشركة بالافصاح عن الدعوى القضائية المقامة من احدى الشركات التابعة على شركة المشروعات السياحية واخرين بتاريخ 2019/11/4 في حين ان الدعوى أقيمت في 2019/8/26:
- قيام الشركة بالافصاح عن القرار الإداري الصادر عن وكيل وزارة المالية باخلاء المبنى المنتفخ من قبلها وذلك بتاريخ 2020/9/1 علما ان القرار صدر في 2020/8/17
- قيام الشركة بالافصاح عن اعتذار مراقب الحسابات الخارجي كي بي ام جي بتاريخ 2019/5/7 علما انه تم اخطارها به بتاريخ 2019/4/28
- عدم توفر مسؤول المخاطر لدى الشركة منذ العام 2015
- عدم قيام لجنة المخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة متابعة مخاطر عدم تسديد الدفعة المتفق عليه بتاريخ 2020/12/31 ليصار التسديد في 2022/12/31 ولم يتم نقل ملكية الاستثمار المذكور لغاية تاريخه
- عدم توافر مدير لادارة التدقيق الداخلي منذ العام 2015
- مخالفة رئيس مجلس الإدارة لناحية عدم قيامه باعداد أي خطة للطوارئ او استمرارية الاعمال واعتمادها في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة جراء وباء كورونا

يؤكد مجلس الإدارة انه يعمل على تصحيح الوضع وتقادي أية مخالفات مقبلة والالتزام بكافة الأنظمة والقوانين المرعية الاجراء.

وتفضلوا بقبول الاحترام،



رئيس مجلس الادارة

زياد الدعيج





تقرير حوكمة الشركات لشركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

لسنة 2022

1. القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة وذلك على النحو التالي: تشكل مجلس الإدارة الحالي بتاريخ 30 مايو 2022 تنتهي ولايته خلال الجمعية العاملة التي ستنتظر باعمال سنة 2024 وهو مؤلف من خمسة أعضاء، بينهم عضواً واحداً مستقلاً، وقد طرأ عليه تعديل بتاريخ 2 نوفمبر 2022

تاريخ الإنتخاب/تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل)، أمين سر	الاسم
2022/5/30	<ul style="list-style-type: none">- رئيس مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري؛- نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة المصالح ميديا القابضة؛- مدير التسويق في يونيتيد نيتوركس؛- مدير تسويق أول في شركة الأهلية للإستثمار؛- كبير مديري المشاريع - قسم الأعمال الإلكترونية في بنك الكويت الوطني؛- مدير مشروع - الخدمات المصرفية عبر الإنترنت في بنك الخليج.	رئيس مجلس إدارة - غير تنفيذي	زياد أحمد الدعيح
2022/5/30	<ul style="list-style-type: none">- نائب رئيس مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري؛- عضو مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع.؛- مدير الإستثمار - إدارة الأصول في شركة المصالح الإستثمارية؛- البنك العقاري - إدارة تمويل العقارات؛- بنك الخليج - إدارة تمويل الشركات.	نائب رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	عبد الله فيصل مطوع
2023/11/2	<ul style="list-style-type: none">- عضو مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ونائب رئيس مجلس الإدارة من مايو 2021 لغاية نوفمبر 2022	نائب رئيس مجلس الإدارة - تنفيذي	عبد الله زاهر الصالح

2022/5/30 لغاية 2023/11/2	- عضو مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع.	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	عبد الوهاب سهيل عبد الوهاب العيسى
2022/5/30	- عضو مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع.	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	طلال محمد الصالح
2022/5/30	- عضو مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. لغاية مايو 2021 - عضو مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع. منذ مايو 2021	عضو مجلس الإدارة /مستقل	خليفة صالح الخالدي
2022/5/30	- أمين سرّ مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع.	أمين سرّ	محمد صباح

2. حضور اجتماعات مجلس الإدارة

اسم العضو	اجتماع رقم 1	اجتماع رقم 2	اجتماع رقم 3	اجتماع رقم 4	اجتماع رقم 5	اجتماع رقم 6	اجتماع رقم 7	اجتماع رقم 8	مجموع
زياد الدعيح رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
عبد الله زاهر الصالح عضو/نائب الرئيس	×	×	×	×	×	×	×	×	2
عبدالله المطوع عضو/نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
خليفة صالح الخالدي عضو/مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال الصالح عضو
6	×	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبد الوهاب العيسى عضو
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	محمد صباح أمين سرّ

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة، تحتوي على كافة البيانات والمعلومات متضمنة تواريخ الاجتماعات ومقر الإنعقاد وتواقيت بداية ونهاية الاجتماعات، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، يتم تزويد مجلس الإدارة بجداول الأعمال خلال المهل المحددة وفقاً للقانون وتعليمات هيئة أسواق المال، ويتم توقيع المحضر من قبل كافة أعضاء مجلس الإدارة، والمحاضر التي تتم عن طريق التمرير يتم توقيعها من قبل كافة أعضاء مجلس الإدارة.

لقد عقد مجلس الإدارة 8 اجتماعات بحضور جميع الأعضاء. وكان في كل مرة تتم الدعوة للاجتماع حسب الأصول بموجب دعوة موجهة من رئيس مجلس الإدارة تتضمن جدول الاعمال. وقد اجتمع المجلس بشكل دوري لمناقشة البيانات المالية واعتماد اللوائح والسياسات.

إقرار العضو المستقل

يقرر السيد خليفة صالح الخالدي، عضو مجلس إدارة المستقل لدى شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع بأنه تتوفر لدي الشروط التالية:

- 1- أنه يتمتع بالإستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما؛
- 2- أنه يتوافر لديه المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

1. سياسة عمل مجلس إدارة الشركة

لدليل عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد من قبل مجلس الإدارة في مقرراته رقم 2022/1 بتاريخ 14 ديسمبر 2022 حدد كيفية قيام الشركة بتحديد سياسة مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية. كما حددت اللائحة مجلس الإدارة المتطلبات ومعايير الكفاءة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. وتقوم لجنة الترشيحات والتوصيات بتقييم عمل كل من أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية مرة واحدة في السنة.

كما اعتمد مجلس الإدارة في مقرراته رقم 2022/1 بتاريخ 14 ديسمبر 2022 السياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي كل دليل عمل جميع المهام التي تقوم بها الإدارة التنفيذية بشكل تفصيلي وموضح، كما توضح السياسات والإلتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي.

● يتولى مجلس إدارة الشركة جميع السلطات والصلاحيات لإدارة الشركة دون تجاوز لإختصاصات الجمعية العامة. وتبقى مسؤولية المجلس قائمة على جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة والذي يتضمن المعلومات والبيانات بنشاط الشركة ومركزها المالي ومدى الإلتزام بقواعد الحوكمة.

● يؤدي مجلس الإدارة مهامه بحسن نية وجدية واهتمام، وتكون قراراته مبنية على المعلومات الوافية والصحيحة من المصادر الموثوق منها، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون ان تكون عامة أو غير محددة المدة، وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه.

● التأكد من الإدارة التنفيذية توفر المساهمين الحاليين والمحتملين كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات، كما والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة.

● يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

● ضمان دقة وسلامة البيانات المالية والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.

2. السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

تم اعتماد السياسات ووصف الوظائف التنفيذية ووضع معايير الأداء للإدارة التنفيذية من خلال مقررات مجلس الإدارة رقم 2022/1 بتاريخ 14 ديسمبر 2022، كما تمّ اجراء تقييم للإدارة التنفيذية وفق المعايير المحددة في السياسات.

3. إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2022

حرص مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف التي وضعها والتواصل مع الإدارة التنفيذية، كما أولى مجلس الإدارة الأهمية الكبرى لمعايير الحوكمة، رغبة منه في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي تبعاً لتقرير المخالفات الذي صدر في ديسمبر 2021 وقرار مجلس التأديبي تاريخ 12 يناير 2022، على اثره يمكن سرد الإنجازات التالية:

1- تعيين مدير تنفيذي جديد

- 2- إيجاد سبل للحد من خسائر الشركة.
- 3- زيادة إنتاجية الشركة وعائدات التشغيل
- 4- وضع خطة لتحصيل الديون المتوجبة لصالح الشركة.
- 5- الإشراف على إنجاز التطبيق الفعال لقواعد الحوكمة.
- 6- متابعة سير العمل مع الإدارات التنفيذية.

4. اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة

بتاريخ 2022/5/30 ، انتخبت الجمعية العامة أعضاء مجلس إدارة جدد، وانبثق عن المجلس الجديد اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، كل هيئة تتمتع بالاستقلالية بالنسبة لمجلس الإدارة، ترفع توصيتها للمجلس. وفي 2 نوفمبر 2022، طرأ بعض التعديلات على اللجان تبعاً لتغيير وقع في مجلس الإدارة علماً ان مجلس الإدارة قد اعتمد جميع اللوائح والسياسات ونظم العمل للجان الثلاثة التالية:

أ- لجنة المخاطر

ب- لجنة التدقيق

ت- لجنة الترشيحات والمكافآت

أولاً: لجنة المخاطر

- مهام وانجازات لجنة المخاطر :

- 1.إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
- 2.ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر والتعاقد مع إدارة مخاطر خارجية.
- 3.تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
- 4.مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- 5.التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر كما واستقلالية الإدارة الخارجية المتعاقد معها لإدارة المخاطر.

7. التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها كما فيما يتعلق بالإدارة الخارجية المتعاقد معها.
8. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
9. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.
10. تعقد لجنة إدارة المخاطر اجتماعات دورية، على الأقل أربعة مرات خلال السنة، وكذلك كلما دعت الحاجة، كما يجب أن تقوم بتدوين محاضر اجتماعاتها.

- إنجازات لجنة المخاطر خلال العام 2022 : قامت خلالها بدراسة حدود المخاطر والتحديات المصاحبة لأنشطة الشركة وآلية مواجهتها، لاسيما فيما خص قرار المجلس التأديبي تبعاً للمخالفات، كما ومتابعة تطورات الدعاوى القضائية للشركات التابعة وتأثيرها على الشركة وإصدار التوصيات باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.
- كما اوصت اللجنة بالموقفه على بتحويل دين شركة نادي الكورنيش البحري الى اسهم في شركة المصالح، انما تم رفض الطلب من قبل هيئة الأسواق تبعاً لتغيير القوانين.
- كما راجعت اللجنة السياسات المعتمدة من الشركة وحدثتها واوصت باعتمادها. علاوة على عدة توصيات أصدرتها اللجنة لمجلس الإدارة.
- تشكلت هذه اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة - لمدة تنتهي مع انتهاء ولاية مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة لمساهمي الشركة التي تنظر باعمال سنة 2024. مؤلفة من ثلاثة أعضاء من أعضاء مجلس الإدارة الغير تنفيذيين وقد عقدت خلال سنة 2022، اربعة اجتماعات.
- تتألف اللجنة من السادة التالية أسماؤهم:
- 1- عبد الله فيصل المطوع - رئيس اللجنة
 - 2- طلال محمد مساعد الصالح - عضو
 - 3- عبد الوهاب سهيل العيسى - عضو
 - 4- محمد صباح - أمين سر

ثانياً: لجنة التدقيق

- مهام وإنجازات اللجنة:

مهام اللجنة:

- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية والتأكد من سلامة ونزاهة التقارير وأنظمة الرقابة الداخلية؛
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين؛
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين؛
- مراجعة الصفقات والتعاملات مع الأطراف ذات علاقة؛
- تقديم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية؛
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين.

- يمكن تلخيص إنجازات اللجنة خلال العام 2022 بمراجعة ومراقبة الأداء المالي للشركة وتقارير التدقيق الخارجي حول الإفصاحات المالية الدورية وتقارير المدقق الداخلي، وفحص سلامة عناصر الرقابة الداخلية وكفاية نظم الرقابة، وتقييم أداء رئيس التدقيق الداخلي والقيام بدراسة توصية الإدارة التنفيذية بشأن تعيين وإنهاء عمل وتحديد أتعاب المدققين الخارجيين

- تشكيل اللجنة:

يشكل مجلس الإدارة لجنة للتدقيق لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة على أن يكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، على ألا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين. ويتعين أن يكون من بين أعضاء اللجنة عضو واحد على الأقل من ذوي المؤهلات العلمية و/أو الخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية، ولجنة الحق بالاستعانة بخبرات خارجية بعد موافقة مجلس الإدارة على ذلك. تشكلت هذه اللجنة بتاريخ تشكيل مجلس الإدارة الحالي لمدة تنتهي مع انتهاء ولاية مجلس الإدارة لحين انعقاد الجمعية العامة التي سوف تنظر في حسابات اعمال سنة 2024 . وقد عقدت خلال سنة 2022، أربعة اجتماعات بحضور مدقق الحسابات واجتماع دون حضوره.

- أعضاء اللجنة :

1- طلال محمد مساعد الصالح - رئيس اللجنة

2- عبد الله فيصل المطوع - عضو

3- خليفة صالح الخالدي - عضو

4- محمد صباح - أمين سر

5- مراقب حسابات الشركة

- عدد الاجتماعات: عقدت اللجنة خمسة اجتماعات خلال سنة 2022.

ثالثا: لجنة الترشيحات والمكافآت

- مهام وإنجازات اللجنة

التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة؛

مراجعة سياسات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين؛

التأكد من عدم انتفاء صفة الإستقلالية من عضو مجلس الإدارة المستقل؛

إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة او الإدارة التنفيذية سواء كانت مبالغ او منافع أو مزايا.

- من إنجازات اللجنة لسنة 2022، قامت اللجنة بمراجعة السياسات واللوائح واوصت فيما خص التوزيعات والمكافآت.

- تشكيل: تتشكل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاث أعضاء على الأقل على أن يكون أحد أعضائها على الأقل

من الأعضاء المستقلين، وأن يكون رئيسها عضوا من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين ويحدد المجلس مدة

عضوية اللجنة وأسلوب عملها. تم تشكيل اللجنة الحالية بموجب اجتماع مجلس الإدارة تاريخ 2 نوفمبر 2022.

- أعضاء اللجنة الحاليين:

1- طلال الصالح - رئيس اللجنة

2- عبد الوهاب سهيل العيسى - عضو

3- خليفة صالح الخالدي - عضو

4- محمد صباح - أمين سر

- عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال سنة 2022.

- موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

- خصص لجميع أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان بريد الكتروني للتخاطب عبره، ويتم ارسال جميع المحاضر والمستندات المتعلقة باجتماعات مجلس الإدارة بشكل يسمح لكل عضو بالاحتفاظ بالمستندات والمعلومات. كما ان كافة المعلومات متوفرة في مكاتب الشركة مع أمين السر، يمكن لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة الاطلاع عليها خلال أوقات العمل.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

لجنة الترشيحات والمكافآت

آلية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تضمن الإستمرار في جذب واختيار الكفاءات للانضمام لعضوية مجلس الإدارة التنفيذية واستقطاب الكفاءات الجديدة لتساعد في تحقيق أهداف الشركة وتقديمها. وقد قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت مكونة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير التنفيذيين واحد أعضائها مستقل بالإضافة إلى أن سياسة منح المكافآت في الشركة تقوم على الآتي :

- مراعاة أحكام قانون الشركات والقوانين المرتبطة؛

- مراعاة استقطاب أفضل الكفاءات من الموظفين والمحافظة عليهم؛

- ضمان مساواة داخل الشركة والتنافسية خارجها؛

- الشفافية في منح المكافآت.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

نظام المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة - وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة - له أعلى معايير الشفافية وفقاً لما نصت عليه قواعد الحوكمة الرشيدة كالتالي:

- يلتزم نظام المكافآت لمجلس الإدارة بما نصت عليه المادة /198/ من قانون الشركات على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من 10% (عشرة بالمائة) من الربح الصافي بعد استنزال الإستهلاك والإحتاطيات وتوزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين؛

- يجب أن تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية وذلك بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت؛

- يجوز إعفاء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت بناءً على موافقة الجمعية العمومية.

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

نظام المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية يرتبط بمؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية (KPIs) وبالنتائج التي تحققها الشركة وتشمل على:

مكافآت ثابتة

تحدد المكافأة الثابتة بما فيها المبالغ والبدلات والمنافع والمزايا وفقاً لدرجات الوظيفة المعتمدة من مجلس الإدارة.

مكافآت مرتبطة بالأداء

ترتبط المكافآت المرتبطة بالأداء بتحقيق الأهداف المحددة سلفاً. يتم مراجعة مكافأة الأداء سنوياً.

تقرير عن المكافآت الممنوحة في شركة التعمير للاستثمار العقاري لعام 2022

قام مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم 1 لعام 2023 بالموافقة على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت بعدم توزيع مكافآت على أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 ورفع التوصية إلى الجمعية العمومية للشركة لتلاوتها وإقرارها والموافقة عليها.

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	اجمالي عدد الاعضاء
0	0	0	0	0	0	0	5

اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم															
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الام							اجمالي	
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)							المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							عدد المناصب التنفيذية	
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	مكافأة سنوية	بدل تعليم للابناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تامين صحي	الرواتب الشهرية الاجمالية خلال العام	مكافأة سنوية	بدل تعليم للابناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تامين صحي	الرواتب الشهرية الاجمالية خلال العام	
0	0	0	0	0	0	0	14,400	0	0	0	0	0	0	16,200	2

- لا يوجد أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

تعهدات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.

إن سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة من أهم المؤشرات التي تدل على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي مما يزيد من ثقة المساهمين والمستثمرين في البيانات المالية والمعلومات التي توفرها الشركة وتصحح عنها للمساهمين، وتقوم الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، كما أنها تستعرض كافة جوانب الشركة المالية بدقة وشفافية بحيث أنه يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة. كما يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس الإدارة التعهد بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية.

تشكيل لجنة التدقيق

قامت الشركة بتشكيل لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير التنفيذيين ومنهم العضو المستقل، وهم من ذوي الخبرات المتخصصة والتي تتناسب مع طبيعة الشركة. كما أنه من بين أعضاء اللجنة عضو حاصل على مؤهلات علمية وخبرة عملية في المجالات المحاسبية والمالية، وقد حدد المجلس مدة عضوية اللجنة وأسلوب عملها.

استقلالية مراقب الحسابات الخارجي

وافقت الجمعية العامة للشركة على تعيين مراقب الحسابات الأستاذ نايف البزيع من مكتب آر أس أم - البزيع وشركاه، وهو مسجل في السجل الخاص لدى هيئة اسواق المال، ويتمتع بالاستقلالية التامة عن الشركة ومجلس إدارتها. والجدير بالذكر هنا أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة خلال سنة 2022.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

قامت الشركة باعتماد مكتب استشاري مستقل مكتب BDO للاستشارات والتدقيق يعمل على تحديد وقياس المخاطر بالشركة عبر وضع تقرير كل ستة أشهر وذلك للعام 2022 . وقد وضعت الشركة سياسة خاصة لإدارة المخاطر للحد من المخاطر.

يجب ان يتولى إدارة المخاطر مكتب /وحدة مستقلة لإدارة المخاطر تعمل بشكل أساسي على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة، وذلك وفق ما يلي:

1- أن تقوم الشركة بوضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر، وذلك كي تكون قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة.

2- يتعين على الشركة تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها.

3- أن يتمتع القائمون على إدارة / مكتب / وحدة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيتهم المباشرة للجنة المخاطر، فضلا عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلاحيات مالية أو أي سلطات أو صلاحيات تؤدي إلى تعارض مع دورهم الرقابي .

4- يجب أن يتوافر لإدارة / مكتب / وحدة المخاطر الكوادر البشرية المؤهلة والتي تتمتع بالكفاءات المهنية والقدرات الفنية.

5- مراجعة الصفقات والتعاملات المقترح أن تقوم بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.

لجنة إدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة المخاطر والمكونة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير التنفيذيين كما تم النص على مهام لجنة إدارة المخاطر ضمن ميثاق العمل الخاص بها.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

قامت شركة المصالح العقارية خلال العام 2022 بوضع مجموعة من أنظمة الضبط والرقابة الداخلية التي تغطي جميع أنشطة الشركة والتي تعمل على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها. وقد كلف مجلس الإدارة مكتب استشاري مستقل، مكتب BDO للاستشارات والتدقيق، للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات الشركة ويعمل المكتب كجهة استشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية إلى مجلس الإدارة، ويقوم المكتب بعمل التقارير لمراجعة وتقييم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة، كما ستتولى لجنة التدقيق مراجعة أعمال مكتب التدقيق ومناقشة تقاريره لرفعها إلى مجلس الإدارة.

وحدة التدقيق الداخلي

الشركة في طور تنظيم الرقابة الداخلية وقد تعاقدت مع مستشار مستقل، مكتب BDO للتدقيق لتولي مهام إدارة التدقيق الداخلي للشركة خلال العام 2022:

يجب أن تقوم إدارة التدقيق الداخلي، وفي حالة الشركة، المستشار المتعاقد معه، بإعداد تقرير يتضمن مراجعة وتقييماً لنظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة، على أن يتضمن التقرير ما يلي:

1- إجراءات الرقابة والإشراف على كفاءة وفاعلية نظم الرقابة الداخلية اللازمة لحماية أصول الشركة وصحة البيانات المالية وكفاءة عملياتها بجوانبها الإدارية والمالية والمحاسبية.

2- مقارنة تطور عوامل المخاطر في الشركة والأنظمة الموجودة لتقييم مدى كفاءة الأعمال اليومية للشركة، ومواجهة التغيرات غير المتوقعة في السوق.

3- تقييم أداء الإدارة التنفيذية في تطبيق نظم الرقابة الداخلية.

4- أسباب الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية أو مواطن الضعف في تطبيقها أو حالات الطوارئ التي أثرت أو قد تؤثر على الأداء المالي للشركة، والاجراء الذي اتبعته الشركة في معالجة الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية.

كما قامت الشركة بتكليف مكتب تدقيق آخر، مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن ويتم موافاة الهيئة به بشكل سنوي.

كما يجب أن يقوم مكتب تدقيق آخر بمراجعة وتقييم أداء إدارة / مكتب / وحدة التدقيق الداخلي وذلك بشكل دوري كل ثلاث سنوات، على أن يتم موافاة كل من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

قام مجلس الإدارة بوضع دليل خاص بتشجيع الممارسات السليمة والسلوكيات الأخلاقية وحماية المصالح المختلفة، ومراعاة النزاهة التي تعد الهدف الذي يرشد الموظفين في كل ما يقومون به.

كما يدعم القرارات التي تستند على القيم والأخلاق عند تقديم الخدمة للعملاء، والذي يعزز ثقة الجمهور في الشركة.

سياسات وإجراءات الشركة في الحد من حالات تعارض المصالح

قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهتها وإدارتها ولتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والفصل بين المصالح الشخصية، يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لنشر القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

إن الإفصاح الدقيق أحد المسمات والأساليب الأساسية لمتابعة نشاط الشركة وتقييم ادائها حيث انه يساهم في معرفة المساهمين والمستثمرين لهياكل وأنشطة الشركة وكذلك السياسات المطبقة من قبل الشركة فضلا عن تقييم أداء الشركة

فيما يتعلق بالمعايير الأخلاقية. فقد قام مجلس إدارة الشركة من خلال إطار حوكمة الشركات بوضع آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح وتتضمن اساليب الإفصاح عن البيانات المالية والغير مالية وذلك من خلال الإفصاح إلى بورصة الكويت، وهيئة أسواق المال على نحو يساعد أصحاب المصالح في الإطلاع على وضع الشركة كما تفصح الشركة بمنتهى الشفافية على المعلومات والبيانات في الوقت المناسب لكافة الأطراف وأصحاب المصالح دون تمييز.

ويحرص مجلس الإدارة على ان تتم مراجعة نظم الإفصاح والشفافية لدى الشركة والتأكد من مواكبتها لأفضل السبل في هذا الشأن، فضلاً عن اساقها بما هو مطلوب ومطبق من قبل هيئة أسواق المال .

إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

للشركة سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بحيث يشمل الإفصاحات الخاصة بنسب الملكية والتداولات على اسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة بصفتهم أشخاص مطلعين والتي يتم تحديثها وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال وهذا السجل متاحاً لكل المساهمين، كما يحق لكافة مساهمي الشركة الإطلاع عليه دون مقابل أو رسم، كما تقوم الشركة بتحديث سجلات الإفصاح بشكل دوري مما يعكس حقيقة اوضاع الأطراف ذات العلاقة.

وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

يجب أن تنشئ الشركة وحدة تنظم شؤون المستثمرين، وتكون هذه الوحدة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين لها، ويجب أن تتمتع وحدة شؤون المستثمرين بالاستقلالية المناسبة ، وعلى نحو يتيح لها توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبشكل دقيق ، وأن يكون ذلك من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها الموقع الإلكتروني للشركة .

ويتعين على الشركة الاعتماد والتوسع في استخدام تكنولوجيا المعلومات للتواصل مع المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح، وذلك من خلال العمل على إنشاء قسم مخصص على الموقع الإلكتروني للشركة لحوكمة الشركات. بحيث يتم عرض كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تساعد المساهمين، والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

وبالفعل، خلال العام 2022 قامت الشركة بإنشاء وحدة لشؤون المستثمرين تحت اشراف مجلس الإدارة وهي تقوم بالتواصل مع المستثمرين والمستثمرين المحتملين وهي في طور تحديث الموقع الإلكتروني للشركة حيث سوف تخصص صفحات عدة للمساهمين والمساهمين المحتملين للاطلاع على كافة الإفصاحات والبيانات المالية للشركة والتواصل مباشرة مع مسؤول شؤون المستثمرين للحصول على تفاصيل او معلومات إضافية.

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

ان الشركة في طور تحديث الموقع الالكتروني للشركة على شبكة الانترنت، حيث سوف تنشأ قسم خاص عن حوكمة الشركات. وسوف توفر شركة التعمير للإستثمار العقاري من خلال موقعها كافة المعلومات عن الشركة وشركاتها التابعة والزميلة ومشاريعها الداخلية والخارجية، كما توفر كافة التقارير المالية وتحديث أول بأول وسوف تقوم بتحسين عملية التحديث بما يخدم المساهمين بشكل أفضل.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

قامت الشركة في إعداد دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، والذي يوضح بأن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم في دفاتر الحسابات وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، استلام توزيعات الأرباح، استلام جزء من نصيب الشركة في حال التصفية، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة.

اما من ناحية الحقوق التي يتمتع بها المساهمين حالياً فهي المشاركة في الجمعية العمومية للشركة والتصويت على قراراتها وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مسائلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفع القضايا في حال عدم أداء المهام من قبل مجلس الإدارة.

كذلك، فانه يتوافر سجل خاص بالشركة يحفظ لدى وكالة المقاصة تقيد فيه اسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغيير يطرأ على هذه البيانات، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة

تحرص شركة التعمير للإستثمار العقاري على تنظيم اجتماعات الجمعية العمومية للمساهمين وفق ما ورد في قواعد الحوكمة والقوانين واللوائح، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد ويتم توفير المعلومات وجدول الأعمال بوقت كافي قبل انعقاد الجمعية للمساهمين، ويتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العمومية ومناقشة البنود المدرجة على جدول الأعمال، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين لحقوق التصويت. كما ان الشركة سوف تتبع إجراءات التصويت الالكتروني عبر النظام الموضوع من شركة المقاصة ابتداءً من السنة الحالية وذلك عبر تحميل جميع المستندات المطلوبة مع جدول الاعمال والدعوات قبل خمسة أيام عمل من تاريخ حق الحضور، الذي يقع قبل 10 أيام عمل قبل الجمعية.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

تحترم الشركة وتحمي حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، فوضعت الشركة ضمن إطار حوكمة الشركات سياسات تشمل القواعد والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على تعويضات في حال انتهاك أي من حقوقهم :

- أن التعامل مع اعضاء مجلس الإدارة واصحاب المصالح يتم بذات الشروط التي تطبقها الشركة مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح دون تمييز؛
- وحدة وسهولة الإجراءات التي يتم اتباعها في حال الإخلال من أي طرف بالتزاماته؛
- تعويض اصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها انظمة العقود وتحميها العقود؛
- المحافظة على علاقات جيدة مع العملاء والموردين مع الحفاظ على سرية المعلومات؛
- آلية لتسوية أي شكاوى أو خلافات قد تنشأ بين الشركة واصحاب المصالح.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

في سبيل عدم تعارض معاملات أصحاب المصالح، سواء كانت عقود او صفقات مع الشركة، يجب أن يؤخذ في عين الاعتبار ألا يحصل اصحاب المصالح على اي ميزة من خلال تعامله مع العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة، كما أن الشركة قامت بوضع آليات تكفل الإستفادة القصوى من اسهامات اصحاب المصالح وحثهم على المشاركة في متابعة نشاطها بما يتفق مع تحقيق نشاطها حيث تتيح الشركة لأصحاب المصالح امكانية الحصول على المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم، كما سهلت الشركة لأصحاب المصالح إبلاغ مجلس الإدارة عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون لها من قبل الشركة، مع توفير الحماية ذاتها لأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

آليات التي تتيح حصول كل من اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على دورات تدريبية

قامت الشركة بوضع سياسة واضحة ضمن اطار حوكمة الشركات تتيح حصول كل من اعضاء مجلس الإدارة والتنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر .

تقييم اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بوضع نظم وآليات لتقييم أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري من خلال مجموعة مؤشرات قياس الأداء والتي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة حيث قامت بوضع مؤشرات أداء الرئيسية (Key performance Indicators – KPIS) لتقييم مجلس الإدارة ككل وكذلك مؤشرات أداء الرئيسية

(Key Performance Indicators – KPIS) لتقييم أداء الإدارة التنفيذية وجميع موظفي الشركة وذلك بشكل دوري (نصف سنوي – وسنوي) لبيان وتحديد جوانب الضعف والقوة .

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

يقوم مجلس الإدارة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة وذلك على المدى القصير والمتوسط والطويل وذلك من خلال وضع وتوفير الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف والإستراتيجيات للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين وتحفيزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

القاعدة الحادية عشر

التركيز على اهمية المسؤولية الإجتماعية

نص اطار حوكمة الشركات على التزام الشركة المستمر بالتصرف أخلاقياً وفق لما تقتضي به القوانين والأعراف العامة وعلى المساهمة المستدامة من قبل الشركة لتحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية وذلك عن طريق استقطاب العمالة الوطنية والعمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم في المجتمع المحلي والمجتمع ككل، حيث ان الشركة قد حرصت على زيادة نسبة توظيف الكوادر الوطنية كما شاركت الشركة في حماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية وذلك من خلال قيامها بتبني إعادة تدوير المخلفات داخل اروقة وأبراج الشركة، كما تقوم الشركة بشكل دوري بالمشاركة في نشر الوعي الإقتصادي والثقافي في المجتمع من خلال إصدار تقرير اقتصادي، وتحرص الشركة على توعية وتنقيف العاملين بها بأهداف المسؤولية الإجتماعية التي تقوم بها الشركة بما يساهم في الإرتقاء بمستوى أداء الشركة واحترام كافة القوانين واللوائح المطبقة والإلتزام بها.

© Al Taameer Real Estate Investment Company KSCP

زياد احمد الدعيج
رئيس مجلس الإدارة



الكويت في 10 مايو 2023

إقرار عضو مجلس إدارة مستقل

أقر أنا الموقع أدناه خليفة صالح الخالدي، بطاقة مدنية رقم /260122000966/، عضو مجلس إدارة المستقل لدى شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع بأنه تتوفر لدي الشروط التالية:

1- أنني أتمتع بالإستقلالية على النحو الوارد في المادة (3-2) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما؛

2- أنه يتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات الفنية التي تتناسب مع نشاط الشركة.

خليفة صالح الخالدي