

Name **ALCORNICHE CLUB CO**

Account Number **0176428058**

### Most Recent Transactions

- Settled
- Hold

Date	Reference	Debit	Credit
25/05/22	Fee / Commission /SSM701	-0.500	
25/05/22	To 0340830041/ /SSM701	-6,750,000.000	
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		999,000.000
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		999,000.000
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		999,000.000
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		999,000.000
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		999,000.000
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		999,000.000
24/05/22	FundTransfer FundTransfer		756,000.000
22/05/22	Commission - Salary Transfer	-9.000	

الكويت في 11 مايو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	11 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م.)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه سيتم انعقاد اجتماع مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع.) في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر لمناقشة اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 11 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بدعوة مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. للإجتماع

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفق ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بدعوة مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. للإجتماع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 11 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	11 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م.)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه سيتم انعقاد اجتماع مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع.) في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر لمناقشة اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	12 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والموافقة على الخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة فيما يتعلق بالموافقة على اعتماد البيانات المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري. الأثر المالي فيما يتعلق بالخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد هو تخفيض الأعباء عن شركة المصالح العقارية كما وتخفيض مبلغ مليونين يورو من ديون شركة المصالح العقارية مباشرة. كون الشركة المذكورة مديونة بقيمة 42 مليون يورو، حيث سوف يقوم الشاري بالتعهد بتسديد الدين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	12 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والموافقة على الخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة فيما يتعلق بالموافقة على اعتماد البيانات المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري. الاثر المالي فيما يتعلق بالخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد هو تخفيض الأعباء عن شركة المصالح العقارية كما وتخفيض مبلغ مليونين يورو من ديون شركة المصالح العقارية مباشرة. كون الشركة المذكورة مديونة بقيمة 42 مليون يورو، حيث سوف يقوم الشاري بالتعهد بتسديد الدين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد المصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته،، تجدون مرفق رتباً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،

السادة/ هيئة أسواق المال

المحترم،

السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	12 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة لشركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة فيما يتعلق بالبيانات المالية للربع الأول من العام 2022. لا يوجد تغيير أثر مالي فيما يتعلق بالاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري كونه جزء من عملية تسديد لدين شركة الكورنيش السابق حيث سيتم استبدال الدين السابق بالدين الجديد. الاثر المالي فيما يتعلق بالخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد هو تخفيض الأعباء عن شركة المصالح العقارية كما وتخفيض مبلغ مليونين يورو من ديون شركة المصالح العقارية مباشرة. كون الشركة المذكورة مديونة بقيمة 42 مليون يورو، حيث سوف يقوم الشاري بالتعهد بتسديد الدين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته،، تجدون مرفق ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	12 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة فيما يتعلق بالموافقة على اعتماد البيانات المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري . الاثر المالي فيما يتعلق بالخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد هو تخفيض الأعباء عن شركة المصالح العقارية كما وتخفيض مبلغ مليونين يورو من ديون شركة المصالح العقارية مباشرة. كون الشركة المذكورة مديونة بقيمة 42 مليون يورو، حيث سوف يقوم الشاري بالتعهد بتسديد الدين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	12 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة لشركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والموافقة على الخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة فيما يتعلق بالموافقة على اعتماد البيانات المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري. الأثر المالي فيما يتعلق بالخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد هو تخفيض الأعباء عن شركة المصالح العقارية كما وتخفيض مبلغ مليونين يورو من ديون شركة المصالح العقارية مباشرة. كون الشركة المذكورة مديونة بقيمة 42 مليون يورو، حيث سوف يقوم الشاري بالتعهد بتسديد الدين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

Company Name	اسم الشركة
AL-MASSALEH REAL ESTATE CO. (K.S.C)	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.)

Select from the list	2022-03-31	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2022-05-12	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم إرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2021-03-31	2022-03-31	
(113%)	95,590	(12,027)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(113%)	0.41	(0.05)	ربحية (خسارة) السهم الأمانة والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
20%	6,933,312	8,332,965	الموجودات المتداولة Current Assets
9%	90,399,287	98,756,141	إجمالي الموجودات Total Assets
20%	26,824,933	32,221,076	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
15%	73,377,641	84,449,823	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(13%)	19,803,410	17,132,572	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
4%	1,158,326	1,200,543	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
4%	636,897	663,811	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
33%	(36%)	(48%)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2021-03-31	2022-03-31	
(113%)	95,590	(12,027)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(113%)	0.41	(0.05)	ربحية (خسارة) السهم الأصيل والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
4%	1,158,326	1,200,543	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
4%	636,897	663,811	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
<p>* Losses of financial assets through the income statement.</p> <p>* An increase in financing costs</p>	<p>* خسائر موجودات مالية من خلال بيان الدخل.</p> <p>* زيادة في تكاليف التمويل.</p>

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	صفر Zero	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	-------------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	492,889	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	---------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	<input type="checkbox"/> رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/> رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/> عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	<input type="checkbox"/> رأي معاكس

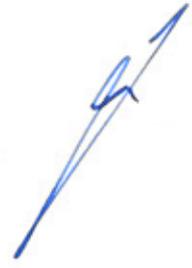
In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

أساس الرأي المتحفظ	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
<p>(1) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و(شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتها ومطلوباتها 16.3% و22.8% (31 ديسمبر 2021: 16.3% و22.9% - 31 مارس 2021: 18.7% و23.8%) على التوالي من الإجماليات المجمعة. لم يكن لتلك الشركات التابعة أي أثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 والفترة المنتهية في 31 مارس 2021. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة. لم تتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة نظراً لعدم تمكننا من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بإجراء تقييم واحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في الداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (7) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.</p> <p>(2) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.) و (كافي كوموديتي أند فرايت إنفيغريتورز د.م.س.س.) بمبلغ 3,554,819 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,554,819 دينار كويتي - 31 مارس 2021: 4,760,598 دينار كويتي). تم إدراج هذه الشركات الزميلة بطريقه حقوق الملكية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة بناء على حسابات الإدارة المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة. لم نتمكن من التحقق من الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الإدارة لهذه الشركات الزميلة لأننا لم نتمكن من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.</p> <p>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 بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون آراءنا في إبداء رأينا المتحفظ.</p> <p><u>التأكيد على أمر</u></p> <p>نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (27) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 3,002,768 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 3,480,696 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في ذلك التاريخ مبلغ 11,373,533 دينار كويتي (2020: 8,659,061 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 24,083,370 دينار كويتي (2020: 20,337,324 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا المتحفظ.</p>	<p>نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير</p>

<p>اولاً: المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و(شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة): تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناءً على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة ، وذلك لعدم انتهاء مراقب حسابات تلك الشركات من اصدار تقرير المراجعة النهائي حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الام.</p> <p>ثانياً: المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.) و (كافي كوموديبي أند فرايت إنتيغريتيورز د.م.س.س.): المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناءً على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات الزميلة ، وذلك لعدم انتهاء مراقب حسابات تلك الشركات من اصدار تقرير المراجعة النهائي حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الام.</p>	<p>شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات الرأي لإبداء</p>
<p>اولاً: المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و(شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة): جاري العمل والتنسيق مع ادارات الشركات التابعة علي اصدار تعليمات إلى المدققين بتزويدنا بالبيانات المالية المدققة وفي الوقت المناسب.</p> <p>الشركة التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") : نقوم إدارتنا حالياً بصدد إعادة جدولة القرض وهي في نقاش مع طرف ثالث فيما يتعلق بعرض لبيع العقارات المرهونة المتعلقة بالقرض.</p> <p>ثانياً: استثمار في شركات زميلة: تم اصدار تعليمات إلى إدارة شركائنا الزميلة لإصدار تعليمات إلى المدققين لتزويدنا بالبيانات المالية المدققة وفي الوقت المناسب.</p>	<p>الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p>
<p>تتوقع إدارتنا معالجة ما تم تضمينه في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" خلال العام 2022.</p>	<p>الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p>

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	توزيعات نقدية	Cash Dividends
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	توزيعات أرباح منحة	Bonus Share
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	توزيعات أخرى	Other Dividend
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	عدم توزيع أرباح	No Dividends
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	زيادة رأس المال	Capital Increase
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	تخفيض رأس المال	Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	محمد داود مساعد الصالح

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022  
(غير مدققة)

مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامّة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
15 – 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

## تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 مارس 2022، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة تشمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلي أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### أسس الاستنتاج المتحفظ

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا")) وشركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة، والتي تمثل إجمالي موجوداتها ومطلوباتها 16.3% و 22.8% (31 ديسمبر 2021: 16.3% و 22.9% - 31 مارس 2021: 18.7% و 23.8%) على التوالي من الإجماليات المراجعة. لم يكن لتلك الشركات التابعة أي أثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 والفترة المنتهية في 31 مارس 2021. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة. لم نتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة نظراً لعدم تمكننا من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بإجراء تقييم واحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (7) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة.

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.) و (كافي كوموديتي أند فرايت إنتيغريتيورز د.م.س.س.) بمبلغ 3,554,819 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,554,819 دينار كويتي) - 31 مارس 2021: 4,760,598 دينار كويتي. تم إدراج هذه الشركات الزميلة بطريقه حقوق الملكية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة بناءً على حسابات الإدارة المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة. لم نتمكن من التحقق من الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الإدارة لهذه الشركات الزميلة لأننا لم نتمكن من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة.

### الاستنتاج المتحفظ

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

### عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (16) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، والذي يبين أن الخسائر المتركمة للمجموعة كما في 31 مارس 2022 قد بلغت 11,385,560 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,373,533 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 8,563,471 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,888,111 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,083,370 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 19,891,621 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على الاستنتاج المتحفظ.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقادنا، وأثناء، فيما عدا ما ورد في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو للنظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 على وجه قد يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو على نتائج أعمالها، بإستثناء حيازة الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم.

كذلك، خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91  
RSM البزيع وشركاهم

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

دولة الكويت  
12 مايو 2022

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 كما في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	إيضاح	الموجودات
3,513,861	1,368,077	1,711,255	3	الموجودات المتداولة: نقد ونقد معادل
-	2,314,615	2,479,394		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
762,067	1,157,280	1,272,788		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,657,384	2,863,428	2,869,528	4	مستحق من أطراف ذات صلة
6,933,312	7,703,400	8,332,965		مجموع الموجودات المتداولة
986,862	1,487,547	1,411,927		الموجودات غير المتداولة: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,760,600	3,554,821	3,554,821		استثمار في شركات زميلة
60,320,566	70,005,638	69,762,853	5	عقارات استثمارية
17,378,774	15,674,475	15,674,475	6	أرض وعقارات محتفظ بها للتطوير
19,173	19,100	19,100		ممتلكات ومعدات
83,465,975	90,741,581	90,423,176		مجموع الموجودات غير المتداولة
90,399,287	98,444,981	98,756,141		مجموع الموجودات
15,285,205	14,047,317	14,047,317	7	المطلوبات المتداولة: قرض لأجل
8,669,747	8,264,458	8,711,952	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,694,799	9,299,813	9,286,693	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	175,182	175,114	4	توزيعات أرباح مستحقة
26,824,933	31,786,770	32,221,076		مجموع المطلوبات المتداولة
46,250,000	52,000,000	52,000,000	9	المطلوبات غير المتداولة: التزام تأجير تمويلي
302,708	264,246	228,747		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
46,552,708	52,264,246	52,228,747		مجموع المطلوبات غير المتداولة
73,377,641	84,051,016	84,449,823		مجموع المطلوبات
23,565,439	23,565,439	23,565,439		حقوق الملكية: رأس المال
4,198,721	4,198,721	4,198,721		احتياطي اجباري
(239,213)	261,472	185,852		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
841,934	568,120	568,120		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(8,563,471)	(11,373,533)	(11,385,560)		خسائر متراكمة
19,803,410	17,220,219	17,132,572		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(2,781,764)	(2,826,254)	(2,826,254)		الحصص غير المسيطرة
17,021,646	14,393,965	14,306,318		مجموع حقوق الملكية
90,399,287	98,444,981	98,756,141		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

محمد الصالح  
 رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2021	2022		
1,158,326	1,200,543		صافي إيرادات إيجارات
(521,429)	(536,732)		تكاليف إيجارات
636,897	663,811		ربح التشغيل
(112,944)	(109,413)		مصاريف عمومية وإدارية
-	(85,221)		خسائر موجودات مالية
3,000	435		إيرادات أخرى
(427,654)	(481,639)	4	تكاليف تمويل
99,299	(12,027)		(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصص الزكاة
(2,649)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,060)	-		حصص الزكاة
95,590	(12,027)		صافي (خسارة) ربح الفترة
95,590	(12,027)		الخاص بـ:
-	-		مساهمي الشركة الأم
95,590	(12,027)		الحصص غير المسيطرة
			صافي (خسارة) ربح الفترة
			(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة
0.41	(0.05)	10	الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
95,590	(12,027)	صافي (خسارة) ربح الفترة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		بند لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(23,071)	(75,620)	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
(23,071)	(75,620)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
72,519	(87,647)	
		الخاص بـ:
72,519	(87,647)	مساهمي الشركة الأم
72,519	(87,647)	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة)

وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم					احتياطي اجباري	رأس المال	
		المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	خسائر متراكمة			
16,949,127	(2,781,764)	19,730,891	(8,659,061)	841,934	(216,142)	4,198,721	23,565,439	الرصيد كما في 1 يناير 2021	
95,590	-	95,590	95,590	-	-	-	-	صافي ربح الفترة	
(23,071)	-	(23,071)	-	-	(23,071)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	
72,519	-	72,519	95,590	-	(23,071)	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	
<b>17,021,646</b>	<b>(2,781,764)</b>	<b>19,803,410</b>	<b>(8,563,471)</b>	<b>841,934</b>	<b>(239,213)</b>	<b>4,198,721</b>	<b>23,565,439</b>	الرصيد في 31 مارس 2021	
14,393,965	(2,826,254)	17,220,219	(11,373,533)	568,120	261,472	4,198,721	23,565,439	الرصيد كما في 1 يناير 2022	
(12,027)	-	(12,027)	(12,027)	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة	
(75,620)	-	(75,620)	-	-	(75,620)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	
(87,647)	-	(87,647)	(12,027)	-	(75,620)	-	-	مجموع الخسارة الشاملة للفترة	
<b>14,306,318</b>	<b>(2,826,254)</b>	<b>17,132,572</b>	<b>(11,385,560)</b>	<b>568,120</b>	<b>185,852</b>	<b>4,198,721</b>	<b>23,565,439</b>	الرصيد في 31 مارس 2022	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعّة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح
2021	2022	
99,299	(12,027)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: (خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
359,835	347,555	5
-	85,221	
427,654	481,639	4
6,657	8,978	
893,445	911,366	
		التسويات: الإستهلاك خسائر موجودات مالية تكاليف تمويل مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(52,654)	(115,508)	
68,961	(6,100)	
(78,607)	(34,145)	
(11,543)	(13,120)	
819,602	742,493	
-	(44,477)	
819,602	698,016	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: مدينون وأرصدة مدينة أخرى مستحق من أطراف ذات صلة دائنون وأرصدة دائنة أخرى مستحق إلى أطراف ذات صلة النقد الناتج من العمليات مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(250,000)	
(10,824)	(104,770)	5
(5,555)	-	
(16,379)	(354,770)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية: شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية المدفوع لإضافات على ممتلكات ومعدات صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
-	(68)	
-	(68)	
803,223	343,178	
2,710,638	1,368,077	
3,513,861	1,711,255	3
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: توزيعات مدفوعة لمساهمي الشركة الأم صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية صافي الزيادة في نقد ونقد معادل نقد ونقد معادل في بداية الفترة نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المصالح العقارية 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 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989 وأخر ما تم التأشير عليه في السجل التجاري رقم 40671 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 والذي تم بموجبه زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به من 23,565,439 دينار كويتي إلى 40,000,000 دينار كويتي.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:

- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حضرته من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 مايو 2022.

2- أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات التي يتم تطبيقها لأول مرة في 2022 ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

3- نقد ونقد معادل

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	
5,975	1,914	4,200	نقد في الصندوق
2,496,120	1,321,455	1,672,482	نقد لدى البنوك
1,011,509	-	-	ودائع بنكية قصيرة الأجل
257	44,708	34,573	نقد لدى محافظ استثمارية
<b>3,513,861</b>	<b>1,368,077</b>	<b>1,711,255</b>	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل 1.1% سنوياً كما في 31 مارس 2021، وأستحقت خلال فترة 90 يوماً.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
31 مارس 2022  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يتضمن بند نقد لدى البنوك مبالغ محتجزة بقيمة 114,826 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 114,826 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 114,826 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة للمجموعة (إيضاح 12).

4- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، شركة زميلة، 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 المرحلي المكثف المجمع:

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	أطراف ذات صلة أخرى	شركة زميلة	المساهمين	
4,524,115	4,730,159	4,736,259	3,401,075	438,357	896,827	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(1,866,731)	(1,866,731)	(1,866,731)	(1,380,186)	(223,067)	(263,478)	
2,657,384	2,863,428	2,869,528	2,020,889	215,290	633,349	
-	380,000	380,000	-	-	380,000	دفعة مقدمة للإستحواذ على استثمار
230,703	520,366	444,746	-	-	444,746	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
-	12,500,000	12,500,000	12,500,000	-	-	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
2,694,799	9,299,813	9,286,693	8,513,736	-	772,957	مستحق إلى أطراف ذات صلة محجوز ضمان مستحق
2,832,177	-	-	-	-	-	مستحق إلى مقاولين
8,270	-	-	-	-	-	التزام تأجير تمويلي (إيضاح 9)
46,250,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	-	-	توزيعات أرباح مستحقة
175,182	175,182	175,114	-	-	175,114	

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب. بإستثناء التزام التأجير التمويلي والذي يحمل فائدة بواقع 2.25% (31 ديسمبر 2021: 2.25%، 31 مارس 2021: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق سداد أصل المبلغ خلال مدة العقد والذي سينتهي في 28 نوفمبر 2023 - (إيضاح 9).

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		طبيعة العلاقة		
2021	2022			
-	11,250	أطراف ذات صلة أخرى	مصاريف عمومية وإدارية	
427,654	481,639	أطراف ذات صلة أخرى	تكاليف تمويل	

مزايا الإدارة العليا:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
15,000	22,500	مزايا قصيرة الأجل
-	721	إجازات
1,250	1,589	مكافأة نهاية الخدمة
16,250	24,810	

5- عقارات استثمارية

الإجمالي	مباني	أراضي	
87,016,216	43,332,912	43,683,304	التكلفة:
104,770	104,770	-	في 1 يناير 2022
87,120,986	43,437,682	43,683,304	إضافات
			الرصيد في 31 مارس 2022
17,010,578	17,010,578	-	الإستهلاك المتراكم:
347,555	347,555	-	في 1 يناير 2022
17,358,133	17,358,133	-	الإستهلاك المحمل على الفترة (أ)
			الرصيد في 31 مارس 2022
69,762,853	26,079,549	43,683,304	صافي القيمة الدفترية:
70,005,638	26,322,334	43,683,304	الرصيد في 31 مارس 2022
60,320,566	29,107,262	31,213,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2021 (مدقق)
			الرصيد في 31 مارس 2021

(أ) تم إدراج الإستهلاك المحمل على الفترة ضمن بند تكاليف إيجارات في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.  
(ب) خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة - نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. - بمبلغ 12,500,000 دينار كويتي، تم تحديد سعر الشراء بالإستناد إلى تقرير تقييم من مقيم مستقل والذي استند على أسعار السوق المقارنة. يتمثل العقار الاستثماري في قطعة أرض في منطقة أبو حليفة بدولة الكويت تشتمل على ثلاثة مباني مقامة عليها لغرض تطويرها. تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد في 16 أغسطس 2021، ومن قبل الجمعية العمومية السنوية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 9 سبتمبر 2021 (إيضاح 4).  
سيتم تحويل ملكية العقار عند تسوية الدفعة النهائية.

بناءً على شروط الاتفاقية، يتم تسوية إجمالي ثمن الشراء والبالغ 12,500,000 دينار كويتي على النحو التالي:  
- تحويل التزام عقد الإيجار التمويلي قدره 5,750,000 دينار كويتي من نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. مع الحق في شراء العقار في نهاية مدة الإيجار بمبلغ إجمالي 5,750,000 دينار كويتي. إذا اختارت المجموعة شراء العقارات، يجب دفع المبلغ الأساسي لعقد الإيجار التمويلي بالكامل خلال فترة الإيجار الذي ينتهي في 28 نوفمبر 2023. يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25% سنوياً على معدل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي ويُدفع على أقساط نصف سنوية (إيضاح 9).  
- سند أدنى مستحق الدفع مصرح به من قبل وزارة العدل بتاريخ 20 سبتمبر 2021 بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي يتم تسويته خلال سنة واحدة من تاريخ توقيع عقد البيع في 30 أغسطس 2021.

#### 6- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

31 ديسمبر	31 مارس 2021	31 مارس 2022	
17,378,774	17,378,774	15,674,475	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(341,701)	-	خسائر إنخفاض في القيمة
-	(1,362,598)	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,378,774	15,674,475	15,674,475	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

كما في 31 مارس 2022، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 15,091,875 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 15,091,875 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 16,795,035 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قرض لأجل (إيضاح 7). إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم.

#### 7- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملية الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) والمملوكة بنسبة 57.5% بقيمة إجمالية بلغت 14,047,317 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 14,047,317 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 15,285,205 دينار كويتي) مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 15,091,875 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 15,091,875 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 16,795,035 دينار كويتي) (إيضاح 6).

يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (31 ديسمبر 2021 و 31 مارس 2021: 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاء المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، لم تتمكن المجموعة من إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثراً السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015، وتتناقش إدارة الشركة الأم مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

#### 8- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر	31 مارس 2021	31 مارس 2022	
27,672	25,590	22,794	دائنون تجاريون
61,366	19,639	19,639	مستحق إلى مقاولين عن أعمال مقاولات
3,085,215	2,628,033	3,034,709	مصروفات مستحقة
2,832,177	2,834,953	2,842,350	محجوز ضمان مستحق
45,313	43,753	48,037	إجازات الموظفين المستحقة
232,630	187,559	224,531	الإيجارات المقبوضة مقدماً
570,832	587,026	582,106	ودائع مستردة
1,736,263	1,932,906	1,932,906	مخصص قضايا قانونية (إيضاح 17)
5,655	3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
2,410	1,350	1,350	مستحق للزكاة
70,214	643	524	أرصدة دائنة أخرى
8,669,747	8,264,458	8,711,952	

9- إلتزام تأجير تمويلي  
 خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة، ونتيجة لهذه المعاملة، إلتزمت المجموعة بعقد إيجار تمويلي مستحق الدفع بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي المرتبط بالعقار الاستثماري (إيضاح 5). يحمل عقد الإيجار التمويلي المستحق معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنوياً فوق معدل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي، تدفع على أقساط نصف سنوية ويستحق السداد حتى 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 4، 5).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.م. (طرف ذي صلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.م. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل إلتزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل إلتزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 4). قامت المجموعة بسداد مبلغ 3 مليون دينار كويتي خلال السنوات السابقة من إجمالي المديونية.

10- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة  
 إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

لثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2021	2022
95,590	(12,027)
الأسهم	الأسهم
235,654,390	235,654,390
0.41	(0.05)

(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة :  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

11- معلومات القطاعات

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

تمارس المجموعة أنشطتها في العمليات العقارية والتي تشمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية وكذلك العمليات الإستثمارية في شراء وبيع الأسهم عن طريق محافظ تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة)			الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة)			
الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	
1,158,326	-	1,158,326	1,200,543	-	1,200,543	صافي إيرادات إيجارات
(521,429)	-	(521,429)	(536,732)	-	(536,732)	تكاليف إيجارات
636,897	-	636,897	663,811	-	663,811	الربح التشغيلي
(112,944)	-	(112,944)	(109,413)	-	(109,413)	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	-	(85,221)	(85,221)	-	خسائر موجودات مالية
3,000	-	3,000	435	-	435	إيرادات أخرى
(427,654)	-	(427,654)	(481,639)	-	(481,639)	تكاليف تمويل
99,299	-	99,299	(12,027)	(85,221)	73,194	(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة

31 مارس 2021			31 ديسمبر 2021 (مدقق)			31 مارس 2022			
الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	
90,399,287	5,747,462	84,651,825	98,444,981	7,356,983	91,087,998	98,756,141	7,446,142	91,309,999	مجموع الموجودات
73,377,641	-	73,377,641	84,051,016	-	84,051,016	84,449,823	-	84,449,823	مجموع المطلوبات

## 12- الإلتزامات المحتملة

إن الإلتزامات المحتملة التي تم التعاقد عليها ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	خطابات ضمان
114,199	114,199	114,199	

تم الحصول على خطابات الضمان من بنوك محلية مقابل غطاء نقدي محتجز لدى تلك البنوك بمبلغ 114,826 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 114,826 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 114,826 دينار كويتي) (إيضاح 3).

## 13- قياس القيمة العادلة

إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كما يلي:

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

### 31 مارس 2022

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
2,479,394	-	2,479,394
1,411,927	967,181	444,746
3,891,321	967,181	2,924,140

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

### 31 ديسمبر 2021 (مدقق)

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
2,314,615	-	2,314,615
1,487,547	967,181	520,366
3,802,162	967,181	2,834,981

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

### 31 مارس 2021

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
986,862	756,159	230,703

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

## 14- أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم منذ نهايات عام 2019 حتى الآن إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر. تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لإدارة مخاطر الائتمان والسيولة وتحديد أثر تداعيات وباء ("COVID - 19") على قياس القيمة العادلة للادوات المالية وغير المالية وقيد تلك الآثار في البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة منذ بداية تفشي الوباء وحتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة.

كما أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية وذلك لإعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2021. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

وقد خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة، وستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، ذلك لأنه لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظرًا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق لذلك التأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار ذلك التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وأثارها.

#### 15- الجمعية العامة

لم يتم انعقاد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وحتى تاريخ إعداد تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة، وبالتالي لم تتم الموافقة على البيانات المالية من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية آنذاك. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 لا تتضمن أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما لو لم تتم الموافقة على البيانات المالية من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم للسنة المالية المنتهية آنذاك.

#### 16- مبدأ الإستمرارية

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

كما في 31 مارس 2022، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,385,560 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,373,533 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 8,563,471 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,888,111 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,083,370 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 19,891,621 دينار كويتي) إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 82% (31 ديسمبر 2021: 82%)، 31 مارس 2021: 77%). كما لم تتمكن المجموعة حتى تاريخ اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من إعادة جدولة تسهيلات الائتمانية المضمونة برهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير (إيضاح 7).

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 الاعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.

#### 17- دعاوى قضائية

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع الشركة الكويتية لبناء المعامل والمقاولات ش.م.ك.ع. ("المساهم الرئيسي") والتي قامت الشركة الأم بموجبها ببيع محجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020. قام المساهم الرئيسي في 3 ديسمبر 2017 برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالاعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم الرئيسي بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت 1/1). تم تحديد جلسة في 15 ديسمبر 2019 لمثول الخصوم أمام لجنة الخبراء المنتدبة وتحديد جلسة في 7 يونيو 2020 لنظر موضوع الاستئناف حتى يرد تقرير لجنة الخبراء، التي تم تأجيلها لجلسة 11 سبتمبر 2022.

بناءً على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019، قامت الشركة الأم بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 235,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنوات السابقة.

(ب) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إحدى الشركات التابعة ("شركة سدر المتحدة") ("الشركة التابعة") والكائنة في دولة الإمارات العربية المتحدة ببيع مخصصات دعاوى قضائية بمبلغ 22,396,033 درهم إماراتي، أي ما يعادل 1,843,168 دينار كويتي بناءً على الأحكام الصادرة من محاكم دبي وبيانها كالتالي:

(1) في 24 أكتوبر 2018، قضت محكمة دبي الابتدائية في القضية رقم 2017/586، بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 15,716,382 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداً، أي ما يعادل 1,740,324 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص إضافي لمواجهة الإلتزامات المحتملة الناتجة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 522,210 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

(2) القضية رقم 2016/283، والتي صدر بها حكم بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 11,151,174 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداً، أي ما يعادل 1,320,958 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة لتلك الدعوى القضائية بمبلغ 1,320,958 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.  
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت الشركة التابعة بزيادة مخصص القضايا القانونية بمبلغ 199,968 دينار كويتي والتي تمثل مبلغ الفوائد المستحقة عن الأحكام سابقة الذكر.

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته،، تجدون مرفق ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 12 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	12 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 12 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2022 والاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة فيما يتعلق بالموافقة على اعتماد البيانات المالية للربع الأول من العام 2022 والموافقة على الاقتراض من شركة نادي الكورنيش البحري . الاثر المالي فيما يتعلق بالخروج من استثمارات الشركة في مالطا عبر التفرغ عن الأسهم في شركة جمشيا كراون ليميتد هو تخفيض الأعباء عن شركة المصالح العقارية كما وتخفيض مبلغ مليونين يورو من ديون شركة المصالح العقارية مباشرة. كون الشركة المذكورة مديونة بقيمة 42 مليون يورو، حيث سوف يقوم الشاري بالتعهد بتسديد الدين.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

Company Name	اسم الشركة
AL-MASSALEH REAL ESTATE CO. (K.S.C)	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك)

Select from the list	2022-03-31	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2022-05-12	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم إرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2021-03-31	2022-03-31	
(113%)	95,590	(12,027)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(113%)	0.41	(0.05)	ربحية (خسارة) السهم الأمانة والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
20%	6,933,312	8,332,965	الموجودات المتداولة Current Assets
9%	90,399,287	98,756,141	إجمالي الموجودات Total Assets
20%	26,824,933	32,221,076	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
15%	73,377,641	84,449,823	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(13%)	19,803,410	17,132,572	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
4%	1,158,326	1,200,543	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
4%	636,897	663,811	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
33%	(36%)	(48%)	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2021-03-31	2022-03-31	
(113%)	95,590	(12,027)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(113%)	0.41	(0.05)	ربحية (خسارة) السهم الأصيل والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
4%	1,158,326	1,200,543	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
4%	636,897	663,811	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
<p>* Losses of financial assets through the income statement.</p> <p>* An increase in financing costs</p>	<p>* خسائر موجودات مالية من خلال بيان الدخل.</p> <p>* زيادة في تكاليف التمويل.</p>

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	صفر Zero	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	-------------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	492,889	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	---------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	<input type="checkbox"/> رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/> رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/> عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	<input type="checkbox"/> رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

أساس الرأي المتحفظ	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
<p>(1) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و(شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتها ومطلوباتها 16.3% و22.8% (31 ديسمبر 2021: 16.3% و22.9% - 31 مارس 2021: 18.7% و23.8%) على التوالي من الإجماليات المجمعّة. لم يكن لتلك الشركات التابعة أي أثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 والفترة المنتهية في 31 مارس 2021. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة للمجموعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة. لم تتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة نظراً لعدم تمكننا من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بإجراء تقييم واحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في الداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (7) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة المرفقة.</p>	
<p>(2) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.) و (كافي كوموديتي أند فرايت إنفيغريتورز د.م.س.س.) بمبلغ 3,554,819 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,554,819 دينار كويتي - 31 مارس 2021: 4,760,598 دينار كويتي). تم إدراج هذه الشركات الزميلة بطريقه حقوق الملكية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة للمجموعة بناءً على حسابات الإدارة المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة. لم نتمكن من التحقق من الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الإدارة لهذه الشركات الزميلة لأننا لم نتمكن من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة المرفقة.</p>	
<p>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 المجمعّة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون آراءنا في إبداء رأينا المتحفظ.</p>	
<p><u>التأكيد على أمر</u></p> <p>نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (27) حول البيانات المالية المجمعّة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 3,002,768 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 3,480,696 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في ذلك التاريخ مبلغ 11,373,533 دينار كويتي (2020: 8,659,061 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 24,083,370 دينار كويتي (2020: 20,337,324 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا المتحفظ.</p>	

<p>المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و(شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة): تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناءً على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة ، وذلك لعدم انتهاء مراقب حسابات تلك الشركات من إصدار تقرير المراجعة النهائي حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الام.</p> <p>المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.) و (كافي كوموديبي أند فرايت إنديغريغورز د.م.س.س.): المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناءً على معلومات ماليةعدة من قبل إدارة الشركات الزميلة ، وذلك لعدم انتهاء مراقب حسابات تلك الشركات من إصدار تقرير المراجعة النهائي حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الام.</p>	<p>شرح تفصيلي بحالة التي استدعت مراقب الحسابات الرأي لإبداء</p>
<p>المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و(شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة): جاري العمل والتتقيق مع ادارات الشركات التابعة علي إصدار تعليمات إلى المدققين بتزويدنا بالبيانات المالية المدققة وفي الوقت المنا الثب.</p> <p>الشركة التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") : نقوم إدارتنا حالياً بصدد إعادة جدولة القرض وهي في نقاش مع طرف ثالث فيما يتعلق بعرض لبيع العقارات المرهونة المتعلقة بالقرض.</p> <p>إستثمار في شركات زميلة: تم إصدار تعليمات إلى إدارة شركائنا الزميلة لإصدار تعليمات إلى المدققين لتزويدنا بالبيانات المالية المدققة وفي الوقت المنا الثب.</p>	<p>الخطوات التي سنقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p>
<p>تتوقع إدارتنا معالجة ما تم تضمينه في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" خلال العام 2022.</p>	<p>الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p>

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق		توزيعات نقدية Cash Dividends
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق		توزيعات أرباح منحة Bonus Share
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق		توزيعات أخرى Other Dividend
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق		عدم توزيع أرباح No Dividends
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
Not Applicable / لا ينطبق	Not Applicable / لا ينطبق		تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	محمد داود مساعد الصالح

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامّة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022  
(غير مدققة)

مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامّة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات

صفحة	تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
15 – 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

## تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 مارس 2022، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة تشمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلي أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### أسس الاستنتاج المتحفظ

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا")) وشركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة، والتي تمثل إجمالي موجوداتها ومطلوباتها 16.3% و 22.8% (31 ديسمبر 2021: 16.3% و 22.9% - 31 مارس 2021: 18.7% و 23.8%) على التوالي من الإجماليات المراجعة. لم يكن لتلك الشركات التابعة أي أثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 والفترة المنتهية في 31 مارس 2021. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركات التابعة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل إدارة الشركات التابعة. لم نتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة نظراً لعدم تمكننا من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بإجراء تقييم واحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (7) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة.

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة كما في 31 مارس 2022 المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.) و (كافي كوموديتي أند فرايت إنتيغريتيورز د.م.س.س.) بمبلغ 3,554,819 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,554,819 دينار كويتي - 31 مارس 2021: 4,760,598 دينار كويتي). تم إدراج هذه الشركات الزميلة بطريقه حقوق الملكية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة بناءً على حسابات الإدارة المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة. لم نتمكن من التحقق من الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الإدارة لهذه الشركات الزميلة لأننا لم نتمكن من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة.

### الاستنتاج المتحفظ

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

### عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (16) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة، والذي يبين أن الخسائر المتركمة للمجموعة كما في 31 مارس 2022 قد بلغت 11,385,560 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,373,533 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 8,563,471 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,888,111 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,083,370 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 19,891,621 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على الاستنتاج المتحفظ.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقادنا، وأثناء، فيما عدا ما ورد في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو للنظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 على وجه قد يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو على نتائج أعمالها، بإستثناء حيازة الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم.

كذلك، خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91  
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت  
12 مايو 2022

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

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 31 مارس 2022  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	إيضاح	الموجودات
3,513,861	1,368,077	1,711,255	3	الموجودات المتداولة: نقد ونقد معادل
-	2,314,615	2,479,394		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
762,067	1,157,280	1,272,788		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,657,384	2,863,428	2,869,528	4	مستحق من أطراف ذات صلة
6,933,312	7,703,400	8,332,965		مجموع الموجودات المتداولة
986,862	1,487,547	1,411,927		الموجودات غير المتداولة: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
4,760,600	3,554,821	3,554,821		استثمار في شركات زميلة
60,320,566	70,005,638	69,762,853	5	عقارات استثمارية
17,378,774	15,674,475	15,674,475	6	أرض وعقارات محتفظ بها للتطوير
19,173	19,100	19,100		ممتلكات ومعدات
83,465,975	90,741,581	90,423,176		مجموع الموجودات غير المتداولة
90,399,287	98,444,981	98,756,141		مجموع الموجودات
15,285,205	14,047,317	14,047,317	7	المطلوبات المتداولة: قرض لأجل
8,669,747	8,264,458	8,711,952	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,694,799	9,299,813	9,286,693	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	175,182	175,114	4	توزيعات أرباح مستحقة
26,824,933	31,786,770	32,221,076		مجموع المطلوبات المتداولة
46,250,000	52,000,000	52,000,000	9	المطلوبات غير المتداولة: التزام تأجير تمويلي
302,708	264,246	228,747		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
46,552,708	52,264,246	52,228,747		مجموع المطلوبات غير المتداولة
73,377,641	84,051,016	84,449,823		مجموع المطلوبات
23,565,439	23,565,439	23,565,439		حقوق الملكية: رأس المال
4,198,721	4,198,721	4,198,721		احتياطي اجباري
(239,213)	261,472	185,852		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
841,934	568,120	568,120		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(8,563,471)	(11,373,533)	(11,385,560)		خسائر متراكمة
19,803,410	17,220,219	17,132,572		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(2,781,764)	(2,826,254)	(2,826,254)		الحصص غير المسيطرة
17,021,646	14,393,965	14,306,318		مجموع حقوق الملكية
90,399,287	98,444,981	98,756,141		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

محمد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2021	2022		
1,158,326	1,200,543		صافي إيرادات إيجارات
(521,429)	(536,732)		تكاليف إيجارات
636,897	663,811		ربح التشغيل
(112,944)	(109,413)		مصاريف عمومية وإدارية
-	(85,221)		خسائر موجودات مالية
3,000	435		إيرادات أخرى
(427,654)	(481,639)	4	تكاليف تمويل
99,299	(12,027)		(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصص الزكاة
(2,649)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,060)	-		حصص الزكاة
95,590	(12,027)		صافي (خسارة) ربح الفترة
95,590	(12,027)		الخاص بـ:
-	-		مساهمي الشركة الأم
95,590	(12,027)		الحصص غير المسيطرة
			صافي (خسارة) ربح الفترة
			(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة
0.41	(0.05)	10	الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
95,590	(12,027)	صافي (خسارة) ربح الفترة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		بند لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(23,071)	(75,620)	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
(23,071)	(75,620)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
72,519	(87,647)	
		الخاص بـ:
72,519	(87,647)	مساهمي الشركة الأم
72,519	(87,647)	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم					احتياطي اجباري	رأس المال	
		المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	خسائر متراكمة			
16,949,127	(2,781,764)	19,730,891	(8,659,061)	841,934	(216,142)	4,198,721	23,565,439	الرصيد كما في 1 يناير 2021	
95,590	-	95,590	95,590	-	-	-	-	صافي ربح الفترة	
(23,071)	-	(23,071)	-	-	(23,071)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	
72,519	-	72,519	95,590	-	(23,071)	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	
<b>17,021,646</b>	<b>(2,781,764)</b>	<b>19,803,410</b>	<b>(8,563,471)</b>	<b>841,934</b>	<b>(239,213)</b>	<b>4,198,721</b>	<b>23,565,439</b>	الرصيد في 31 مارس 2021	
14,393,965	(2,826,254)	17,220,219	(11,373,533)	568,120	261,472	4,198,721	23,565,439	الرصيد كما في 1 يناير 2022	
(12,027)	-	(12,027)	(12,027)	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة	
(75,620)	-	(75,620)	-	-	(75,620)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	
(87,647)	-	(87,647)	(12,027)	-	(75,620)	-	-	مجموع الخسارة الشاملة للفترة	
<b>14,306,318</b>	<b>(2,826,254)</b>	<b>17,132,572</b>	<b>(11,385,560)</b>	<b>568,120</b>	<b>185,852</b>	<b>4,198,721</b>	<b>23,565,439</b>	الرصيد في 31 مارس 2022	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعّة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح
2021	2022	
99,299	(12,027)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة		
التسويات:		
359,835	347,555	5
-	85,221	
427,654	481,639	4
6,657	8,978	
893,445	911,366	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
(52,654)	(115,508)	
68,961	(6,100)	
(78,607)	(34,145)	
(11,543)	(13,120)	
819,602	742,493	
-	(44,477)	
819,602	698,016	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
-	(250,000)	
(10,824)	(104,770)	5
(5,555)	-	
(16,379)	(354,770)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
-	(68)	
-	(68)	
803,223	343,178	
2,710,638	1,368,077	
3,513,861	1,711,255	3

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (17) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المصالح العقارية 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 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989 وأخر ما تم التأشير عليه في السجل التجاري رقم 40671 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 والذي تم بموجبه زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به من 23,565,439 دينار كويتي إلى 40,000,000 دينار كويتي.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:

- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حضرته من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 مايو 2022.

2- أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات التي يتم تطبيقها لأول مرة في 2022 ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

3- نقد ونقد معادل

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	
5,975	1,914	4,200	نقد في الصندوق
2,496,120	1,321,455	1,672,482	نقد لدى البنوك
1,011,509	-	-	ودائع بنكية قصيرة الأجل
257	44,708	34,573	نقد لدى محافظ استثمارية
<b>3,513,861</b>	<b>1,368,077</b>	<b>1,711,255</b>	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل 1.1% سنوياً كما في 31 مارس 2021، وأستحققت خلال فترة 90 يوماً.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
31 مارس 2022  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يتضمن بند نقد لدى البنوك مبالغ محتجزة بقيمة 114,826 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 114,826 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 114,826 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة للمجموعة (إيضاح 12).

4- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، شركة زميلة، 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 المرحلي المكثف المجمع:

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	أطراف ذات صلة أخرى	شركة زميلة	المساهمين	
4,524,115	4,730,159	4,736,259	3,401,075	438,357	896,827	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(1,866,731)	(1,866,731)	(1,866,731)	(1,380,186)	(223,067)	(263,478)	
2,657,384	2,863,428	2,869,528	2,020,889	215,290	633,349	
-	380,000	380,000	-	-	380,000	دفعة مقدمة للإستحواذ على استثمار
230,703	520,366	444,746	-	-	444,746	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	12,500,000	12,500,000	12,500,000	-	-	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
2,694,799	9,299,813	9,286,693	8,513,736	-	772,957	مستحق إلى أطراف ذات صلة محجوز ضمان مستحق
2,832,177	-	-	-	-	-	مستحق إلى مقاولين
8,270	-	-	-	-	-	التزام تأجير تمويلي (إيضاح 9)
46,250,000	52,000,000	52,000,000	52,000,000	-	-	توزيعات أرباح مستحقة
175,182	175,182	175,114	-	-	175,114	

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب. بإستثناء التزام التأجير التمويلي والذي يحمل فائدة بواقع 2.25% (31 ديسمبر 2021: 2.25%)، 31 مارس 2021: 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق سداد أصل المبلغ خلال مدة العقد والذي سينتهي في 28 نوفمبر 2023 - (إيضاح 9).

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		طبيعة العلاقة		
2021	2022			
-	11,250	أطراف ذات صلة أخرى	مصاريف عمومية وإدارية	
427,654	481,639	أطراف ذات صلة أخرى	تكاليف تمويل	

مزايا الإدارة العليا:

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
15,000	22,500	مزايا قصيرة الأجل
-	721	إجازات
1,250	1,589	مكافأة نهاية الخدمة
16,250	24,810	

5- عقارات استثمارية

الإجمالي	مباني	أراضي	
87,016,216	43,332,912	43,683,304	التكلفة:
104,770	104,770	-	في 1 يناير 2022
87,120,986	43,437,682	43,683,304	إضافات
			الرصيد في 31 مارس 2022
17,010,578	17,010,578	-	الإستهلاك المتراكم:
347,555	347,555	-	في 1 يناير 2022
17,358,133	17,358,133	-	الإستهلاك المحمل على الفترة (أ)
			الرصيد في 31 مارس 2022
69,762,853	26,079,549	43,683,304	صافي القيمة الدفترية:
70,005,638	26,322,334	43,683,304	الرصيد في 31 مارس 2022
60,320,566	29,107,262	31,213,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2021 (مدقق)
			الرصيد في 31 مارس 2021

(أ) تم إدراج الإستهلاك المحمل على الفترة ضمن بند تكاليف إيجارات في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.  
(ب) خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة - نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. - بمبلغ 12,500,000 دينار كويتي، تم تحديد سعر الشراء بالإستناد إلى تقرير تقييم من مقيم مستقل والذي استند على أسعار السوق المقارنة. يتمثل العقار الاستثماري في قطعة أرض في منطقة أبو خليفة بدولة الكويت تشتمل على ثلاثة مباني مقامة عليها لغرض تطويرها. تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد في 16 أغسطس 2021، ومن قبل الجمعية العمومية السنوية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 9 سبتمبر 2021 (إيضاح 4).  
سيتم تحويل ملكية العقار عند تسوية الدفعة النهائية.

بناءً على شروط الاتفاقية، يتم تسوية إجمالي ثمن الشراء والبالغ 12,500,000 دينار كويتي على النحو التالي:  
- تحويل التزام عقد الإيجار التمويلي قدره 5,750,000 دينار كويتي من نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. مع الحق في شراء العقار في نهاية مدة الإيجار بمبلغ إجمالي 5,750,000 دينار كويتي. إذا اختارت المجموعة شراء العقارات، يجب دفع المبلغ الأساسي لعقد الإيجار التمويلي بالكامل خلال فترة الإيجار الذي ينتهي في 28 نوفمبر 2023. يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25% سنوياً على معدل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي ويُدفع على أقساط نصف سنوية (إيضاح 9).  
- سند أدنى مستحق الدفع مصرح به من قبل وزارة العدل بتاريخ 20 سبتمبر 2021 بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي يتم تسويته خلال سنة واحدة من تاريخ توقيع عقد البيع في 30 أغسطس 2021.

#### 6- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

31 ديسمبر	31 مارس 2021	31 مارس 2022	
17,378,774	17,378,774	15,674,475	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(341,701)	-	خسائر إنخفاض في القيمة
-	(1,362,598)	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,378,774	15,674,475	15,674,475	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

كما في 31 مارس 2022، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 15,091,875 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 15,091,875 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 16,795,035 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قرض لأجل (إيضاح 7). إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم.

#### 7- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملية الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) والمملوكة بنسبة 57.5% بقيمة إجمالية بلغت 14,047,317 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 14,047,317 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 15,285,205 دينار كويتي) مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 15,091,875 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 15,091,875 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 16,795,035 دينار كويتي) (إيضاح 6).

يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (31 ديسمبر 2021 و 31 مارس 2021: 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاء المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، لم تتمكن المجموعة من إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثراً السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015، وتتناقش إدارة الشركة الأم مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

#### 8- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر	31 مارس 2021	31 مارس 2022	
27,672	25,590	22,794	دائنون تجاريون
61,366	19,639	19,639	مستحق إلى مقاولين عن أعمال مقاولات
3,085,215	2,628,033	3,034,709	مصروفات مستحقة
2,832,177	2,834,953	2,842,350	محجوز ضمان مستحق
45,313	43,753	48,037	إجازات الموظفين المستحقة
232,630	187,559	224,531	الإيجارات المقبوضة مقدماً
570,832	587,026	582,106	ودائع مستردة
1,736,263	1,932,906	1,932,906	مخصص قضايا قانونية (إيضاح 17)
5,655	3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
2,410	1,350	1,350	مستحق للزكاة
70,214	643	524	أرصدة دائنة أخرى
8,669,747	8,264,458	8,711,952	

9- إلتزام تأجير تمويلي  
 خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة، ونتيجة لهذه المعاملة، إلتزمت المجموعة بعقد إيجار تمويلي مستحق الدفع بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي المرتبط بالعقار الاستثماري (إيضاح 5). يحمل عقد الإيجار التمويلي المستحق معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنوياً فوق معدل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي، تدفع على أقساط نصف سنوية ويستحق السداد حتى 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 4، 5).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.م. (طرف ذي صلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.م. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل إلتزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل إلتزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 4). قامت المجموعة بسداد مبلغ 3 مليون دينار كويتي خلال السنوات السابقة من إجمالي المديونية.

10- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة  
 إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

لثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2021	2022
95,590	(12,027)
الأسهم	الأسهم
235,654,390	235,654,390
0.41	(0.05)

(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة :  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

11- معلومات القطاعات

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

تمارس المجموعة أنشطتها في العمليات العقارية والتي تشمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية وكذلك العمليات الإستثمارية في شراء وبيع الأسهم عن طريق محافظ تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة)			الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة)			
الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	
1,158,326	-	1,158,326	1,200,543	-	1,200,543	صافي إيرادات إيجارات
(521,429)	-	(521,429)	(536,732)	-	(536,732)	تكاليف إيجارات
636,897	-	636,897	663,811	-	663,811	الربح التشغيلي
(112,944)	-	(112,944)	(109,413)	-	(109,413)	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	-	(85,221)	(85,221)	-	خسائر موجودات مالية
3,000	-	3,000	435	-	435	إيرادات أخرى
(427,654)	-	(427,654)	(481,639)	-	(481,639)	تكاليف تمويل
99,299	-	99,299	(12,027)	(85,221)	73,194	(خسارة) ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة

31 مارس 2021			31 ديسمبر 2021 (مدقق)			31 مارس 2022			
الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات الإستثمارية	العمليات العقارية	
90,399,287	5,747,462	84,651,825	98,444,981	7,356,983	91,087,998	98,756,141	7,446,142	91,309,999	مجموع الموجودات
73,377,641	-	73,377,641	84,051,016	-	84,051,016	84,449,823	-	84,449,823	مجموع المطلوبات

## 12- الإلتزامات المحتملة

إن الإلتزامات المحتملة التي تم التعاقد عليها ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدقق)	31 مارس 2022	خطابات ضمان
114,199	114,199	114,199	

تم الحصول على خطابات الضمان من بنوك محلية مقابل غطاء نقدي محتجز لدى تلك البنوك بمبلغ 114,826 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 114,826 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 114,826 دينار كويتي) (إيضاح 3).

## 13- قياس القيمة العادلة

إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كما يلي:

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

### 31 مارس 2022

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
2,479,394	-	2,479,394
1,411,927	967,181	444,746
3,891,321	967,181	2,924,140

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

### 31 ديسمبر 2021 (مدقق)

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
2,314,615	-	2,314,615
1,487,547	967,181	520,366
3,802,162	967,181	2,834,981

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

### 31 مارس 2021

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
986,862	756,159	230,703

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

## 14- أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم منذ نهايات عام 2019 حتى الآن إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر. تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لإدارة مخاطر الائتمان والسيولة وتحديد أثر تداعيات وباء ("COVID - 19") على قياس القيمة العادلة للادوات المالية وغير المالية وقيد تلك الآثار في البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة منذ بداية تفشي الوباء وحتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة.

كما أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية وذلك لإعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2021. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

وقد خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المجمعة المرفقة، وستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، ذلك لأنه لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظرًا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق لذلك التأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار ذلك التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وأثارها.

#### 15- الجمعية العامة

لم يتم انعقاد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وحتى تاريخ إعداد تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة، وبالتالي لم تتم الموافقة على البيانات المالية من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية آنذاك. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 لا تتضمن أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما لو لم تتم الموافقة على البيانات المالية من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم للسنة المالية المنتهية آنذاك.

#### 16- مبدأ الإستمرارية

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

كما في 31 مارس 2022، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 11,385,560 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,373,533 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 8,563,471 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 23,888,111 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,083,370 دينار كويتي، 31 مارس 2021: 19,891,621 دينار كويتي) إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 82% (31 ديسمبر 2021: 82%)، 31 مارس 2021: 77%). كما لم تتمكن المجموعة حتى تاريخ اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من إعادة جدولة تسهيلات الائتمانية المضمونة برهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير (إيضاح 7).

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 الاعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.

#### 17- دعاوى قضائية

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع الشركة الكويتية لبناء المعامل والمقاولات ش.م.ك.ع. ("المساهم الرئيسي") والتي قامت الشركة الأم بموجبها بقيد محجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020. قام المساهم الرئيسي في 3 ديسمبر 2017 برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالاعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم الرئيسي بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت 1/). تم تحديد جلسة في 15 ديسمبر 2019 لمثول الخصوم أمام لجنة الخبراء المنتدبة وتحديد جلسة في 7 يونيو 2020 لنظر موضوع الاستئناف حتى يرد تقرير لجنة الخبراء، التي تم تأجيلها لجلسة 11 سبتمبر 2022.

بناءً على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019، قامت الشركة الأم بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 235,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنوات السابقة.

(ب) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إحدى الشركات التابعة ("شركة سدر المتحدة") ("الشركة التابعة") والكائنة في دولة الإمارات العربية المتحدة بقيد مخصصات دعاوى قضائية بمبلغ 22,396,033 درهم إماراتي، أي ما يعادل 1,843,168 دينار كويتي بناءً على الأحكام الصادرة من محاكم دبي وبياناها كالتالي:

(1) في 24 أكتوبر 2018، قضت محكمة دبي الابتدائية في القضية رقم 2017/586، بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 15,716,382 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداً، أي ما يعادل 1,740,324 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص إضافي لمواجهة الإلتزامات المحتملة الناتجة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 522,210 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

(2) القضية رقم 2016/283، والتي صدر بها حكم بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 11,151,174 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداؤه، أي ما يعادل 1,320,958 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة لتلك الدعوى القضائية بمبلغ 1,320,958 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.  
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت الشركة التابعة بزيادة مخصص القضايا القانونية بمبلغ 199,968 دينار كويتي والتي تمثل مبلغ الفوائد المستحقة عن الأحكام سابقة الذكر.

الكويت في 19 مايو 2022

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية المحترمين،

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية لشركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) للسنة المنتهية في 2021/12/31

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	19 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	<p>يرجى أخذ العلم بأن الجمعية العامة السنوية لشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 انعقدت عند الساعة التاسعة صباحاً من يوم الخميس الموافق 2022/5/19 وجاء في أهم قراراتها التالي:</p> <p>1- تمت الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليه؛</p> <p>2- تمت الموافقة على كل من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليهما؛</p> <p>3- تمت الموافقة على تقرير مراقبي حسابات الشركة الخارجي عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليه؛</p> <p>4- تمت الموافقة على البيانات المالية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليهما؛</p> <p>5- تمت الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليها؛</p> <p>6- تمت الموافقة على عدم ورود تقرير بأي مخالفات وجزاءات رصدتها الجهات الرقابية على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31؛</p> <p>7- تمت الموافقة على تقرير التعاملات التي تمت أو التي ستتم مع أطراف ذات الصلة؛</p> <p>8- تمت الموافقة على عدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31؛</p> <p>9- تمت الموافقة على تعاملات الشركة وإبرامها اتفاقيات وعقود مع أطراف ذات صلة التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 وتغويض مجلس إدارة الشركة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية التي تنتهي في 2022/12/31 وحتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة السنوية العادية لمساهمي الشركة عن السنة المالية المنتهية في</p>

2022/12/31؛

10- تمت الموافقة على 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 2021 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- تمت الموافقة على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31؛

12- تمت الموافقة على 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 وتعديلاتها؛

13- تمت الموافقة على إعادة تعيين السيد/ نايف البزيع من مكتب RSM – Albazie & Co. كمراقب حسابات للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم؛

14- تمت الموافقة على تفويض مجلس إدارة الشركة باقتراض مبلغ قدره مبلغ وقدره سبعة ملايين دينار كويتي من أي جهة تمويلية مع إعطاء تلك الجهة الحق بتحويل الدين الى اسهم في الشركة.

لا أثر للمعلومات الجوهرية على المركز المالي للشركة.

أثر المعلومة الجوهرية على المركز  
المالي للشركة

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

الكويت في 19 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج الجمعية العمومية العادية السنوية لشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفقاً ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج الجمعية العمومية العادية السنوية لشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

الكويت في 19 مايو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية لشركة المصالح العقارية  
(ش.م.ك.ع) للسنة المنتهية في 2021/12/31

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	19 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	<p>يرجى أخذ العلم بأن الجمعية العامة السنوية لشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 انعقدت عند الساعة التاسعة صباحاً من يوم الخميس الموافق 2022/5/19 وجاء في أهم قراراتها التالي:</p> <p>1- تمت الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليه؛</p> <p>2- تمت الموافقة على كل من تقرير الحوكمة وتقرير لجنة التدقيق عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليهما؛</p> <p>3- تمت الموافقة على تقرير مراقبي حسابات الشركة الخارجي عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليه؛</p> <p>4- تمت الموافقة على البيانات المالية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليهما؛</p> <p>5- تمت الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليها؛</p> <p>6- تمت الموافقة على عدم ورود تقرير بأي مخالفات وجزاءات رصدتها الجهات الرقابية على الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31؛</p> <p>7- تمت الموافقة على تقرير التعاملات التي تمت أو التي ستتم مع أطراف ذات الصلة؛</p> <p>8- تمت الموافقة على عدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31؛</p> <p>9- تمت الموافقة على تعاملات الشركة وإبرامها اتفاقيات وعقود مع أطراف ذات صلة التي تمت</p>

<p>خلال السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 وتفويض مجلس إدارة الشركة في التعامل مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية التي تنتهي في 2022/12/31 وحتى تاريخ انعقاد الجمعية العامة السنوية العادية لمساهمي الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31؛</p> <p>10- تمت الموافقة على 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 2021 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؛</p> <p>11- تمت الموافقة على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31؛</p> <p>12- تمت الموافقة على 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 وتعديلاتها؛</p> <p>13- تمت الموافقة على إعادة تعيين السيد/ نايف الزبيع من مكتب RSM – Albazie &amp; Co. كمراقب حسابات للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم؛</p> <p>14- تمت الموافقة على تفويض مجلس إدارة الشركة باقتراض مبلغ قدره مبلغ وقدره سبعة ملايين دينار كويتي من أي جهة تمويلية مع إعطاء تلك الجهة الحق بتحويل الدين الى اسهم في الشركة.</p>	
<p>لا أثر للمعلومات الجوهرية على المركز المالي للشركة.</p>	<p>أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة</p>

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

الكويت في 30 مايو 2022

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح  
الكويت  
المحترمين،،  
المحترم،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة راس المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفقاً ربطاً نموذج الإفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة راس المال.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 30 مايو 2022

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح  
المحترمين،،،  
المحترم،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة راس المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملا بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	30 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه سيتم انعقاد اجتماع مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الثلاثاء الموافق 31 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة راس المال.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة على أن يتم تحديده لاحقاً.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 31 مايو 2022

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة رأس المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	31 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه تم انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الثلاثاء الموافق 31 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر وتمت الموافقة على تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والبالغ 6,750,000 د.ك. الى اسهم الشركة وزيادة رأس المال.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أي أثر على المركز المالي للشركة في الوقت الحالي على أنه وبعد الاستحصال على الموافقات اللازمة من هيئة الأسواق والجمعية العمومية الغير عادية سوف يتم تحويل الدين المتوجب لصالح شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم في شركة المصالح العقارية، حيث انه تبعاً للتحويل تنتفي مسالة المديونية وتنخفض أعباء شركة المصالح العقارية لقاء زيادة في رأس المال.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 31 مايو 2022

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح  
المحترمين،،،  
المحترم،،،

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة رأس المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفقاً نموذج الإفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة رأس المال.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 31 مايو 2022

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح  
المحترمين،،،  
المحترم،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة رأس المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	31 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه تم انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الثلاثاء الموافق 31 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر وتمت الموافقة على تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. والبالغ 6,750,000 د.ك. الى اسهم الشركة وزيادة رأس المال.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أي أثر على المركز المالي للشركة في الوقت الحالي على انه وبعد الاستحصال على الموافقات اللازمة من هيئة الأسواق والجمعية العمومية الغير عادية سوف يتم تحويل الدين المتوجب لصالح شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم في شركة المصالح العقارية، حيث انه تبعاً للتحويل تنتفي مسألة المديونية وتتنخفض أعباء شركة المصالح العقارية لقاء زيادة في رأس المال.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

ملحق رقم (15)  
نموذج طلب إصدار أو طرح أسهم عادية لشركة مساهمة (زيادة رأس المال لشركة مساهمة)

نموذج طلب إصدار أو طرح أسهم عادية لشركة مساهمة (زيادة رأس مال لشركة مساهمة)

قائمة المحتويات	
القسم 1	بيانات الشركة
القسم 2	بيانات الطلب
القسم 3	ضابط الاتصال الرئيسي
القسم 4	المستشار القانوني
القسم 5	وكيل الاكتتاب (إن وجد)
القسم 6	مراقب الحسابات
القسم 7	قائمة المستندات المطلوبة عند تقديم الطلب

(1) بيانات الشركة

اسم الشركة	شركة المصالح العقارية ش م ك (عامة)
رقم السجل التجاري	40671
الكيان القانوني	مساهمة مقلدة مساهمة عامة مدرجة تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية
رأس مال الشركة المصدر والمدفوع	KD 23,565,438.6
رأس مال الشركة المصرح به	KD 40,000,000
تاريخ انتهاء السنة المالية	31 ديسمبر
عنوان الشركة	برج يونيفرسال، شارع أحمد الجابر دور 17 صندوق بريد 719 صفاة 13008 - الكويت
رقم الهاتف	22429638
البريد الإلكتروني	info@almassaleh.com
الموقع الإلكتروني	www.almassaleh.com

(2) بيانات الطلب		نوع الاكتتاب
عام	خاص X	
	23,565,438.6 دك	رأس المال الحالي والمدفوع قبل الزيادة
	6,750,000 دك	مبلغ الزيادة
	% 22,27	نسبة الزيادة
	30,315,438.6 دك	رأس المال بعد الزيادة

عدد أسهم الزيادة	67,500,000 سهم
مقوم الأصول المرخص له من قبل الهيئة (في حال الحصص العينية)	
قيمة الحصص العينية (إن وجدت)	
تاريخ فتح وإغلاق باب الاكتتاب المتوقع	06/07/2022
مبلغ مصروفات الإصدار والمسؤول عن سدادها	500 دك - شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع
أسباب الزيادة	تسوية مديونية عبر تحويل دين إلى أسهم
بيان تفاصيل استخدام عوائد الإصدار	تسوية مديونية عبر تحويل دين إلى أسهم
متعهد الاكتتاب (إن وجد)	
فترة ممارسة حقوق الأولوية والتصرف بها	
الخطوات والإجراءات التي يتم اتخاذها في حال عدم تغطية الاكتتاب	
وصف مختصر عن أية ترتيبات مستقبلية لتداول الأوراق المالية المطروحة	

	آلية التخصيص
--	--------------

(3) ضابط الاتصال الرئيسي	
	اسم ضابط الاتصال
	المسمى الوظيفي
+961 70777969	رقم الهاتف
dfeghali@almasaleh.com	البريد الإلكتروني

(4) المستشار القانوني (إن وجد)	
ميسان للمحاماة	اسم الجهة / الشركة
دكتور/ عبد الوهاب عبد اللطيف صادق	اسم ضابط الاتصال
مستشار قانوني	المسمى الوظيفي
67772211	رقم الهاتف
asadeq@meysan.com	البريد الإلكتروني

(5) وكيل الاكتتاب (إن وجد)	
	اسم الجهة / الشركة

	اسم ضابط الاتصال
	المسمى الوظيفي
	رقم الهاتف
	البريد الإلكتروني

(5) مراقب الحسابات	
أر اس ام - اليزيع وشركاه	اسم الجهة / الشركة
نايف الياسين	اسم ضابط الاتصال
شريك	المسمى الوظيفي
67700962	رقم الهاتف
nayef.alyaseen@rsm.com.kw	البريد الإلكتروني

(6) قائمة المستندات المطلوبة عند تقديم الطلب	
1	نسخة من البيانات المالية السنوية المدققة، ونسخة من البيانات المالية المرحلية المراجعة في حال مرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء آخر سنة مالية.
2	نسخة من تأشيرة السجل التجاري للشركة والتي توضح رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع.
3	تقييم الحصص العينية من مقوم أصول مرخص له من قبل الهيئة (في حال الزيادة العينية).
4	موافقة خطية من الدائن على تحويل الدين إلى أسهم في رأس مال الشركة (في حال تحويل دين إلى أسهم).

5	جدول تفصيلي يوضح حركة رأس مال الشركة لآخر خمس سنوات، والتأشير في السجل التجاري لكل منها.
6	نسخة من محضر اجتماع مجلس إدارة الشركة يوضح أسباب وطرق زيادة رأس المال، مع بيان حقوق الأولوية للمساهمين.
7	موافقة بنك الكويت المركزي للوحدات الخاضعة لرقابته.
8	بيان بأصل وسند الدين وقيمته، وتقديم نسخة من عقود المديونية، وأي عقود ذات علاقة (في حال تحويل دين إلى أسهم).
9	نسخة من تقرير الشركة المعد للمساهمين الذي يوضح كافة المعلومات المطلوبة حسب المادة (15)- (10) (في حال تحويل دين إلى أسهم).
10	نسخة من الاتفاقية المبرمة مع متعهد الاكتتاب (إن وجدت).
11	موافقة الهيئة على الاندماج والاستحواذ (في حال الاندماج والاستحواذ).
12	نسخة من تقرير كفاية رأس المال قبل عملية زيادة رأس المال، وبيان مكونات ونسبة كفاية رأس المال بعد عملية الزيادة (للأشخاص المرخص لهم).
13	نسخة من وصل سداد الرسوم الخاصة بطلب زيادة رأس المال لدى هيئة أسواق المال.

(خاص بالهيئة)	
مدقق الطلب	
المسمى الوظيفي	
التاريخ	
التوقيع	

مقدم الطلب	محمد الصالح
المسمى الوظيفي	رئيس مجلس الإدارة
التاريخ	01/06/2022
التوقيع	

	ختم الهيئة
--	------------

	ختم الشركة
--	------------

الكويت في 2 يونيو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفق ريبطاً نموذج إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك والمقدم من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.			اسم الشخص المستفيد
40671			رقم السجل التجاري
47,810,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
2242 3988	الفاكس:	1 887 000	بيانات الاتصال
<a href="mailto:info@almassaleh.com">info@almassaleh.com</a> <a href="mailto:dfeghali@almassaleh.com">dfeghali@almassaleh.com</a>			Email:
رئيس مجلس الإدارة مفوض بالتوقيع	الصفة:	محمد داود الصالح	الشخص المسؤول

يتم إدراج ملكية الشركات التابعة والشركات التي يملك الشخص المستفيد سيطرة فعلية عليها وأي تغيير بظراً على هذه النسبة يتم ملئ الجدول التالي:

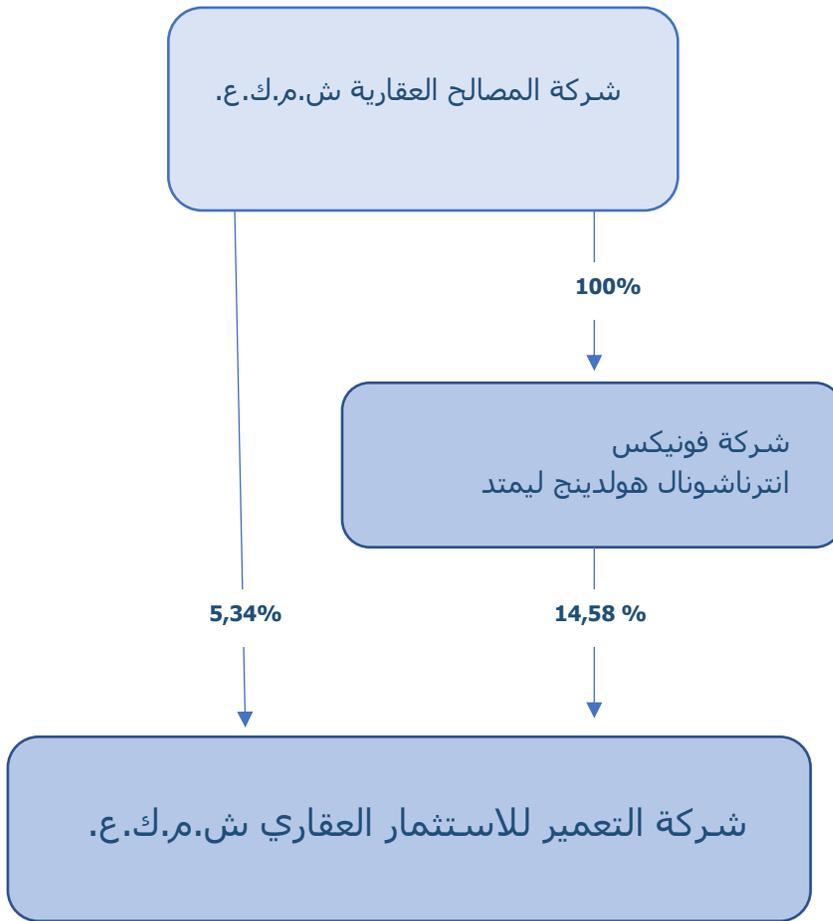
الملكية الحالية			الملكية قبل التغيير (إن وجد)			الشخص المستفيد / الشركة التابعة / الشركة التي يملك سيطرة فعلية عليها / النظام الجماعي	م
عدد الأسهم	كما في تاريخ	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	كما في تاريخ	نسبة الأسهم		
47,810,000	2022/6/2	% 19,92	12,810,000	2021/12/31	% 5,34	شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.	
			35,000,000	2022/3/8	% 14,58	شركة فونيكس انترناشونال هولدينغ ليمنغ	

تغير الهدف من تحقيق المصلحة:

الهدف السابق:

الهدف الحالي: تم تحويل كامل الأسهم التي يملكها السيد يوسف شمالان العيسى في شركة فونيكس انترناشونال هولدينغ ليمنغ الى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها



□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تاديبني ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة

«MASSALEHREAL ESTATE»  
«المصالح العقارية»

(للشخص الاعتباري)

التوقيع : \_\_\_\_\_

التاريخ : 2022/6/2

الكويت في 2 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفقاً ريبطاً نموذج إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك والمقدم من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.			اسم الشخص المستفيد
40671			رقم السجل التجاري
47,810,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
2242 3988	الفاكس:	1 887 000	بيانات الاتصال
<a href="mailto:info@almassaleh.com">info@almassaleh.com</a> <a href="mailto:dfeghali@almassaleh.com">dfeghali@almassaleh.com</a>			Email:
رئيس مجلس الإدارة مفوض بالتوقيع	الصفة:	محمد داود الصالح	الشخص المسؤول

يتم إدراج ملكية الشركات التابعة والشركات التي يملك الشخص المستفيد سيطرة فعلية عليها وأي تغيير بظراً على هذه النسبة يتم ملئ الجدول التالي:

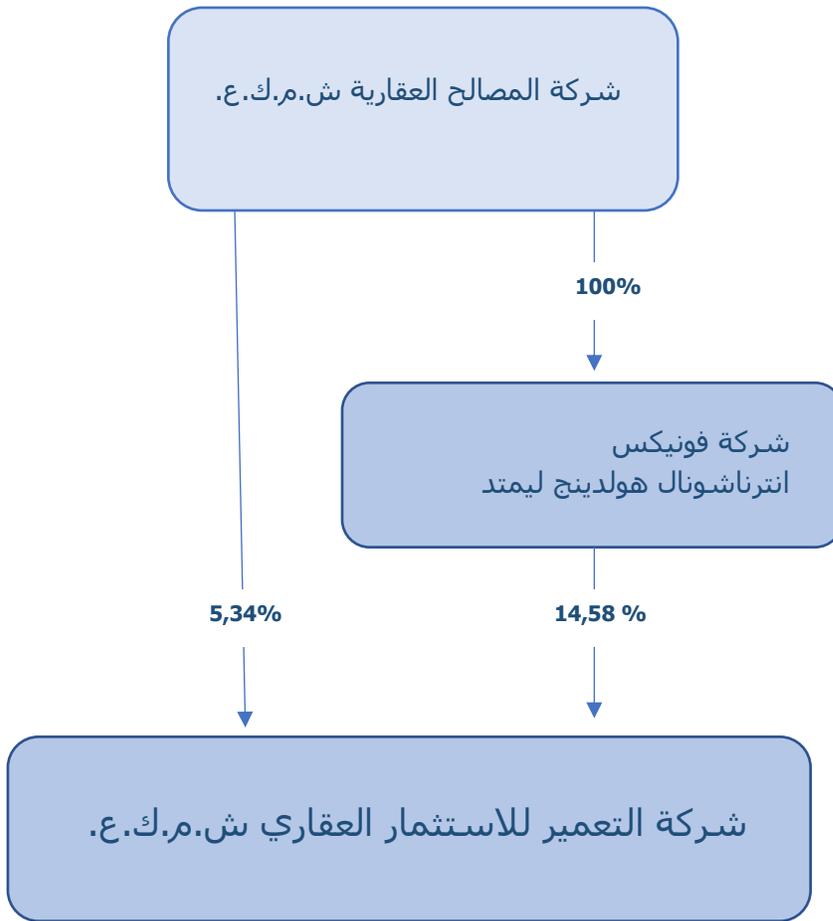
الملكية الحالية			الملكية قبل التغيير (إن وجد)			م الشخص المستفيد / الشركة التابعة / الشركة التي يملك سيطرة فعلية عليها / النظام الجماعي
عدد الأسهم	كما في تاريخ	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	كما في تاريخ	نسبة الأسهم	
47,810,000	2022/6/2	% 19,92	12,810,000	2021/12/31	% 5,34	شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.
			35,000,000	2022/3/8	% 14,58	شركة فونيكس انترناشونال هولدينغ ليمتد

تغير الهدف من تحقيق المصلحة:

الهدف السابق:

الهدف الحالي: تم تحويل كامل الأسهم التي يملكها السيد يوسف شمالان العيسى في شركة فونيكس انترناشونال هولدينغ ليمتد الى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها



□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة

«MASSALEHREAL ESTATE»  
«المصالح العقارية»

(للشخص الاعتباري)

التوقيع :

التاريخ : 2022/6/2

الكويت في 2 يونيو 2022

السادة/ شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفق ريباً نموذج إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك والمقدم من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

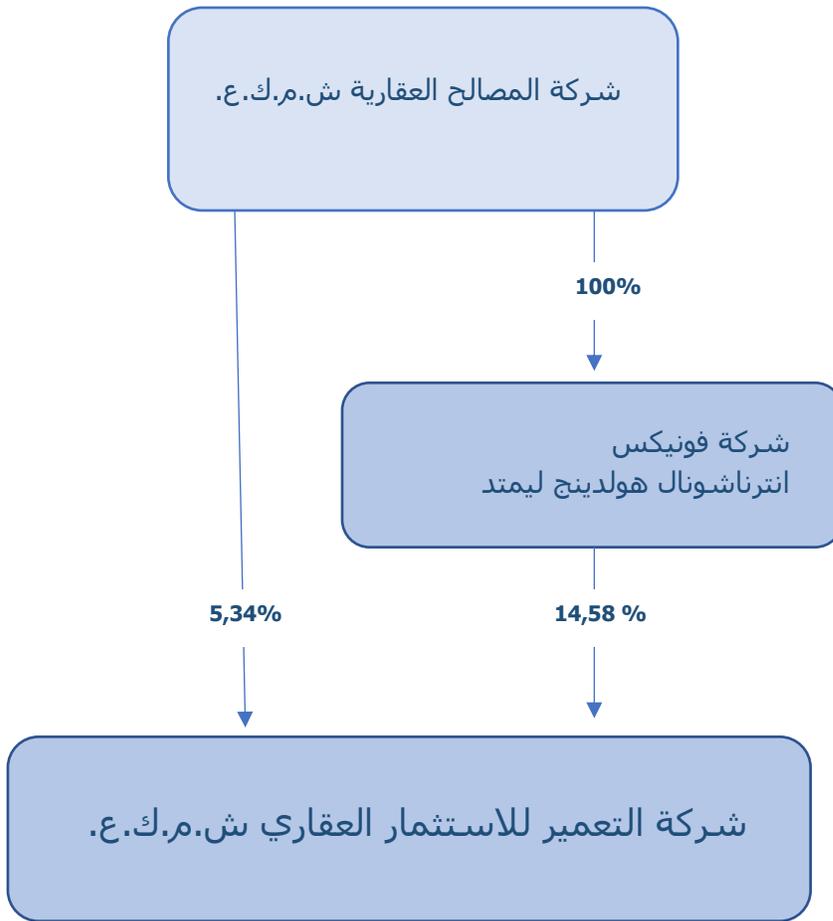
نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.			اسم الشخص المستفيد
40671			رقم السجل التجاري
47,810,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
2242 3988	الفاكس:	1 887 000	بيانات الاتصال
<a href="mailto:info@almassaleh.com">info@almassaleh.com</a> <a href="mailto:dfeghali@almassaleh.com">dfeghali@almassaleh.com</a>			Email:
رئيس مجلس الإدارة مفوض بالتوقيع	الصفة:	محمد داود الصالح	الشخص المسؤول



رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها



□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة

«MASSALEHREAL ESTATE»  
«المصالح العقارية»

(للشخص الاعتباري)

التوقيع : \_\_\_\_\_

التاريخ : 2022/6/2

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بقيام شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) التقدم بتظلم من قرار هيئة الاسواق

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	23 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) تقدمت بتاريخ اليوم في 23 يونيو 2022 بتظلم من قرار الهيئة رفض طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية إلى أسهم الصادر بتاريخ 2022/6/13.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يمكن تحديد الأثر المالي في الوقت الحالي.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة

محمد داوود الصالح

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بقيام شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) التقدم بتظلم من قرار هيئة الاسواق

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	23 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) تقدمت بتاريخ اليوم في 23 يونيو 2022 بتظلم من قرار الهيئة رفض طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية إلى أسهم الصادر بتاريخ 2022/6/13.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يمكن تحديد الأثر المالي في الوقت الحالي.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمد دود الصالح

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	23 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م.)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه سيتم انعقاد اجتماع مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع.) في مقر الشركة، وذلك يوم الاحد الموافق 26 يونيو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر لمناقشة الموافقة على التوقيع على عقود الخروج من استثمارات الشركة في شركة جمشيا كراون ليميتد.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد د. د. مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بقيام شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) التقدم بتظلم من قرار هيئة أسواق المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته،، تجدون مرفق ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بقيام شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. التقدم بتظلم امام هيئة أسواق المال.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمد داوود الصالح

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بقيام شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) التقدم بتظلم من قرار هيئة أسواق المال

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	23 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) تقدمت بتاريخ اليوم في 23 يونيو 2022 بتظلم من قرار الهيئة رفض طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية إلى أسهم الصادر بتاريخ 2022/6/13.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يمكن تحديد الأثر المالي في الوقت الحالي.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمد داود الصالح

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بدعوة مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. للإجتماع

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفق ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بدعوة مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. للإجتماع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد دارد مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 23 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	23 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه سيتم انعقاد اجتماع مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الاحد الموافق 26 يونيو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر لمناقشة الموافقة على التوقيع على عقود الخروج من استثمارات الشركة في شركة جمشيا كراون ليميتد
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مباحد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

الكويت في 26 يونيو 2022

المحترمين،

السادة/ شركة بورصة الكويت للأوراق المالية

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	26 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الحد الموافق 26 يونيو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على التوقيع على عقود التخارج من استثمارات الشركة في شركة جمشيا كراون لمبتد و منح السيد محمد داوود الصالح الصلاحية للتوقيع على العقود باسم الشركة.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد اثر مالي جديد كونه سبق وتم الإفصاح عن العملية في اجتماع مجلس الإدارة تاريخ 12 مايو 2022.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمد داوود الصالح

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

الكويت في 26 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته،، تجدون مرفق ربطاً نموذج الإفصاح عن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمد داود الصالح

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

الكويت في 26 يونيو 2022

المحترمين،  
المحترم،

السادة/ هيئة أسواق المال  
السيد/ مدير إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (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:

التاريخ	26 يونيو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أن مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) اجتمع في مقر الشركة، وذلك يوم الحد الموافق 26 يونيو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر ووافق على التوقيع على عقود التخارج من استثمارات الشركة في شركة جمشيا كراون لميند و منح السيد محمد داوود الصالح الصلاحية للتوقيع على العقود باسم الشركة.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد اثر مالي جديد كونه سبق وتم الإفصاح عن العملية في اجتماع مجلس الإدارة تاريخ 12 مايو 2022.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة  
محمد داوود الصالح

MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامّة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
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
42 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات 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 2021، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

(1) تتضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2021 البيانات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و (شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتهما ومطلوباتهما 16.3% و 22.9% (2020: 19.8% على التوالي من الإجماليات المجمعة. كما تضمنت البيانات المالية للشركتين التابعتين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على مصاريف بمبلغ 700,837 دينار كويتي (2020: إيرادات بمبلغ 1,097,402 دينار كويتي ومصاريف بمبلغ 4,473,112 دينار كويتي) من إجمالي إيرادات ومصاريف المجموعة. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركتين التابعتين ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناءً على بيانات مالية معدة من قبل إدارة الشركتين التابعتين. لم تتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في البيانات المالية لتلك الشركتين التابعتين نظراً لعدم تمكننا من الحصول على بياناتها المالية المدققة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بإجراء تقييم وإحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد أصل قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (11) حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، لم تتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

(2) تتضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2021 المعلومات المالية للشركات الزميلة (شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م. و (كافي كوموديتي أند فرايت إنتيغريتورز د.م.س.س.) بمبلغ 3,554,819 دينار كويتي (2020 - 4,760,598 دينار كويتي). بلغت حصة المجموعة من نتائج أعمال هذه الشركات الزميلة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 خسارة بمبلغ 973,762 دينار كويتي (2020: ربح بمبلغ 612,800 دينار كويتي). تم إدراج هذه الشركات الزميلة بطريقه حقوق الملكية في البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناءً على حسابات الإدارة المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة. لم تتمكن من التحقق من الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الإدارة لهذه الشركات الزميلة لأننا لم نتمكن من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركات الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وبالتالي، لم تتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود 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.

التأكيد على أمر

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (27) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 3,002,768 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 3,480,696 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في ذلك التاريخ مبلغ 11,373,533 دينار كويتي (2020: 8,659,061 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 24,083,370 دينار كويتي (2020: 20,337,324 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا المتحفظ.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المبينة في فقرة "أسس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار أعمال التدقيق:

الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية

تتضمن موجودات المجموعة عقارات والتي تم تصنيفها كعقارات إستثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 70,005,638 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 60,669,577 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. تتم المحاسبة عن العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقدير خسائر الإنخفاض في القيمة.

إن تقدير خسائر الإنخفاض في قيمة تلك العقارات تتضمن آراء وأحكام مهمة، والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقدير خسائر الإنخفاض في القيمة لتلك الموجودات كأمر هام. يتم تقييم تلك العقارات مرة واحدة على الأقل سنوياً من قبل مقيمين مرخص لهم في التقييم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق والمعاملات التاريخية.

لغرض تقدير الإنخفاض في القيمة الدفترية لتلك العقارات، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسمة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام تلك العقارات. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المرخص لهم على أساس العينات، كما وأنها ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم تلك العقارات. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في (إيضاح 9) حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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 الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية 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 الإحتيال 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 دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال 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 والإحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث إن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبية، 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 إكتشافها، بما في ذلك 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 2021 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 المجمع فيما عدا الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم.

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 2021، 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 2022

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2021  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة:</b>
2,710,638	<b>1,368,077</b>	3	نقد ونقد معادل
-	<b>2,314,615</b>	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خـل الأرباح أو الخسائر
709,413	<b>1,157,280</b>	5	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,726,345	<b>2,863,428</b>	6	مستحق من أطراف ذات صلة
6,146,396	<b>7,703,400</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			<b>الموجودات غير المتداولة:</b>
1,009,933	<b>1,487,547</b>	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خـل الدخل الشامل الآخر
4,760,600	<b>3,554,821</b>	8	استثمار في شركات زميلة
60,669,577	<b>70,005,638</b>	9	عقارات استثمارية
17,378,774	<b>15,674,475</b>	10	أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
13,618	<b>19,100</b>		ممتلكات ومعدات
83,832,502	<b>90,741,581</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
89,978,898	<b>98,444,981</b>		مجموع الموجودات
			<b>المطلوبات المتداولة:</b>
15,285,205	<b>14,047,317</b>	11	قرض لأجل
8,316,991	<b>8,264,458</b>	12	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,706,342	<b>9,299,813</b>	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	<b>175,182</b>		توزيعات أرباح مستحقة
26,483,720	<b>31,786,770</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
			<b>المطلوبات غير المتداولة:</b>
46,250,000	<b>52,000,000</b>	13	التزام تأجير تمويلي
296,051	<b>264,246</b>	14	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
46,546,051	<b>52,264,246</b>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
73,029,771	<b>84,051,016</b>		مجموع المطلوبات
			<b>حقوق الملكية:</b>
23,565,439	<b>23,565,439</b>	15	رأس المال
4,198,721	<b>4,198,721</b>	16	احتياطي اجباري
(216,142)	<b>261,472</b>		احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
841,934	<b>568,120</b>		احتياطي ترجمة عمـلات أجنبية
(8,659,061)	<b>(11,373,533)</b>		خسائر متراكمة
19,730,891	<b>17,220,219</b>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(2,781,764)	<b>(2,826,254)</b>		الحصص غير المسيطرة
16,949,127	<b>14,393,965</b>		مجموع حقوق الملكية
89,978,898	<b>98,444,981</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

محمد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
5,561,437	<b>4,713,486</b>		إيرادات التشغيل
(2,065,232)	<b>(2,157,199)</b>	19	تكاليف التشغيل
3,496,205	<b>2,556,287</b>		ربح التشغيل
(786,049)	<b>(581,287)</b>	20	مصاريف عمومية وإدارية
(896,244)	-	(5 - ب / 6 - أ)	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
-	<b>159,352</b>		أرباح موجودات مالية
612,800	<b>(973,762)</b>	8	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
(54,753)	<b>(1,839,615)</b>	9	خسائر انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية
(1,571,789)	<b>(341,701)</b>	10	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(2,078,726)	<b>(199,968)</b>	28	مخصص قضايا قانونية
3,665	<b>3,022</b>		إيرادات أخرى
15,407	<b>9,827</b>		إيرادات فوائد
(2,221,212)	<b>(1,794,923)</b>	6	تكاليف تمويل
(3,480,696)	<b>(3,002,768)</b>		خسارة السنة
			<b>الخاص بـ:</b>
(1,662,728)	<b>(2,714,472)</b>		مساهمي الشركة الأم
(1,817,968)	<b>(288,296)</b>		الحصص غير المسيطرة
(3,480,696)	<b>(3,002,768)</b>		خسارة السنة
			خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة
(7.06)	<b>(11.52)</b>	21	الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع  
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح
(3,480,696)	(3,002,768)	خسارة السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر:
132,426	(30,008)	بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
48,511	477,614	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
180,937	447,606	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,299,759)	(2,555,162)	الدخل الشامل الآخر للسنة مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(1,246,672)	(2,510,672)	الخاص بـ:
(2,053,087)	(44,490)	مساهمي الشركة الأم
(3,299,759)	(2,555,162)	الحصص غير المسيطرة مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم								
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	احتياطي اجباري	رأس المال	
20,248,886	(728,677)	20,977,563	(6,996,333)	474,389	(264,653)	4,198,721	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
(3,480,696)	(1,817,968)	(1,662,728)	(1,662,728)	-	-	-	-	خسارة السنة
180,937	(235,119)	416,056	-	367,545	48,511	-	-	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
(3,299,759)	(2,053,087)	(1,246,672)	(1,662,728)	367,545	48,511	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
16,949,127	(2,781,764)	19,730,891	(8,659,061)	841,934	(216,142)	4,198,721	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
(3,002,768)	(288,296)	(2,714,472)	(2,714,472)	-	-	-	-	خسارة السنة
447,606	243,806	203,800	-	(273,814)	477,614	-	-	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
(2,555,162)	(44,490)	(2,510,672)	(2,714,472)	(273,814)	477,614	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
<b>14,393,965</b>	<b>(2,826,254)</b>	<b>17,220,219</b>	<b>(11,373,533)</b>	<b>568,120</b>	<b>261,472</b>	<b>4,198,721</b>	<b>23,565,439</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
(3,480,696)	(3,002,768)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: خسارة السنة
1,416,125	1,409,518	19، 9	التسويات:
896,244	-	(5 - 6 - أ)	الإستهلاك
-	(159,352)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(612,800)	973,762	8	أرباح موجودات مالية
54,753	1,839,615	9	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,571,789	341,701	10	خسائر انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية
2,078,726	199,968	28	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(15,407)	(9,827)		مخصص قضايا قانونية
2,221,212	1,794,923	6	إيرادات فوائد
26,350	21,080	14	تكاليف تمويل
4,156,296	3,408,620		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(146,942)	(447,867)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
16,886	80,429		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(1,078,982)	(252,501)		مستحق من أطراف ذات صلة
(1,777)	(156,529)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,945,481	2,632,152		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,967)	(52,885)	14	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
2,942,514	2,579,267		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
-	(2,191,994)	4	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(167,201)	(115,194)	9	المدفوع لإضافات على عقارات إستثمارية
75,711	-	8	توزيعات أرباح نقدية مستلمة من شركة زميلة
-	45,913		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
15,407	9,827		إيرادات فوائد مستلمة
(76,083)	(2,251,448)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(1,856,673)	(1,794,923)		تكاليف تمويلية مدفوعة
(1,856,673)	(1,794,923)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
1,009,758	(1,467,104)		صافي (النقص) الزيادة في نقد ونقد معادل
(126,267)	124,543		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
1,827,147	2,710,638		نقد ونقد معادل في بداية السنة
2,710,638	1,368,077	3	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم  
إن شركة المصالح العقارية 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 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989 وأخر ما تم التأشير عليه في السجل التجاري رقم 40671 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 والذي تم بموجبه زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به كما هو مبين في (إيضاح 15).

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:

- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية، والمرافق السياحية، وإيجارها، واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2022. وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة:

### أ- أسس الإعداد:

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

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في صفقة مرتبة بين أطراف السوق وذلك 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 (ت). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مع استمرار تأثير تفشي جائحة فيروس كوفيد 19 على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في (إيضاح 30).

## المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

### 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 2021 وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "التأجير" - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ COVID-19  
أضافت امتيازات الإيجار المتعلقة بـ COVID-19، الصادرة في مايو 2020، الفقرات (46A)، (46B)، (60A)، (C20A) والفقرة (C20B). يجب على المستأجر تطبيق هذا التعديل لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا كانت البيانات المالية لم تم الموافقة على إصدارها كما في 28 مايو 2020.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021، ولكن مع استمرار تأثير جائحة Covid-19 قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بتاريخ 31 مارس 2021 بالموافقة على تمديد فترة تطبيق التعديلات العملية حتى تاريخ 30 يونيو 2022. إن تلك التعديلات تسري على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2021 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. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

### 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:

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) "تجميع 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 وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قبل قصد الاستخدام"  
في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - العوائد ما قبل قصد الاستخدام"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي عائدات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء إيصالها إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل بالطريقة التي حدتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات 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. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد"  
في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو متكبداً خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

**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 في اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"**  
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. 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 بشكل أولي.

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 بشكل أولي. ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

**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.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات 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 للفترات 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.

**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 للفترات 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، التحسينات والمعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ب- أسس التجميع:  
تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة الرئيسية المملوكة بشكل مباشر
2020	2021			
%100	%100	أنشطة عقارية	لبنان	شركة المصالح اللبنانية ش.م.ل. (مقفلة)
%100	%100	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل. (مقفلة)
%75	%75	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون ش.م.ل.
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بيوت المصالح العقارية ذ.م.م.
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة برس المعرض العقاري الدائم ذ.م.م.
%70	%70	أنشطة عقارية	الكويت	شركة الحلول العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
%100	%100	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
%73.48	%73.48	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب العقارية للتنمية المحدودة
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة سكايفيس العقارية ذ.م.م.

نسبة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة المملوكة بشكل غير مباشر
2020	2021			
%64.05	%64.05	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	شركة سدرا المتحدة المملوكة من قبل شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
%100	%100	أنشطة عقارية	هولندا	شركة مرام بي في الهولندية وشركتها التابعة
%57.5	%57.5	أنشطة عقارية	مالطا	جيمشيا كراون ليمتد

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. 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 الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لاعطائها 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 اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم ادراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

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 الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة 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، 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.

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، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

#### د- الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات 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 آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد ونقد المعادل، مدينون، مستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، قرض لأجل، داننون، توزيعات أرباح مستحقة، والتزام تأجير تمويلي.

## الموجودات المالية

### 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 وتُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة - اختبار 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. ويتم 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 المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. 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 تحفظ 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 الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات مالية بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

### أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تُقاس 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، و
- 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 بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. 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 حيثما 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، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

#### النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك ونقد لدى محافظ استثمارية 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 بيع بضائع، 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.

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

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي شروط القياس بالتكلفة المطفأة أو من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. على وجه التحديد:

• يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في الأدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاعتراف المبدئي.

• يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين المستوفية إما شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل جوهري عدم تطابق في القياس أو الاعتراف ("عدم تطابق المحاسبي") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر عليهم على أسس مختلفة. لم تصنف المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة، أرباح البيع والنتيجة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

#### أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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 المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة 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 المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

### 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 المحفوظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

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

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 لوجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجع 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 المقدرة.

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

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

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 365 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.

### المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنين 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 على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### الدائنون

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

#### الاقتراض

• يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع خلال فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

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 التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

#### مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

#### ه - العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي المقامة عليها العقارات الاستثمارية. ويتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني والمقدرة بـ 20 إلى 35 سنة.

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 تكديدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

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

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

#### و - أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

إن الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير تم تطويرها بهدف البيع في المستقبل ضمن النشاط الاعتيادي بتحويلها إلى مخزون عقارات بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية. ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح/ الخسائر ناقصاً المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزاً للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزاً عند اكتمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل.

ز- ممتلكات 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 المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات 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 المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

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

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

معدل الإستهلاك	
5 - 3	أثاث وتركيبات
5 - 3	أدوات ومعدات
5 - 3	سيارات
5 - 3	ديكورات

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

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند إستبعادها 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 خسائر 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 الإعتراض 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 كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب ألا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراض بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الإعتراض 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 طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي و عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوول 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 نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً 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 الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

ك- رأس المال:

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

ل- 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 الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأديه 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، وللمجموعة 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 أساس نسبي زمني.

#### بيع عقارات محتفظ بها للتطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

#### إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

#### الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

#### 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 الإقتصادية 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 بالمبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى.

#### العقود المثقلة بالالتزامات

إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المنافع الإقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبه. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخراج 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 بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل إحتساب مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

#### ن- تكاليف الاقتراض

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

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

س- 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.

ع- 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 وحصة 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 2021 و 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ف- 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 2021 و 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ص- 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 2021 و 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

ق- العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

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

#### ر- الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد الالتزام 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.

#### ش- 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.

#### ت- الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقييمات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقييمات 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 التقييمات.

#### أ- الآراء:

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

#### - تحقق الإيرادات:

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

#### - مخصص الإنخفاض في القيمة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض 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 كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (18).

- تصنيف الأراضي:  
عند افتناء 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 سيُمارس،
  - 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 المعدومة 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.
- 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 المخصصة، 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 بناء 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

2020	2021	
5,128	1,914	نقد في الصندوق
1,693,744	1,321,455	نقد لدى البنوك
1,011,509	-	ودائع بنكية قصيرة الأجل
257	44,708	نقد لدى محافظ استثمارية
<b>2,710,638</b>	<b>1,368,077</b>	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع لأجل 1.1% سنوياً كما في 31 ديسمبر 2020، استحققت هذه الودائع تعاقدياً بمعدل 90 يوم.

يتضمن بند نقد لدى البنوك مبالغ محتجزة بقيمة 114,826 دينار كويتي (2020: 114,826 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة للمجموعة (إيضاح 29).

### 4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2020	2021	
-	2,314,615	محفظ بها لغرض المتاجرة
-	2,314,615	أسهم ملكية في محفظة إستثمارية

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن المستوى الأول ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات وآليات التقييم المستخدمة والتي تتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13. لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات خلال السنة (إيضاح 23).

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	2,191,994	إضافات
-	113,439	صافي التغير في محفظة إستثمارية
-	9,182	تعديل ترجمة العملات الأجنبية
-	2,314,615	الرصيد في نهاية السنة

5- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2020	2021	
601,566	686,074	مدينون مستأجرون (أ)
514,928	596,135	مدينون تجاريون (أ)
1,116,494	1,282,209	إجمالي المدينون
(739,670)	(739,670)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة (ب)
376,824	542,539	
75,077	48,988	مدفوعات مقدمة للمقاولين
-	380,000	دفعة مقدمة للإستحواذ على إستثمار (ج) - (إيضاح 6)
30,110	30,959	مصارييف مدفوعة مقدماً
30,841	37,031	موظفون مدينون
12,890	58,909	تأمينات مستردة
183,671	58,854	أرصدة مدينة أخرى
709,413	1,157,280	

(أ) مدينون مستأجرون ومدينون تجاريون:

إن أرصدة مدينين مستأجرين ومدينين تجاريين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمدينون المستأجرون والمدينون التجاريون، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الإنتمانية المتوقعة حيث إن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الإنتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون المستأجرون والمدينون التجاريون على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الإنتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 1 إلى 2 سنوات والخسائر الإنتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الإنتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الإفتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إنتمان قد إنخفضت قيمته.

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، بعقارات إستثمارية مملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار سنوية، مع خيار التمديد لمدد مماثلة. تتضمن جميع عقود التأجير التشغيلي على بنود مراجعة السوق في حالة ما قام المستأجر بممارسة خيار التجديد. لا يملك المستأجر خياراً لشراء العقار عند إنتهاء فترة التأجير.

لا تمثل القيمة المتبقية غير المضمونة خطر هام على المجموعة، حيث إنها تتعلق بعقارات متواجدة في مواقع تتميز بزيادة ثابتة في القيمة على مدار السنوات السابقة. لم تحدد المجموعة أي مؤشرات على أن هذا الوضع سوف يتغير.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين.

متأخرة السداد			2021
الإجمالي	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	معدل خسائر الإنتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الإنتمان المتوقعة على مدى عمر الإنتمان
		%58	
1,282,209	1,168,639	113,570	
739,670	678,709	60,961	
متأخرة السداد			2020
الإجمالي	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	معدل خسائر الإنتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الإنتمان المتوقعة على مدى عمر الإنتمان
		%73	
1,116,494	933,740	182,754	
739,670	678,709	60,961	

(ب) إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

2020	2021	
632,386	739,670	الرصيد في بداية السنة
105,455	-	المحمل خلال السنة
1,829	-	تعديل ترجمة العملات الأجنبية
739,670	739,670	الرصيد في نهاية السنة

(ج) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بالدخول في معاملة مع طرف ذي صلة (مساهم رئيسي) للإستحواد على استثمار وقد تم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 380,000 دينار كويتي.

(د) لا تتضمن الفئات الأخرى من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد إنخفاض دائم في قيمتها. إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الإئتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه، كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينين والأرصدة المدينة الأخرى.

#### 6- 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:

2020	2021	أطراف ذات صلة أخرى	شركة زميلة	المساهمين	
4,593,076	4,730,159	3,394,975	438,357	896,827	مستحق من أطراف ذات صلة
(1,866,731)	(1,866,731)	(1,380,186)	(223,067)	(263,478)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (أ)
2,726,345	2,863,428	2,014,789	215,290	633,349	
-	380,000	-	-	380,000	دفعة مقدمة للإستحواد على استثمار (إيضاح 5)
253,774	520,366	-	-	520,366	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	12,500,000	12,500,000	-	-	عقارات استثمارية (إيضاح 9)
2,706,342	9,299,813	8,513,736	-	786,077	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,832,177	-	-	-	-	محجوز ضمان مستحق
8,270	-	-	-	-	مستحق إلى مقاولين
46,250,000	52,000,000	52,000,000	-	-	التزام تأجير تمويلي (إيضاح 13)
175,182	175,182	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب. بإستثناء التزام التأجير التمويلي والذي يحمل فائدة بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق سداد أصل المبلغ خلال مدة العقد والذي سينتهي في 28 نوفمبر 2023 - (إيضاح 13).

(أ) إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

2020	2021	
1,075,942	1,866,731	الرصيد في بداية السنة
790,789	-	المحمل خلال السنة
1,866,731	1,866,731	الرصيد في نهاية السنة

#### المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2020	2021	أطراف ذات صلة أخرى	
71,420	41,250	41,250	مصاريف عمومية وإدارية
2,221,212	1,794,923	1,794,923	تكاليف تمويل

**مزايا الإدارة العليا:**

2020	2021	
60,000	81,250	مزايا قصيرة الأجل
-	2,019	إجازات
5,000	6,016	مكافأة نهاية الخدمة
65,000	89,285	

**7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

2020	2021	
253,774	520,366	مسعرة: أسهم ملكية
756,156	967,178	غير مسعرة: أسهم ملكية
3	3	صناديق
1,009,933	1,487,547	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
961,422	1,009,933	الرصيد في بداية السنة
48,511	477,614	التغيرات في القيمة العادلة
1,009,933	1,487,547	الرصيد في نهاية السنة

يتم الاحتفاظ بأسهم الملكية من قبل المجموعة لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. بناءً على ذلك، فقد إختارت إدارة المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك لإعتقادها بأن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الأرباح أو الخسائر لن يكون متماشياً مع إستراتيجية المجموعة والمتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل والتحقق من إمكانات أدائها المتوقع على المدى الطويل.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس التقييم المبينة في (إيضاح 23).

**8- استثمار في شركات زميلة**

تمثل إستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة مما يلي:

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
2020	2021	2020	2021			
3,920,879	3,389,949	%22	%22	تجارة الحبوب	مصر	شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.
839,719	164,870	%22	%22	تجارة الحبوب	دبي	كافي كوموديتي أند فرايت إنتيغريترز د.م.س.س.
1	1	%20	%20	الخدمات اللوجستية	مصر	شركة ترانس جلوب للنقل - ش.م.م.
1	1	%20	%20	الإنشاءات	مصر	شركة الأنظمة المتعددة للبناء والهندسة - ش.م.م.
4,760,600	3,554,821					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
4,231,528	4,760,600	الرصيد في بداية السنة
612,800	(973,762)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(151,995)	(217,512)	توزيعات أرباح نقدية من الشركات الزميلة
68,267	(14,505)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
4,760,600	3,554,821	الرصيد في نهاية السنة

لم يتم إدراج الجزء غير المحصل من التوزيعات النقدية والبالغ 217,512 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 76,284 دينار كويتي) ضمن بيان التدفقات النقدية المجمع كونها معاملة غير نقدية.

تم احتساب حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الزميلة بناءً على بيانات مالية معدة من قبل إدارة هذه الشركات.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2021  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن ملخص البيانات المالية للشركات الزميلة المادية هي كما يلي:

المجموع		كافي كوموديتي آند فرايت إنتيغريترز د.م.س.س.		شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
4,602,656	<b>1,426,273</b>	3,036,949	<b>1,057,799</b>	1,565,707	<b>368,474</b>	الموجودات:
26,502,296	<b>32,068,234</b>	17,851,996	<b>20,380,563</b>	8,650,300	<b>11,687,671</b>	نقد ونقد معادل
31,104,952	<b>33,494,507</b>	20,888,945	<b>21,438,362</b>	10,216,007	<b>12,056,145</b>	موجودات متداولة أخرى
4,339,951	<b>4,162,294</b>	90,685	<b>88,778</b>	4,249,266	<b>4,073,516</b>	إجمالي الموجودات المتداولة
35,444,903	<b>37,656,801</b>	20,979,630	<b>21,527,140</b>	14,465,273	<b>16,129,661</b>	الموجودات غير المتداولة
						إجمالي الموجودات
19,231,332	<b>26,943,143</b>	17,143,624	<b>20,777,730</b>	2,087,708	<b>6,165,413</b>	المطلوبات:
19,103	-	19,103	-	-	-	مطلوبات متداولة
19,250,435	<b>26,943,143</b>	17,162,727	<b>20,777,730</b>	2,087,708	<b>6,165,413</b>	مطلوبات غير متداولة
						إجمالي المطلوبات
16,194,468	<b>10,713,658</b>	3,816,903	<b>749,410</b>	12,377,565	<b>9,964,248</b>	صافي الموجودات
		%22	<b>%22</b>	%22	<b>%22</b>	نسبة الملكية
3,562,781	<b>2,357,002</b>	839,719	<b>164,870</b>	2,723,062	<b>2,192,132</b>	الحصة في صافي موجودات الشركات الزميلة
1,197,817	<b>1,197,817</b>	-	-	1,197,817	<b>1,197,817</b>	الشهرة المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة
4,760,598	<b>3,554,819</b>	839,719	<b>164,870</b>	3,920,879	<b>3,389,949</b>	القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

المجموع		كافي كوموديتي آند فرايت إنتيغريترز د.م.س.س.		شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
87,606,290	<b>26,469,627</b>	83,155,219	<b>20,277,417</b>	4,451,071	<b>6,192,210</b>	الإيرادات
(84,820,836)	<b>(30,895,816)</b>	(81,457,556)	<b>(23,328,243)</b>	(3,363,280)	<b>(7,567,573)</b>	المصروفات
2,785,454	<b>(4,426,189)</b>	1,697,663	<b>(3,050,826)</b>	1,087,791	<b>(1,375,363)</b>	صافي (خسارة) ربح السنة
		%22	<b>%22</b>	%22	<b>%22</b>	نسبة الملكية
612,800	<b>(973,762)</b>	373,486	<b>(671,182)</b>	239,314	<b>(302,580)</b>	الحصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
151,995	<b>217,512</b>	-	-	151,995	<b>217,512</b>	توزيعات أرباح نقدية من الشركات الزميلة

9- عقارات استثمارية		
الإجمالي	مباني	أراضي
<b>التكلفة:</b>		
76,150,189	44,944,885	31,205,304
167,201	167,201	-
(54,753)	(54,753)	-
8,000	-	8,000
76,270,637	45,057,333	31,213,304
12,615,194	115,194	12,500,000
(1,839,615)	(1,839,615)	-
(30,000)	-	(30,000)
<b>87,016,216</b>	<b>43,332,912</b>	<b>43,683,304</b>
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2021</b>		
<b>الإستهلاك المتراكم:</b>		
14,184,935	14,184,935	-
1,416,125	1,416,125	-
15,601,060	15,601,060	-
1,409,518	1,409,518	-
<b>17,010,578</b>	<b>17,010,578</b>	<b>-</b>
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2021</b>		
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>		
<b>70,005,638</b>	<b>26,322,334</b>	<b>43,683,304</b>
60,669,577	29,456,273	31,213,304
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2021</b>		
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</b>		

(أ) خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة - نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. - بمبلغ 12,500,000 دينار كويتي، تم تحديد سعر الشراء بالإستناد إلى تقرير تقييم من مقيم مستقل والذي استند على أسعار السوق المقارنة. يتمثل العقار الاستثماري في قطعة أرض في منطقة أبو حليفة بدولة الكويت تشتمل على ثلاثة مباني مقامة عليها لغرض تطويرها. تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد في 16 أغسطس 2021، ومن قبل الجمعية العمومية السنوية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 9 سبتمبر 2021 (إيضاح 6).

سيتم تحويل ملكية العقار عند تسوية الدفعة النهائية.

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

(1) تحويل التزام عقد الإيجار التمويلي قدره 5,750,000 دينار كويتي من نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. مع الحق في شراء العقار في نهاية مدة الإيجار بمبلغ إجمالي 5,750,000 دينار كويتي. إذا اختارت المجموعة شراء العقارات، يجب دفع المبلغ الأساسي لعقد الإيجار التمويلي بالكامل خلال فترة الإيجار الذي ينتهي في 28 نوفمبر 2023. يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنوياً على معدل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي ويُدفع على أقساط نصف سنوية (إيضاح 13).

(2) سند أذني مستحق الدفع مصرح به من قبل وزارة العدل بتاريخ 20 سبتمبر 2021 بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي يتم تسويته خلال سنة واحدة من تاريخ توقيع عقد البيع في 30 أغسطس 2021.

لا تنعكس هذه المعاملة في بيان التدفقات النقدية المجمع لكونها معاملة غير نقدية.

(ب) تم إدراج الإستهلاك المحمل على السنة ضمن بند تكاليف إيجارات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ 105,788,500 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 90,046,000 دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت المجموعة بإستناد إلى التقييم من المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2021  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2021			المدخلات غير المتأجلة الجوهرية السعر لكل متر مربع	أساس التقييم طريقة مقارنة المبيعات	فئة العقار الاستثماري أرض فضاء
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني			
23,588,500	-	23,588,500			
37,642,000	37,642,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإيجار	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
29,847,000	-	29,847,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
14,711,000	14,711,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإيجار	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
<u>105,788,500</u>	<u>52,353,000</u>	<u>53,435,500</u>			الإجمالي
2020			المدخلات غير المتأجلة الجوهرية السعر لكل متر مربع	أساس التقييم طريقة مقارنة المبيعات	فئة العقار الاستثماري أرض فضاء
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني			
12,150,000	-	12,150,000			
35,824,000	35,824,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإيجار	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
27,860,000	-	27,860,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
14,212,000	14,212,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإيجار	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
<u>90,046,000</u>	<u>50,036,000</u>	<u>40,010,000</u>			الإجمالي

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

10- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

2020	2021	
17,424,051	17,378,774	الرصيد في بداية السنة
(1,571,789)	(341,701)	خسائر انخفاض في القيمة
1,526,512	(1,362,598)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
<u>17,378,774</u>	<u>15,674,475</u>	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2021، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 15,091,875 دينار كويتي (2020: 16,795,035 دينار كويتي) والمرهونة كضمان مقابل قرض لأجل. إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم (إيضاح 11).

قامت إدارة المجموعة عن طريق شركات تابعة ("الشركات التابعة") بتعيين مقيم مستقل لإجراء اختبار انخفاض القيمة للأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير تم إجراء التقييمات استناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات، وعليه، عترفت المجموعة بخسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 341,701 دينار كويتي (2020: 1,571,789 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

11- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملة الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) والمملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم بقيمة إجمالية بلغت 14,047,317 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 15,285,205 دينار كويتي) مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 15,091,875 دينار كويتي (2020: 16,795,035 دينار كويتي) (إيضاح 10).

يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (2020: 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاء المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، لم تتمكن المجموعة من إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثراً اعتباراً من 1 يوليو 2015، وتتناقش إدارة الشركة الأم مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

إن الحركة على قرض لأجل خلال السنة تتمثل في تعديلات ترجمة عملات أجنبية.

12- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
34,077	25,590	دائنون تجاريون
61,366	19,639	مستحق إلى مقاولين
2,790,577	2,628,033	مصاريف مستحقة
2,832,177	2,834,953	محجوز ضمان مستحق
43,112	43,753	إجازات الموظفين المستحقة
194,827	187,559	الإيجارات المقبوضة مقدماً
549,922	587,026	ودائع مستردة
1,736,263	1,932,906	مخصص قضائياً قانونية (إيضاح 28)
3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
1,350	1,350	مستحق للزكاة
70,314	643	أرصدة دائنة أخرى
8,316,991	8,264,458	

13- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة، ونتيجة لهذه المعاملة، إلتزمت المجموعة بعقد إيجار تمويلي مستحق الدفع بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي المرتبط بالعقار الاستثماري (إيضاح 9). يحمل عقد الإيجار التمويلي المستحق معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنوياً فوق معدل سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي، تدفع على أقساط نصف سنوية ويستحق السداد حتى 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 9).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.م. (طرف ذي صلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك.م. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل إلتزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل إلتزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 6). قامت المجموعة بسداد مبلغ 3 مليون دينار كويتي خلال السنوات السابقة من إجمالي المديونية.

14- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2020	2021	
272,668	296,051	الرصيد في بداية السنة
26,350	21,080	المحمل خلال السنة
(2,967)	(52,885)	المدفوع خلال السنة
296,051	264,246	الرصيد في نهاية السنة

15- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به من 400,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، وجميع الأسهم نقدية. تم بيان رأس مال الشركة كما يلي:

تم تحديد رأس المال المدفوع بمبلغ 23,565,439 دينار كويتي موزعة على 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

2020	2021	
23,565,439	40,000,000	رأس المال المصرح به
-	16,434,561	رأس المال غير المدفوع
23,565,439	23,565,439	رأس المال المدفوع

كما في 15 نوفمبر 2020، تم إنعقاد جمعية عمومية غير عادية لمساهمي الشركة الأم والتي تم من خلالها الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به ليصبح 40,000,000 دينار كويتي مقسماً على 400,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم. تم التأشير على ذلك لدى الجهات الرسمية في تاريخ 2 ديسمبر 2021.

16- إحتياطي 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 الإحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

17- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة إلى حساب الإحتياطي الإختياري ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

18- الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة		نسبة ملكية الشركة الأم بشكل مباشر وغير مباشر		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2020	2021	2020	2021			
%26.52	<b>%26.52</b>	73.48%	<b>%73.48</b>	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة
%25	<b>%25</b>	75%	<b>%75</b>	أنشطة عقارية	لبنان الإمارات العربية	شركة صيفي كراون ش.م.ل.
%35.95	<b>%35.95</b>	%64.05	<b>%64.05</b>	أنشطة عقارية	المتحدة	شركة سدرا المتحدة
%42.5	<b>%42.5</b>	%57.5	<b>%57.5</b>	أنشطة عقارية	مالتا	جيمشيا كراون ليمتد

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2021  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

أ) ملخص بيان المركز المالي:

جيمشيا كراون ليمنت		شركة سدرا المتحدة		شركة صيفي كراون ش.م.ل.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
42,936	<b>26,560</b>	384,664	<b>383,914</b>	567,354	<b>542,171</b>	3,994	<b>3,984</b>	الموجودات المتداولة
16,795,035	<b>15,091,875</b>	583,739	<b>582,599</b>	353	<b>280</b>	12,150,000	<b>12,120,000</b>	الموجودات غير المتداولة
16,837,971	<b>15,118,435</b>	968,403	<b>966,513</b>	567,707	<b>542,451</b>	12,153,994	<b>12,123,984</b>	مجموع الموجودات
23,917,875	<b>21,936,973</b>	5,988,151	<b>6,397,075</b>	4,227,304	<b>4,201,163</b>	866,571	<b>866,913</b>	المطلوبات المتداولة
23,917,875	<b>21,936,973</b>	5,988,151	<b>6,397,075</b>	4,227,304	<b>4,201,163</b>	866,571	<b>866,913</b>	مجموع المطلوبات
(7,079,904)	<b>(6,818,538)</b>	(5,019,748)	<b>(5,430,562)</b>	(3,659,597)	<b>(3,658,712)</b>	11,287,423	<b>11,257,071</b>	صافي الموجودات (المطلوبات)
%42.5	<b>%42.5</b>	%35.95	<b>%35.95</b>	%25	<b>%25</b>	%26.52	<b>%26.52</b>	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(3,007,118)	<b>(2,896,106)</b>	(1,804,399)	<b>(1,952,070)</b>	(914,899)	<b>(914,678)</b>	2,993,425	<b>2,985,375</b>	صافي الموجودات (المطلوبات) الخاصة بالحصص غير المسيطرة

ب) ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

جيمشيا كراون ليمنت		شركة سدرا المتحدة		شركة صيفي كراون ش.م.ل.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
-	<b>43,723</b>	3,252	-	-	-	-	-	الإيرادات
(1,671,634)	<b>(354,552)</b>	(3,041,381)	<b>(420,882)</b>	(60,001)	<b>(17,264)</b>	(3,097)	<b>(2,487)</b>	المصروفات
(1,671,634)	<b>(310,829)</b>	(3,038,129)	<b>(420,882)</b>	(60,001)	<b>(17,264)</b>	(3,097)	<b>(2,487)</b>	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
%42.5	<b>%42.5</b>	%35.95	<b>% 35.95</b>	%25	<b>%25</b>	%26.52	<b>%26.52</b>	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(710,010)	<b>(132,022)</b>	(1,092,086)	<b>(151,290)</b>	(14,996)	<b>(4,312)</b>	(821)	<b>(660)</b>	صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة

19- تكاليف التشغيل

2020	2021
136,814	171,803
1,416,125	1,409,518
512,293	575,878
<u>2,065,232</u>	<u>2,157,199</u>

رواتب وأجور وملحقاتها  
 إستهلاك (إيضاح 9)  
 أخرى

20- مصاريف عمومية وإدارية

2020	2021
298,818	294,524
487,231	286,763
<u>786,049</u>	<u>581,287</u>

رواتب وأجور وملحقاتها  
 أخرى

21- خسارة السهم الأساسية والمخفضة

إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021
<u>(1,662,728)</u>	<u>(2,714,472)</u>

خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

<u>235,654,390</u>	<u>235,654,390</u>
--------------------	--------------------

عدد الأسهم القائمة:  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

<u>(7.06)</u>	<u>(11.52)</u>
---------------	----------------

خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

22- معلومات القطاعات

قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء. تمارس المجموعة أنشطتها في العمليات العقارية والتي تشمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات:

2020			2021			
الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	
5,561,437	-	5,561,437	4,713,486	-	4,713,486	إيرادات التشغيل
(2,065,232)	-	(2,065,232)	(2,157,199)	-	(2,157,199)	تكاليف التشغيل
3,496,205	-	3,496,205	2,556,287	-	2,556,287	ربح التشغيل
(786,049)	-	(786,049)	(581,287)	-	(581,287)	مصاريف عمومية وإدارية
(896,244)	-	(896,244)	-	-	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	-	-	159,352	159,352	-	أرباح موجودات مالية
612,800	612,800	-	(973,762)	(973,762)	-	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
(54,753)	-	(54,753)	(1,839,615)	-	(1,839,615)	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(1,571,789)	-	(1,571,789)	(341,701)	-	(341,701)	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
3,665	-	3,665	3,022	-	3,022	إيرادات أخرى
15,407	-	15,407	9,827	-	9,827	إيرادات فوائد
(2,221,212)	-	(2,221,212)	(1,794,923)	-	(1,794,923)	تكاليف تمويل
(1,401,970)	612,800	(2,014,770)	(2,802,800)	(814,410)	(1,988,390)	نتائج القطاع
(2,078,726)	-	-	(199,968)	-	(199,968)	مخصصات غير موزعة
(3,480,696)	612,800	(2,014,770)	(3,002,768)	(814,410)	(2,188,358)	صافي (خسارة) ربح السنة
2020			2021			
الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	
89,978,898	4,760,600	85,218,298	98,444,981	3,554,821	94,890,160	مجموع الموجودات
73,029,771	-	73,029,771	84,051,016	-	84,051,016	مجموع المطلوبات

23- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر 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 جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

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

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

2021			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
2,314,615	-	2,314,615	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,487,547	967,181	520,366	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,802,162	967,181	2,834,981	
2020			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,009,933	756,159	253,774	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الأستثمارية كما هو موضح في (إيضاح 9).

تتمثل حركة الموجودات المالية والموجودات غير المالية المصنفة ضمن المستوى الثالث من الجدول الهرمي للقيمة العادلة في التغيير في القيمة العادلة فقط للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020.

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

24- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، مدينون، مستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، قرض لأجل، دائنون والتزام تأجير تمويلي. 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 التغييرات في القيمة نتيجة التغييرات 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 التغيير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

2021			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
70,237 ±	14,047,317	0.5 % ±	قرض لأجل
260,000 ±	52,000,000	0.5 % ±	التزام تأجير تمويلي
2020			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
5,058 ±	1,011,509	0.5 % ±	وديعة بنكية قصيرة الأجل
76,426 ±	15,285,205	0.5 % ±	قرض لأجل
231,250 ±	46,250,000	0.5 % ±	التزام تأجير تمويلي

#### مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### نقد لدى البنوك والودائع لأجل

إن النقد لدى البنوك والودائع لأجل الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة 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 العملات الأجنبية:

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي:

2021		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
11,888 ±	5 % ±	ليرة لبناني
741,227 ±	5 % ±	دولار أمريكي
307,572 ±	5 % ±	يورو
19,441 ±	5 % ±	درهم إماراتي
1,080,128 ±		الاجمالي

2020

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
± 13,428	± 5%	ليرة لبناني
± 638,017	± 5%	دولار أمريكي
± 336,395	± 5%	يورو
± 17,256	± 5%	درهم إماراتي
± 1,005,096		الاجمالي

#### مخاطر السيولة:

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

#### جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2021

المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
14,047,317	-	-	-	14,047,317	قرض لأجل
8,264,458	-	587,669	63,392	7,613,397	داننون وأرصدة دائنة أخرى
9,299,813	-	9,299,813	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	-	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة
52,000,000	52,000,000	-	-	-	التزام تأجير تمويلي
83,786,770	52,000,000	9,887,482	63,392	21,835,896	

2020

المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
15,285,205	-	-	-	15,285,205	قرض لأجل
8,316,991	-	620,236	104,478	7,592,277	داننون وأرصدة دائنة أخرى
2,706,342	-	2,706,342	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	-	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة
46,250,000	46,250,000	-	-	-	التزام تأجير تمويلي
72,733,720	46,250,000	3,326,578	104,478	23,052,664	

#### 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:

2021

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
-	115,731	± 5%	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
± 74,377	-	± 5%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2020

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي
50,497 ±	± 5%

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

25-

إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال ومنافع 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 مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

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

2020	2021	
15,285,205	14,047,317	قرض لأجل
46,250,000	52,000,000	التزام تأجير تمويلي
(2,710,638)	(1,368,077)	يخصم: نقد ونقد معادل
58,824,567	64,679,240	صافي الديون
16,949,127	14,393,965	مجموع حقوق الملكية
75,773,694	79,073,205	إجمالي الموارد المالية
%78	%82	نسبة الدين إلى الموارد المالية

26-

الجمعية العامة

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد في تاريخ 10 مايو 2021. ولم تعلن الشركة الأم عن أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

27-

مبدأ الإستمرارية

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

كما في 31 ديسمبر 2021، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 3,002,768 دينار كويتي (2020: 3,480,696 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة مبلغ 11,373,533 دينار كويتي (2020: 8,659,061 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 24,083,370 دينار كويتي (2020: 20,337,324 دينار كويتي) إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 82% (2020: 78%). كما لم تتمكن المجموعة حتى تاريخ اعتماد البيانات المالية المجمعة من إعادة جدولة تسهيلات الائتمانية المضمونة برهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير (إيضاح 11).

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 الاعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة. تلقت المجموعة كتاب دعم من الشركة الأم النهائية (شركة المصالح الإستثمارية ش.م.ك. (مقفلة) مؤكدة على مواصلة دعمها لعمليات المجموعة الجارية.

28- دعاوى قضائية

أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع الشركة الكويتية لبناء المعامل والمقاولات ش.م.ك.ع. ("المساهم الرئيسي") والتي قامت الشركة الأم بموجبها ببيع محجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020. قام المساهم الرئيسي في 3 ديسمبر 2017 برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالاعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم الرئيسي بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت 1). تم تحديد جلسة في 15 ديسمبر 2019 لمثول الخصوم أمام لجنة الخبراء المنتدبة وتحديد جلسة في 7 يونيو 2020 لنظر موضوع الاستئناف حتى يرد تقرير لجنة الخبراء، التي تم تأجيلها لجلسة 3 إبريل 2022.

بناءً على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019، قامت الشركة الأم بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 235,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في السنوات السابقة.

ب) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إحدى الشركات التابعة ("شركة سدرا المتحدة") ("الشركة التابعة") والكائنة في دولة الإمارات العربية المتحدة ببيع مخصصات دعاوى قضائية بمبلغ 22,396,033 درهم إماراتي، أي ما يعادل 1,843,168 دينار كويتي بناءً على الأحكام الصادرة من محاكم دبي وبياناها كالتالي:

1) في 24 أكتوبر 2018، قضت محكمة دبي الابتدائية في القضية رقم 2017/586، بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 15,716,382 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداً، أي ما يعادل 1,740,324 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص إضافي لمواجهة الإلتزامات المحتملة الناتجة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 522,210 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

2) القضية رقم 2016/283، والتي صدر بها حكم بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 11,151,174 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداً، أي ما يعادل 1,320,958 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة لتلك الدعوى القضائية بمبلغ 1,320,958 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

قامت شركة سدرا المتحدة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، بسداد جزء من مخصص القضايا القانونية بمبلغ 342,463 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت الشركة التابعة بزيادة مخصص القضايا القانونية بمبلغ 199,968 دينار كويتي والتي تمثل مبلغ الفوائد المستحقة عن الأحكام سابقة الذكر.

29- إلتزامات محتملة

يوجد على المجموعة كما في 31 ديسمبر إلتزامات محتملة هي كما يلي:

2020	2021	خطابات ضمان
114,199	114,199	

تم الحصول على خطابات الضمان من بنوك محلية مقابل غطاء نقدي محتجز لدى تلك البنوك بمبلغ 114,826 دينار كويتي (2020): 114,826 دينار كويتي (إيضاح 3).

30- أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) على البيانات المالية المجمعة

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم منذ نهايات عام 2019 حتى الآن إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر. تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لإدارة مخاطر الائتمان والسيولة وتحديد أثر تداعيات وباء ("COVID - 19") على قياس القيمة العادلة للادوات المالية وغير المالية وقيود تلك الآثار في البيانات المالية المجمعة منذ بداية تفشي الوباء وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

كما أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية وذلك لإعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولتها عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2020. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

وقد خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة، وستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، ذلك لأنه لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظرًا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق لذلك التأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار ذلك التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وأثارها.

#### إدارة مخاطر الائتمان

طبقت المجموعة إفتراضات إضافية تقديرية على النماذج القائمة للخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال تطبيق السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات على عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة المتعلقة بالمناخ الاقتصادي للسوق الذي تزاوّل فيه أنشطتها.

#### قياس القيم العادلة للأدوات المالية

أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة لتقلبات السوق الحالية وذلك عند تحديد المبالغ المفصح عنها للموجودات المالية المسعرة والغير مسعرة للمجموعة، حيث إن هذا يمثل أفضل تقييم للإدارة على أساس المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. بالنظر إلى تأثير وباء (كوفيد 19)، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت القيم العادلة للموجودات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في السيناريو الحالي. خلصت المجموعة إلى أنه لا يوجد تأثير مادي مترتب على وباء فيروس كورونا (كوفيد 19).

#### قياس القيم العادلة للأدوات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتحديد تأثير تفشي وباء ("Covid - 19") على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2021 والناتج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتماداً على المنهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2021. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في التطور والانتشار، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية.

وبالتالي، قامت المجموعة بالإعتراف بمبلغ 1,839,615 دينار كويتي كخسائر إنخفاض في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 9)، ومبلغ 341,701 دينار كويتي كخسائر إنخفاض في الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير (إيضاح 10).

#### إدارة مخاطر السيولة:

إستجابة لتفشي وباء ("Covid - 19")، تقوم المجموعة بتقييم السيولة بعناية واتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية.

#### مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول مخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم تقييم التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة والسيولة، وعلى الرغم من الأثر المتفاجم لوباء فيروس كورونا ("Covid - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولتها عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة، ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

من المتوقع أن تستمر الآثار الحالية والمتوقعة لتفشي وباء ("Covid - 19") على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية في التطور والانتشار، كما لا يزال حجم ومدة هذه التطورات غير مؤكد في هذه المرحلة ولكن يمكن أن يؤثر سلباً على الأداء المالي للمجموعة والتدفقات النقدية والمركز المالي في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة توقعات السوق وتحديث الافتراضات والتوقعات الخاصة به حيث قد يكون لذلك تأثير كبير على البيانات المالية المجمعة في المستقبل.

صادر خارجي - هيئة أسواق المال	
	
13/06/2022	تاريخ المراسلة
CMA-040300-01625-2022	رقم المراسلة

المحترم

السيد / محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة  
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك) عامة  
تحية طيبة وبعد ،

### الموضوع: طلب زيادة رأس مال شركة المصالح العقارية

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى الطلب المقدم للهيئة من شركة المصالح العقارية بتاريخ 2022/06/01 بشأن زيادة رأس مال شركة المصالح العقارية عبر تحويل الدين إلى أسهم، وإلى كتابكم الوارد إلى الهيئة المؤرخ 2022/06/01، ووفقاً لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، ومع لزوم مراعاة أحكام القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته، وبعد قيام الهيئة بدراسة طلب شركة المصالح العقارية بشأن زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية على الشركة إلى أسهم في رأس المال، بما في ذلك مراجعة ما تم إبرامه من عقود لاحقة وكافة الوثائق والمستندات الخاصة بهذا الشأن والتي تناولت الجانب الشكلي فقط من العملية دون تأثير أو تغيير فعلي على موضوعها أو جوهرها، لذا فقد تبين للهيئة بأن الطلب المشار إليه آنفاً لا يتوافق مع أحكام الفصل الخامس عشر (إجراءات زيادة أو تخفيض أو إعادة هيكلة رأس المال) وعلى وجه التحديد البند رقم (3) من المادة رقم (15 - 10) للفصل الخامس عشر المشار إليه أعلاه والوارد في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.

وعليه، فإن الهيئة تخاطركم بعدم الموافقة على طلب شركة المصالح العقارية بشأن زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية على الشركة إلى أسهم في رأس المال.

مع أطيب التمنيات،،،



زياد يعقوب يوسف الفليح

رئيس قطاع الإشراف

صادر خارجي - هيئة أسواق المال	
	
13/06/2022	تاريخ المراسلة
CMA-040300-01625-2022	رقم المراسلة

المحترم

السيد / محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة  
شركة المصالح العقارية (ش.م.ك) عامة  
تحية طيبة وبعد ،

### الموضوع: طلب زيادة رأس مال شركة المصالح العقارية

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى الطلب المقدم للهيئة من شركة المصالح العقارية بتاريخ 2022/06/01 بشأن زيادة رأس مال شركة المصالح العقارية عبر تحويل الدين إلى أسهم، وإلى كتابكم الوارد إلى الهيئة المؤرخ 2022/06/01، ووفقاً لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، ومع لزوم مراعاة أحكام القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته، وبعد قيام الهيئة بدراسة طلب شركة المصالح العقارية بشأن زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية على الشركة إلى أسهم في رأس المال، بما في ذلك مراجعة ما تم إبرامه من عقود لاحقة وكافة الوثائق والمستندات الخاصة بهذا الشأن والتي تناولت الجانب الشكلي فقط من العملية دون تأثير أو تغيير فعلي على موضوعها أو جوهرها، لذا فقد تبين للهيئة بأن الطلب المشار إليه آنفاً لا يتوافق مع أحكام الفصل الخامس عشر (إجراءات زيادة أو تخفيض أو إعادة هيكلة رأس المال) وعلى وجه التحديد البند رقم (3) من المادة رقم (15 - 10) للفصل الخامس عشر المشار إليه أعلاه والوارد في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها.

وعليه، فإن الهيئة تخاطركم بعدم الموافقة على طلب شركة المصالح العقارية بشأن زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل مديونية على الشركة إلى أسهم في رأس المال.

مع أطيب التمنيات،،،



زياد يعقوب يوسف الفليح

رئيس قطاع الإشراف

الكويت في 2 يونيو 2022

السادة/ شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، تجدون مرفق ريباً نموذج إفصاح عن ملكية المجموعة والهدف من التملك والمقدم من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

محمد داود الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

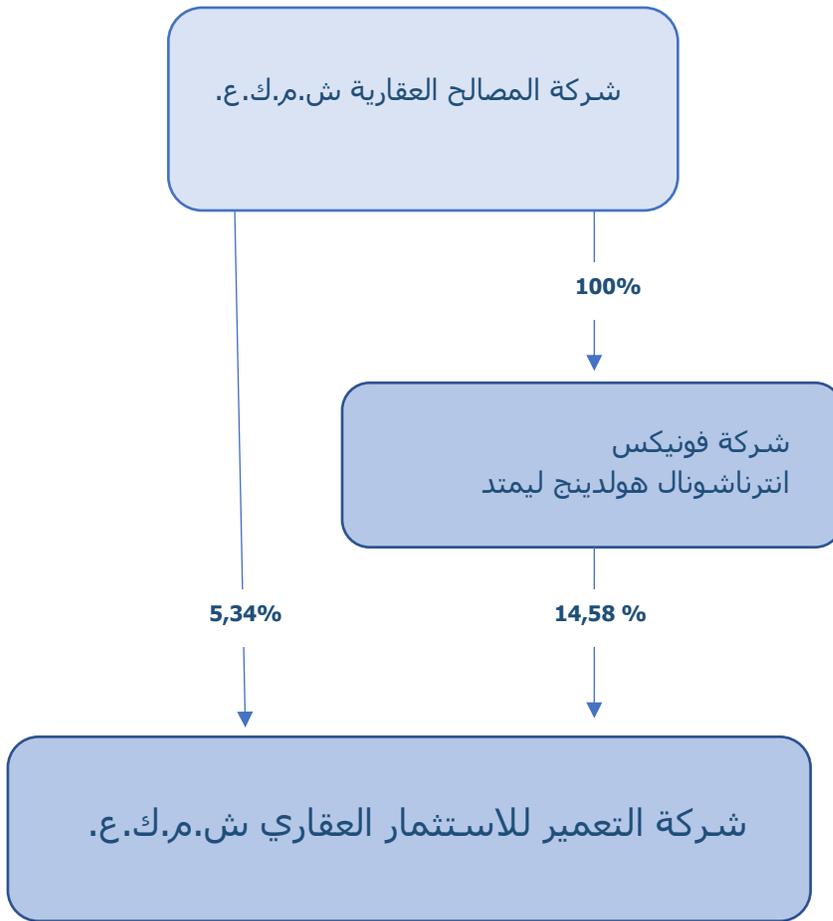
نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.			اسم الشخص المستفيد
40671			رقم السجل التجاري
47,810,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
2242 3988	الفاكس:	1 887 000	بيانات الاتصال
<a href="mailto:info@almassaleh.com">info@almassaleh.com</a> <a href="mailto:dfeghali@almassaleh.com">dfeghali@almassaleh.com</a>			Email:
رئيس مجلس الإدارة مفوض بالتوقيع	الصفة:	محمد داود الصالح	الشخص المسؤول



رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها



□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة

«MASSALEHREAL ESTATE»  
«المصالح العقارية»

(للشخص الاعتباري)

التوقيع :

التاريخ : 2022/6/2

التاريخ 2022 / 5 / 30

إلى السيد/ رئيس مجلس إدارة شركة مصالح العقارية ش.م.ك.ع المحترم  
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: الرأي القانوني حول عملية تحويل الدين إلى أسهم وزيادة رأس المال في شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (عامة)

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه،

لما كانت شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (عامة) تنوي تحويل قيمة الدين المتوجب بذمتها لصالح شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م إلى أسهم في الشركة.

ولما كان الدين المذكور أعلاه ديناً ناتجاً عن عقد مديونية قابل للتحويل إلى أسهم بتاريخ 2022/5/23، حيث أصدرت شركة المصالح العقارية سند دين رسمي لصالح شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م ، بقيمة 6,750,000 د.ك ( ستة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف دينار كويتي).

وبما أن نية الشركة في التحويل جاءت تبعاً لطلب شركة نادي الكورنيش البحري بتحويل الدين إلى أسهم، وتبعاً لعقد المديونية الموقع بين الطرفين التي تجيز لشركة نادي الكورنيش البحري التقدم بهذا طلب.

وبعد مراجعة القوانين واللوائح السارية في دولة الكويت والعقود التي تكون شركة المصالح العقارية طرفاً فيها.

نرى أن تحويل الدين إلى أسهم موضوع الكتاب الراهن تتوافق مع القوانين واللوائح السارية داخل دولة الكويت لذلك ولا تخالفها، وأن تحويل الدين إلى أسهم لا يخل بأي من العقود أو الإتفاقيات التي تكون شركة المصالح العقارية طرفاً فيها.

وتفضلوا منا خالص الشكر والتقدير،

د. عبدالرؤف عبداللطيف صادق

Date : 26/05/2022 10:48:48 التاريخ:  
Account No : 0340830041  
IBAN : KW87 COMB 0000 0103 4083 0100 4140 10

ALMASSALEH REAL ESTATE CO.- KSCC



Branch : MAK (Head Office Br)

Type : C/A - Normal KWD

Pages: 1 / 1 صفحة:

Statement Period: 01/05/2022 to 26/05/2022

Balance B/Fwd: 6,271.873 CR

Date	Val Date	Desc.	Amount	Balance
18/05/2022		Deposit/Business Revenue /SDM008-001	+ 129.000	6,400.873 CR
18/05/2022		Chq. Deposit 6518 /SSM701	+ 850.000	7,250.873 CR
18/05/2022		Deposit/Business Revenue /SDM008-001	+ 20.000	7,270.873 CR
25/05/2022		From 0176428058/ /SSM701	+ 6,750,000.000	6,757,270.873 CR
26/05/2022		To 0176428058/ /SSM701	- 6,750,000.000	7,270.873 CR
26/05/2022		Fee / Commission /SSM701	- 0.500	7,270.373 CR

Al-Najma Account offers the Biggest Cash prize in the world KD 1,500,000 annually, KD 500,000 Semi Annually, KD 20,000 Monthly & KD 5,000 Weekly

حساب النجمة يقدم لك أكبر جائزة بنكية في العالم بقيمة 1,500,000 د.ك بالإضافة إلى جائزة نصف سنوية بقيمة 500,000 د.ك وجائزة شهرية بقيمة 20,000 د.ك وجائزة اسبوعية بقيمة 5,000 د.ك

Balance C/F 7,270.373 CR  
Total Credit Amount 6,750,999.000  
Total Debit Amount 6,750,000.500

This Statement of Account will be considered correct and accepted unless the bank is notified of any discrepancies within 2 weeks from sta  
For Complaints :Customer Complaints Units -Head Office Building  
Ground Floor- P.O Box 2861 Safat 13029 Kuwait  
For more information please call 1888225

يعتبر كشف الحساب هذا صحيحا ومقبولا ما لم يتم إخطار البنك بأية اختلافات فيه خلال أسبوعين من تاريخ إصدار الكشف للشكاوي :وحدة شكاوي العملاء - مبنى المركز الرئيسي - الدور الارضي ص . ب 2861 الصفاة- 13029 الكويت لمزيد من المعلومات يرجى الاتصال على 1888225

الكويت في 30 مايو 2022

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بانعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة راس المال.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	30 مايو 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه سيتم انعقاد اجتماع مجلس الإدارة شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الثلاثاء الموافق 31 مايو 2022 في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر لمناقشة تحويل الدين المتوجب الى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. الى اسهم الشركة وزيادة راس المال.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة على أن يتم تحديده لاحقاً.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

محمد داود مساعد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

« MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية »

## المقدمة :

إن الشركة المساهمة العامة كشخص إعتباري من شأنها أن تكتسب حقوقاً وتنشئ إلتزاماتٍ حالها في ذلك حال الشخص الطبيعي، ومن ثم قد تنشغل ذمة الشركة لأشخاص طبيعيين أو إعتباريين بالديون، وقد تكون الشركة في مثل هذه الحالة عاجزة عن سداد الديون نقداً فتلجأ إلى طريق آخر، وهو سداد الديون عن طريق إصدار الشركة المدينة أسهماً يمتلكها الدائنون دون غيرهم، وهو ما يعرف بـ " تحويل الديون إلى أسهم " .  
( Debt-Equity Swap )

وسنتناول في هذا البحث النصوص القانونية التي تنظم هذه المسألة والإجراءات الواجب إتباعها بشكل موجز ومختصر إن شاء الله تعالى.

## موضوع البحث :

إعترف المشرع الكويتي بطريقة تحويل الديون التي على الشركة المساهمة العامة إلى أسهم يمتلكها الدائنون، حيث نظمت المادة رقم (١٥٩) من قانون الشركات الكويتي رقم (١) لسنة ٢٠١٦ طرق تغطية زيادة رأس مال الشركة المساهمة العامة، وذكرت في بندها الثالث:  
" ٣- تحويل دين على الشركة، أو السندات، أو الصكوك إلى أسهم " .

وإلى جانب هذه المادة نصت المادة رقم (١٦٧) من نفس القانون على أنه:  
" في حالة تغطية الزيادة في رأس المال عن طريق تحويل دين على الشركة، أو السندات، أو الصكوك إلى أسهم، يتبع في هذا الشأن الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية " .

ومن المعلوم أن الأحكام الواجبة الإلتباع المقصودة في هذه المادة هي الأحكام المنصوص عليها في الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم (٧) لسنة ٢٠١٠<sup>١</sup>.

وبالرجوع إلى الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم (٧) لسنة ٢٠١٠، نجد في الفصل الخامس عشر منه تنظيماً لإجراءات زيادة، أو تخفيض، أو إعادة هيكلة رأس المال.

ويدخل في نطاق تطبيق نصوص الفصل الخامس عشر كل من:

- ١- الشركات المساهمة الكويتية العامة.
- ٢- الشركات المساهمة الكويتية المدرجة في بورصة الكويت للأوراق المالية.
- ٣- الشركات المساهمة المرخص لها من قبل الهيئة لممارسة نشاط أوراق مالية<sup>٢</sup>.

وقد اشترطت اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال شرطين لتحويل الشركة ديونها إلى أسهم:

- ١- الحصول على موافقة خطية من الدائن على تحويل الدين إلى أسهم في رأس مال الشركة.
- ٢- بيان أصل وسند الدين وقيمه، وتقديم نسخة من عقود المديونية، وأي عقود ذات علاقة<sup>٣</sup>.

انظر د. طعمة الشمري ود. عبدالله الحيان، الوسيط في شرح قانون الشركات الكويتي رقم (١) لسنة ٢٠١٦، طبعة ٢٠١٨، ص ٤٥٧.

انظر المادة رقم (١٠٥-١) من الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

انظر المادة رقم (١٠٥-٩) من الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم (٧) لسنة ٢٠١٠.

ومن الجدير بالذكر أنه قد صدر قرار من مجلس مفوضي هيئة أسواق المال بتاريخ ٢٠٢٢-٢-٢٢ يضيف شروطاً أخرى إلى جانب الشرطين السابقين، وهي:

- ١- أن يكون الدين نقدياً، وناشئاً عن قرض، أو ناشئاً عن أدوات الدين كالسندات والصكوك.
  - ٢- أن يكون تحويل الدين إلى أسهم لأصل القرض دون الفوائد.
  - ٣- أن يكون رأس المال المصدر للشركة مدفوعاً بالكامل.
- وفي الحقيقة هذا لا يعد شرطاً جديداً، حيث إنه تطبيق لنص القانون الذي اشترط لزيادة رأس المال المصدر للشركة أن يكون قد تم سداًه بالكامل<sup>٤</sup>.
- ٤- أن تقدم الشركة تقريراً للمساهمين يتم إرفاقه مع الطلب إلى الهيئة<sup>٥</sup>.
- ويتضمن هذا التقرير معلومات عديدة بينها المادة رقم (١٥-١١) المضافة بموجب قرار التعديل.

وفي الختام نشير إلى أن سلسلة الإجراءات التي يجب على الشركة المساهمة العامة الراغبة بتحويل الديون إلى أسهم أن تراعيها، وهي:

- ١- صدور قرار من مجلس إدارة الشركة يبين فيه أسباب زيادة رأس المال عن طريق تحويل الديون إلى أسهم.
- ٢- الحصول على موافقة البنك المركزي إن كانت الشركة من الخاضعين لرقابته.

- ٣- تقديم الطلب إلى هيئة أسواق المال مع استيفاء المتطلبات وفقاً للنموذج الذي تم إعداده مسبقاً في الملحق رقم (١٥) من ملاحق الكتاب الحادي عشر.

٤. انظر المادة رقم (١٤٩) من قانون الشركات الكويتي رقم (١) لسنة ٢٠١٦.

٥. انظر تعديل المادة رقم (١٥-١٠) في القرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل أحكام التعامل في الأوراق المالية.

تابع الإجراءات:

٤- صدور قرار بالموافقة من هيئة أسواق المال على طلب تحويل الديون إلى أسهم.

ومن المناسب ذكر أن الهيئة تقوم بإصدار قرارها خلال مدة أقصاها ٣٠ يوماً من تاريخ تقديم الطلب، وإذا رأت الهيئة أسباباً للرفض وجب عليها إخطار الشركة بذلك كتابةً خلال الـ ٣٠ يوماً<sup>٦</sup>.

٥- الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة<sup>٧</sup>.  
ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أنه لو كان الدائن للشركة الذي سيتم تحويل مديونيته إلى أسهم في الشركة مساهماً فيها من الأساس، فلا يجوز له أن يصوت على بند تحويل الدين إلى أسهم في الجمعية العامة غير العادية<sup>٨</sup>.

انظر تعديل المادة رقم (١٠-٢) و (١١-٢) في القرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل أحكام التعامل في الأوراق المالية .<sup>٦</sup>

انظر المادة رقم (٢-١٥) من الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ .<sup>٧</sup>

انظر المادة المضافة رقم (١٢-١٥) في القرار رقم (٢٨) لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل أحكام التعامل في الأوراق المالية .<sup>٨</sup>



جدول مديونيات الشركة مع قائمة ببيان الدائنين  
اولا : جدول مديونيات الشركة :

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	المطلوبات
-	3,403,877	3,403,877	دائنون وارصدة دائنة اخرى
(6,750,000)	772,957	7,522,957	مستحق الي اطراف ذات صلة
-	175,183	175,183	توزيعات نقدية
-	5,750,000	5,750,000	التزام تاجر تمويل
-	196,190	196,190	محخص نهاية الخدمة
(6,750,000)	10,298,207	17,048,207	اجمالي المطلوبات

ثانيا : قائمة بيان الدائنين :

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	دائنون وارصدة دائنة اخرى
-	30,714	30,714	دائنون تجاريون
-	659,359	659,359	مصرفات مستحقة
-	1,619,216	1,619,216	محجوز ضمان مستحق
-	48,037	48,037	اجازات الموظفين المستحقة
-	224,531	224,531	الايجارات المقبوضة مقدما
-	582,106	582,106	ودائع مستردة
-	235,558	235,558	مخصص قضايا قانونية
-	3,006	3,006	مستحقة لظرفية دعم العمالة الوطنية
-	1,350	1,350	مستحق للزكاة
-	3,403,877	3,403,877	اجمالي دائنون وارصدة دائنة اخرى

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	مستحق الي اطراف ذات صلة المساهمين
-	772,957	772,957	شركة التعمير للاستثمار العقارية
(6,750,000)	-	6,750,000	اطراف اخرى ذات صلة شركة نادي الكرنيش البحري
(6,750,000)	772,957	7,522,957	اجمالي المستحق الي اطراف ذات صلة

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	التزام تاجر تمويلي
-	5,750,000	5,750,000	شركة مجموعة الاوراق المالية
-	5,750,000	5,750,000	اجمالي التزام تاجر تمويلي

جدول مديونيات الشركة مع قائمة ببيان الدائنين  
اولا : جدول مديونيات الشركة :

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	المطلوبات
-	3,403,877	3,403,877	دائنون وارصدة دائنة اخرى
(6,750,000)	772,957	7,522,957	مستحق الي اطراف ذات صلة
-	175,183	175,183	توزيعات نقدية
-	5,750,000	5,750,000	التزام تاجر تمويل
-	196,190	196,190	محخص نهاية الخدمة
(6,750,000)	10,298,207	17,048,207	اجمالي المطلوبات

ثانيا : قائمة بيان الدائنين :

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	دائنون وارصدة دائنة اخرى
-	30,714	30,714	دائنون تجاريون
-	659,359	659,359	مصرفات مستحقة
-	1,619,216	1,619,216	محجوز ضمان مستحق
-	48,037	48,037	اجازات الموظفين المستحقة
-	224,531	224,531	الايحارات المقبوضة مقدما
-	582,106	582,106	ودائع مستردة
-	235,558	235,558	مخصص قضايا قانونية
-	3,006	3,006	مستحقة لظرفية دعم العمالة الوطنية
-	1,350	1,350	مستحق للزكاة
-	3,403,877	3,403,877	اجمالي دائنون وارصدة دائنة اخرى

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	مستحق الي اطراف ذات صلة المساهمين
-	772,957	772,957	شركة التعمير للاستثمار العقارية
(6,750,000)	-	6,750,000	اطراف اخرى ذات صلة شركة نادي الكرنيش البحري
(6,750,000)	772,957	7,522,957	اجمالي المستحق الي اطراف ذات صلة

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	التزام تاجر تمويلي
-	5,750,000	5,750,000	شركة مجموعة الاوراق المالية
-	5,750,000	5,750,000	اجمالي التزام تاجر تمويلي



إدارة التوثيق  
Department of Authentication

٢٠٢٢

الإدارة

الرقم: ١١٤٣٠

\*276111821\*

توثيق الوثائق  
tasdeed

25.0 KD



24-05-2022

MOJR-Doc. Cars  
9240522242095846

REFERENCE:  
11430

### إقرار دين وتعهد رسمي بالسداد

إنه في يوم: الثلاثاء ١٤٤٣/١٠/٢٢ هجري الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ - ١٥:٢٥:١٠ ص ميلادي  
لدى أنا: هدي احمد مرزوق العنزي الموثق بالإدارة رقم المعاملة: ٥٢٤٠٤٩٨

حضر:

محمد داود مساعد الصالح كويتي الجنسية بطاقة مدنية ٢٧٢٠٦٢٨٠٠٠٦١  
بصفتي رئيس مجلس الادارة لشركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع) بموجب عقد التأسيس من النظام الاساسي الصادر برقم ١٩ جلد ٤٦٤ بتاريخ ٢٥/١٢/١٩٨٩ وبموجب شهادته لمن يهمة الامر صادرة من وزارة التجارة والصناعة بسجل تجاري رقم ٤٠٦٧١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٦

الاسم	الاسم	التوقيع
محمد داود مساعد الصالح	محمد داود مساعد الصالح	

وبما ذكر تحرر هذا التوكيل وبعد تلاوته على الحاضرين وقعوه .  
تحرر من أصل وعدد (١) ومكون من عدد (١) صفحة .  
وهذا القدر من الكتابه , وبه ( - ) شطب أو ( - ) إضافه

#### الصيغة التنفيذية

يجب على الجهة التي يسيطر بها التنفيذ أن تبادر اليه متى طلب منها , وعلى كل سلطة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة الجبرية متى طلب منها ذلك طبقا للقانون .

إدارة التوثيق  
هدي احمد مرزوق العنزي

وزارة العدل  
إدارة التوثيق  
هدي احمد مرزوق العنزي

صفحة ١ من ١

معامله رقم ٥٢٤٠٤٩٨

## عقد مديونية

انه في يوم الاثنين الموافق 23 مايو 2022 حرر بين كل من :-

**أولاً:** السادة/ شركة نادي الكورنيش البحري (ش.م.ك.م) ويمثلها بالتوقيع على العقد السيد/ زاهر داود مساعد الصالح بصفته رئيس مجلس الإدارة بموجب شهادة صادرة عن وزارة التجارة والصناعة سجل تجاري رقم 68728 كويتي الجنسية – ويحمل بطاقة مدنية رقم (261100700069) والمقيم بالكويت

(طرف أول)

**ثانياً:** السادة/ شركة المصالح العقارية (ش.م.ك.م.ع) ويمثلها بالتوقيع على العقد السيد/ محمد داود مساعد الصالح بصفته رئيس مجلس الإدارة بموجب شهادة صادرة عن وزارة التجارة والصناعة سجل تجاري رقم 40671 كويتي الجنسية – ويحمل بطاقة مدنية رقم (272062800061) والمقيم بالكويت

(طرف ثان)

وبعد أن أقر الطرفان بكامل أهليتهم للتعاقد والتصرف وخلو إرادتهما مما يشوبها شرعاً وقانوناً تم الإتفاق بينهما على الآتي:

### تمهيد

لما كان الطرف الثاني يعمل في النشاط العقاري وحيث إنه يمر بضائقة مالية وضعف في السيولة النقدية لإتمام أنشطته الإستثمارية العقارية ، ويرغب في الإستدانة من الطرف الأول مبلغاً وقدره (-/6,750,000 د.ك) فقط (ستة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف دينار كويتي لا غير).

على أن يسدد المبلغ خلال فترة لا تتجاوز شهراً واحداً لتمكينه من إستمرار تغطية وتوفير الدعم لأنشطته، وإذ لاقى طلبه إيجاباً وقبولاً من الطرف الأول ووافق على منحه المبلغ سالف الذكر على أن يلتزم بموعد السداد واتفقا على البنود التالية:

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

### البند الثاني

وافق الطرف الأول على منح الطرف الثاني مبلغ وقدره (-/6,750,000 د.ك) فقط (ستة ملايين وسبعمان مائة وخمسون ألف دينار كويتي لا غير).

ويتم دفعه للطرف الثاني بموجب تحويل مصرفي على أن يلتزم بسداد المبلغ خلال فترة لا تتجاوز شهراً واحداً بحد أقصى.

### البند الثالث

يقر الطرف الثاني بأنه مدين للطرف الأول بمبلغ قدره (-/6,750,000 د.ك) فقط (ستة ملايين وسبعمان مائة وخمسون ألف دينار كويتي لا غير) بموجب إقرار دين خارج مجلس هذا العقد، كما يقر ويلتزم بسداد قيمة هذا المبلغ كما هو في موعد أقصاه 2022/6/23 طبقاً لما هو وارد ببند وشروط هذا العقد.

### البند الرابع

اتفق الطرفان أن الدين موضوع الإتفاقية الرهنة هو قابل للتحويل إلى أسهم في رأس مال الطرف الثاني بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، أي ما يوازي /67,500,000 سهم (سبعة وستين مليون وخمسمائة الف سهم) بموجب طلب يرسله الطرف الأول إلى الطرف الثاني، يلتزم الطرف الثاني بتحويل الدين إلى أسهم في مهلة أقصاها 3 اشهر من استلام الكتاب المذكور والاستحصال على موافقة هيئة أسواق المال على ذلك.

### البند الخامس

اتفق الطرفان على أنه بحال عدم التزام الطرف الثاني بسداد مبلغ الدين خلال الأجل المحدد بالبند الثالث أو لم يتم الطرف الثاني بتحويل الدين إلى أسهم خلال المدة المحددة بالبند الرابع يصبح مبلغ الدين حالاً ومستحق الأداء ويحق للطرف الأول إتخاذ كافة الإجراءات القانونية للمطالبة به واستيفاءه من الطرف الثاني.

### البند السادس

يقر الطرف الثاني بأنه راجع واطلع على كل بنود العقد وجميع شروطه وقبلها ووافق عليها.

### البند السابع

يخضع هذا العقد لأحكام القوانين المعمول بها بدولة الكويت وتختص المحاكم الكويتية بنظر أي نزاع قد ينشأ بشأن تطبيق هذا العقد.

### البند الثامن

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

طرف ثاني

«MASSALEH REAL ESTATE  
المصالح العقارية»

طرف أول



**RSM Albazie & Co.**

Arraya Tower 2, Floors 41 & 42  
Abdulaziz Hamad Alsaqar St., Sharq  
P.O Box 2115, Safat 13022, State of Kuwait

T: +965 22961000

F: +965 22412761

[www.rsm.global/kuwait](http://www.rsm.global/kuwait)

March 17, 2022

**PRIVATE & CONFIDENTIAL**

**To the Board Audit Committee  
Al Massaleh Real Estate Company K.S.C.P.  
State of Kuwait**

Dear Sirs,

**Subject: Debt to equity conversion**

With reference to your query in your e-mail dated 16 March 2022, relating to the conversion of the outstanding debt amounting to KD 6.75 million into equity shares of Al Massaleh Real Estate Company K.S.C.P., we would like to draw your attention that the conversion of the debt to equity shares is permitted as per the International Financial Reporting Standards (IFRS), provided that the accounting treatment complies with the requirements of International Financial Reporting Standard 9 ("IFRS 9 - Financial Instruments") and International Financial Reporting Interpretations Committee 19 ("IFRIC 19").

For further details, attached are the related extracts from the abovementioned authoritative guidance – Appendix 1.

Yours faithfully,



---

**Nayef M. Al Bazie  
RSM Albazie & Co.**

**Appendix 1**

Reporting Standard	Para No.	
IFRS 9	3.3.1	An entity shall remove a financial liability (or a part of a financial liability) from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished—ie when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expires.
IFRS 9	3.3.2	An exchange between an existing borrower and lender of debt instruments with substantially different terms shall be accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Similarly, a substantial modification of the terms of an existing financial liability or a part of it (whether or not attributable to the financial difficulty of the debtor) shall be accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability.
IFRS 9	3.3.3	The difference between the carrying amount of a financial liability (or part of a financial liability) extinguished or transferred to another party and the consideration paid, including any non-cash assets transferred or liabilities assumed, shall be recognised in profit or loss.
EY International GAAP 2021	Chapter 52 – para 6.2.8	<p><i>6.2.8 Settlement of financial liability with issue of new equity instrument</i></p> <p>A related area is the accounting treatment to be adopted where an entity issues non-convertible debt, but subsequently enters into an agreement with the debt-holder to discharge the liability under the debt in full or in part for an issue of equity instruments. This most often occurs when the entity is in financial difficulties. This topic is now dealt with in IFRIC 19 – <i>Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments</i> – which is discussed in Chapter 47 at 7.</p>

Appendix 1 (Contd.)

IFRIC 19	4	<p>This Interpretation addresses the following issues:</p> <p>(a) Are an entity's equity instruments issued to extinguish all or part of a financial liability 'consideration paid' in accordance with paragraph 3.3.3 of IFRS 9?  <b>[Refer: paragraph 5]</b></p> <p>(b) How should an entity initially measure the equity instruments issued to extinguish such a financial liability?  <b>[Refer: paragraphs 6–8]</b></p> <p>(c) How should an entity account for any difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the initial measurement amount of the equity instruments issued?</p>
IFRIC 19	5	<p>The issue of an entity's equity instruments to a creditor to extinguish all or part of a financial liability is consideration paid in accordance with paragraph 3.3.3 of IFRS 9. An entity shall remove a financial liability (or part of a financial liability) from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished in accordance with paragraph 3.3.1 of IFRS 9.</p>
IFRIC 19	6	<p>When equity instruments issued to a creditor to extinguish all or part of a financial liability are recognised initially, an entity shall measure them at the fair value of the equity instruments issued, unless that fair value cannot be reliably measured.</p>

الكويت في 31 مايو 2022

المحترمين

إلى السادة مساهمي شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع

تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع :** توفير كافة المعلومات الخاصة بالاتصال بالشركة ومستشارها المالي ومستشارها القانوني ومراقب حساباتها بواسطة أي وسيلة متاحة من وسائل التواصل

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، يسر مجلس إدارة شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع توفير إمكانية التواصل المباشر لمساهمي الشركة مع الشركة ومستشارها المالي ومستشارها القانوني ومراقب حساباتها بواسطة أي وسيلة متاحة من وسائل التواصل وذلك للاستفسار عن عملية تحويل دين الشركة المستحق لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م إلى أسهم في الشركة وزيادة رأس المال المترتبة عن تلك العملية، وذلك على المواقع التالية:

المستشار المالي للشركة

اسم ضابط الاتصال: السيد / مدحت عبدالعظيم تمام عثمان

هاتف رقم: 97113212

البريد الإلكتروني: [medhat@almassaleh.com](mailto:medhat@almassaleh.com)

المستشار القانوني للشركة / شركة ميسان للمحاماة والاستشارات

القانونية

اسم ضابط الاتصال: الدكتور / عبدالوهاب عبداللطيف صادق

هاتف: 67772211

البريد الإلكتروني: [asadeq@meysan.com](mailto:asadeq@meysan.com)

مراقب حسابات الشركة / RSM-AI Bazie

اسم ضابط الاتصال: السيد / نايف البزيع الياسين

هاتف: 67700962

البريد الإلكتروني: [Nayef.alyaseen@rsm.com](mailto:Nayef.alyaseen@rsm.com)

جدول مديونيات الشركة مع قائمة ببيان الدائنين  
اولا : جدول مديونيات الشركة :

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	المطلوبات
-	3,403,877	3,403,877	دائنون وارصدة دائنة اخرى
(6,750,000)	772,957	7,522,957	مستحق الي اطراف ذات صلة
-	175,183	175,183	توزيعات نقدية
-	5,750,000	5,750,000	التزام تاجر تمويل
-	196,190	196,190	محخص نهاية الخدمة
<b>(6,750,000)</b>	<b>10,298,207</b>	<b>17,048,207</b>	<b>اجمالي المطلوبات</b>

ثانيا : قائمة بيان الدائنين :

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	دائنون وارصدة دائنة اخرى
-	30,714	30,714	دائنون تجاريون
-	659,359	659,359	مصرفات مستحقة
-	1,619,216	1,619,216	محجوز ضمان مستحق
-	48,037	48,037	اجازات الموظفين المستحقة
-	224,531	224,531	الايجازات المقبوضة مقدما
-	582,106	582,106	ودائع مستردة
-	235,558	235,558	مخصص قضايا قانونية
-	3,006	3,006	مستحقة لظرفية دعم العمالة الوطنية
-	1,350	1,350	مستحق للزكاة
-	<b>3,403,877</b>	<b>3,403,877</b>	<b>اجمالي دائنون وارصدة دائنة اخرى</b>

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	مستحق الي اطراف ذات صلة المساهمين
-	772,957	772,957	شركة التعمير للاستثمار العقارية
(6,750,000)	-	6,750,000	اطراف اخرى ذات صلة شركة نادي الكرنيش البحري
<b>(6,750,000)</b>	<b>772,957</b>	<b>7,522,957</b>	<b>اجمالي المستحق الي اطراف ذات صلة</b>

التغير	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	التزام تاجر تمويلي
-	5,750,000	5,750,000	شركة مجموعة الاوراق المالية
-	<b>5,750,000</b>	<b>5,750,000</b>	<b>اجمالي التزام تاجر تمويلي</b>

## ملحق رقم (2)

## نموذج إفصاح عن تغيير في مصلحة شخص مستفيد، وتغيير الهدف من التملك

يلتزم الشخص المستفيد بتعبئة هذا النموذج عند حدوث تغيير يتجاوز 5.0% في مصلحة تمثل 5% أو أكثر من رأس مال شركة مدرجة بشكل مباشر أو غير مباشر أو بالتحالف مع الآخرين أو حدوث تغيير يؤدي إلى انخفاض المصلحة عن 5% من رأس مال شركة مدرجة، أو الإفصاح عن تغير الهدف من تملك المصلحة. ويسلم هذا النموذج إلى الهيئة والبورصة و الشركة المدرجة خلال مدة عشرة أيام عمل من نهاية اليوم الذي يتحقق فيه التغيير.

اسم الشخص المستفيد		شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.	
رقم الهوية (1) / أو رقم السجل التجاري		٤٠٦٧١	
بيانات الاتصال		هاتف :	٢٢٤٩٦٣٢١
اسم الشركة المدرجة في البورصة		شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.	
هل يوجد تغيير في الهدف من المصلحة (2)؟		نعم X	لا <input type="checkbox"/>
المصلحة قبل التغيير (عدد/نسبة الأسهم)		١٢,٨١٠,٠٠٠	٥.٣٤%
المصلحة بعد التغيير (عدد/نسبة الأسهم)		٤٧,٨١٠,٠٠٠	١٩.٩٢%

## مصدر التغيير في المصلحة

1	هل هناك تغير في أسهم يمتلكها الشخص المستفيد وأولاده القصر المشمولون بولايته؟	<input type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا
2	هل هناك تغيير في أسهم يمتلكها الشخص المستفيد من خلال محافظ استثمارية أو حسابات تداول إلكترونية أو لدى الغير ويحتفظ بحقوق التصويت عليها؟	<input type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا
3	هل هناك تغير في أسهم مملوكة للشخص المستفيد أو مسيطر عليها في حقوق التصويت التي يحصل عليها الشخص المستفيد - بشكل دائم أو مؤقت - بموجب اتفاق مع مالك هذه الأسهم؟	X نعم	<input type="checkbox"/> لا
4	هل هناك تغير في حقوق تصويت ناشئة عن الأسهم الموجودة في محفظة استثمارية أو حساب تداول إلكتروني والتي يقوم الشخص المنشأة لديه المحفظة الاستثمارية أو حساب التداول الإلكتروني (الشخص المستفيد) باستخدامها؟	<input type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا
5	هل هناك تغير حقوق تصويت يحصل عليها الدائن (الشخص المستفيد) على الأسهم المرهونة له ضماناً لدينه؟	<input type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا
6	هل هناك حقوق التصويت ممنوحة للشخص المستفيد بموجب عقود الخيار أو العقود الآجلة؟	<input type="checkbox"/> نعم	<input type="checkbox"/> لا

ختم الشركة  
 MASSALEH REAL ESTATE  
 المصالح العقارية

(للشخص الاعتباري)

اسم مقدم النموذج : محمد داود الصالح

صفة مقدم النموذج (3) : رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

التاريخ : ٢٠٢٢/٦/٢

(1) البطاقة المدنية/جواز السفر لغير المقيمين.

(2) الاستحواذ / السيطرة / استثمار طويل الأجل / استثمار قصير الأجل/ أخرى (حدد).

(3) يقصد بالصفة: المستفيد ذاته إذا كان المفصح شخصاً طبعياً، أو المسمى الوظيفي إذا كان المفصح يمثل شخصاً مستفيداً اعتبارياً لدى التقدم بهذا النموذج (رئيس مجلس الإدارة، أو من ينوب عنه) وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي.

**في حال الإجابة بنعم في أي من الأسئلة أعلاه يتم ملء الجدول التالي ويتم إدراج الملكيات بعد التغيير فقط:**

م	اسم الشخص مالك الأسهم	نوع المصلحة (3)	عدد الأسهم	نسبة الأسهم	اسم الشركة القائمة لديها محافظ/حسابات تداول إلكترونية (إن وجد) (4)
	شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.	استحواذ	٤٧,٨١٠,٠٠٠	١٩.٩٢ %	

□ التزامات الشخص المستفيد:

1. تحقق المصلحة بنسبة 5 % أو أكثر من رأس مال الشركة المدرجة.
2. أي تغيير يطرأ على هذه المصلحة يتجاوز 5.0 % من رأس مال الشركة المدرجة (مفرد/مجمع).
3. حدوث أي تغيير في المصلحة يؤدي إلى انخفاضها عن 5 % من رأس مال الشركة المدرجة.
4. تحديد الهدف من تملك الشخص المستفيد لهذه المصلحة.
5. في حال تغير الهدف الذي تم الإفصاح عنه مسبقاً يجب الإفصاح عن الهدف الجديد فور تغييره.

**التفاصيل:**

استحواذ شركة المصالح العقارية على اسهم السيد يوسف شملان العيسى في شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليمتد والتي بدورها تملك 35,000,000 سهم في الشركة المدرجة.

□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة  
  
 MASSALEH REAL ESTATE  
 المصالح العقارية

(للشخص الاعتباري)

اسم مقدم النموذج : محمد داود الصالح

صفة مقدم النموذج (3) : رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

التاريخ : 2022/6/2

- (1) أسهم مملوكة باسم المستفيد - أسهم باسم أولاده القصر المشمولين بولايته - أسهم مملوكة من خلال محافظ استثمارية أو حسابات تداول إلكترونية أو لدى الغير - عميل - مدين.
- (2) بخلاف الأسهم المسجلة باسم أي من الأطراف المذكورين في طبيعة العلاقة يتم إدراج الأسهم المملوكة لهم من خلال محافظ / حسابات تداول إلكترونية بشكل منفصل.
- (3) يقصد بالصفة: المستفيد ذاته إذا كان المفصح شخصاً طبيعياً، أو المسمى الوظيفي إذا كان المفصح يمثل شخصاً مستفيداً اعتبارياً لدى التقدم بهذا النموذج (رئيس مجلس الإدارة، أو من ينوب عنه) وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي.

نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

يوسف شمالان العيسى			اسم الشخص المستفيد
			رقم السجل التجاري
35,000,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
الفاكس:	99660013	هاتف:	بيانات الاتصال
yalessa@gmail.com dfeghali@meysan.com		Email:	
الصفة:	يوسف شمالان العيسى		الشخص المسؤول



- لا يوجد علاقة

رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها

□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة



التوقيع :

(للشخص الاعتباري)

التاريخ : 2022/6/2

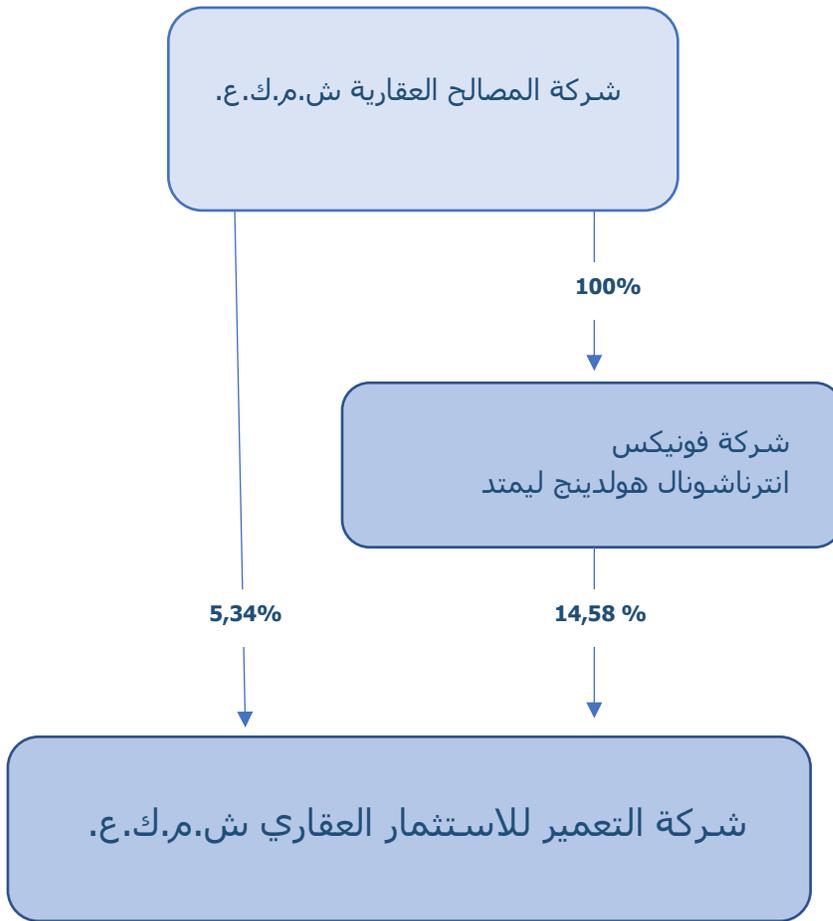
نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.			اسم الشخص المستفيد
40671			رقم السجل التجاري
47,810,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
2242 3988	الفاكس:	1 887 000	بيانات الاتصال
<a href="mailto:info@almassaleh.com">info@almassaleh.com</a> <a href="mailto:dfeghali@almassaleh.com">dfeghali@almassaleh.com</a>			Email:
رئيس مجلس الإدارة مفوض بالتوقيع	الصفة:	محمد داود الصالح	الشخص المسؤول



رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها



□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة

«MASSALEHREAL ESTATE  
المصالح العقارية»

(للشخص الاعتباري)

التوقيع : \_\_\_\_\_

التاريخ : 2022/6/2

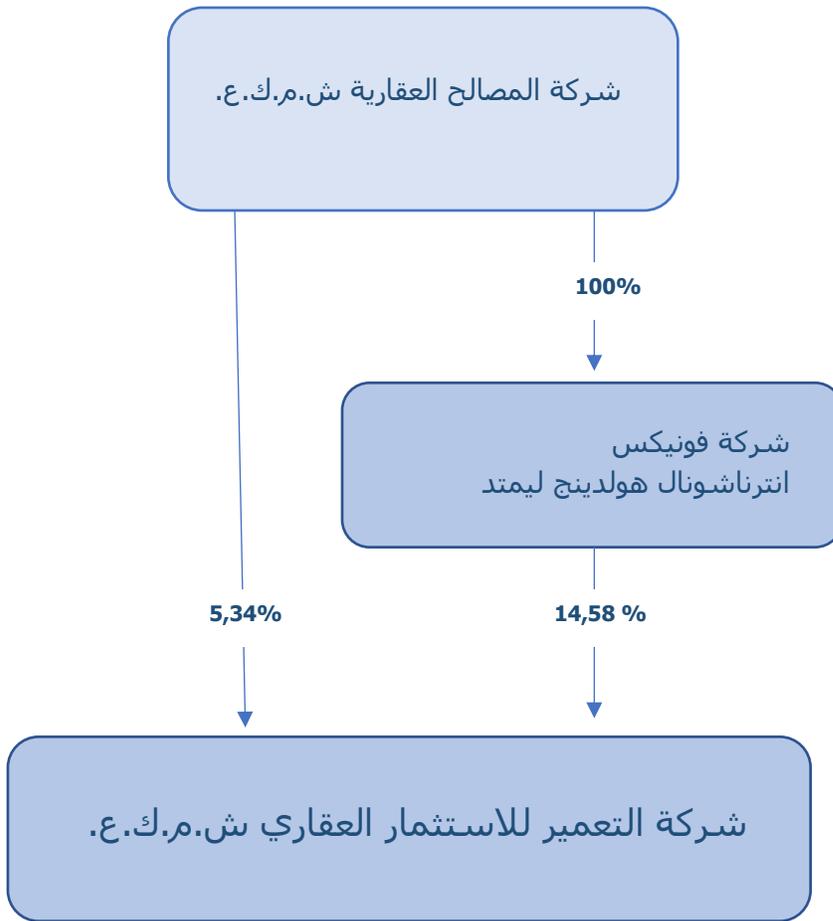
نموذج الإفصاح عن ملكية المجموعة، والهدف من التملك

- يلتزم الشخص المستفيد بالإفصاح عن مصلحته المجمعة نسبة ملكيتهم المجمعة 5% فأكثر من أسهم رأس مال شركة مدرجة في البورصة، وفي هذه الحالة يلتزم هذا الشخص وحده بالإفصاح عن هذه الملكية المجمعة وتفصيلها حتى لو كانت إحدى الشركات التابعة له تمتلك نسبة 5% أو أكثر من ذات الشركة المدرجة.
- تجمع ملكية كل من الشخص المستفيد والشركات التابعة والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها وأنظمة الاستثمار الجماعي التي يديرها والتي لا ينص نظامها الأساسي على عدم استخدام حقوق التصويت بالإفصاح.
- تلتزم الشركات التابعة لهذا الشخص والشركات التي يملك سيطرة فعلية عليها بإخطار هذا الشخص - على الفور - بأي ملكية لها في شركة مدرجة أو أي تغيير يطرأ عليها.

شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع.			اسم الشخص المستفيد
40671			رقم السجل التجاري
47,810,000			عدد أسهم رأس مال الشركة المدرجة
2242 3988	الفاكس:	1 887 000	بيانات الاتصال
<a href="mailto:info@almassaleh.com">info@almassaleh.com</a> <a href="mailto:dfeghali@almassaleh.com">dfeghali@almassaleh.com</a>			Email:
رئيس مجلس الإدارة مفوض بالتوقيع	الصفة:	محمد داود الصالح	الشخص المسؤول



رسم بياني أو هيكل  
تنظيمي يوضح  
العلاقة بين الشخص  
المستفيد  
وشركاته التابعة  
والشركات التي يملك  
سيطرة فعلية عليها



□ إقرار الشخص المفصح:

1. أقر بأن كافة المعلومات الواردة في هذا النموذج (بما في ذلك جميع الملحقات والمرفقات) كاملة ودقيقة وصحيحة.
2. أقر باطلاعي على الالتزامات الواردة في الفصل العاشر من القانون رقم 7 لسنة 2010 المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2015 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.
3. أقر بأنني على علم بحق هيئة أسواق المال في اتخاذ أي إجراء جزائي أو تأديبي ضد أي شخص يقدم بيانات أو إقرارات غير صحيحة ومضللة في هذا النموذج.
4. أقر وأتعهد بإبلاغ الهيئة كتابياً فور حدوث أو إجراء أي تغيير في بيانات الشخص المستفيد التي تم تقديمها بموجب هذا النموذج.

ختم الشركة

«MASSALEHREAL ESTATE»  
«المصالح العقارية»

(للشخص الاعتباري)

التوقيع : \_\_\_\_\_

التاريخ : 2022/6/2

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
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
43 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## RSM البزيع وشركاهم

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

ت +965 22961000  
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أسس الرأي المتحفظ

- لقد تم تعييننا كمدققي حسابات للمجموعة كما في 12 مايو 2019، وبالتالي فإننا لم نتمكن من التحقق من الأرصدة الإفتتاحية كما في 31 ديسمبر 2018، وبما أن الأرصدة الإفتتاحية قد تؤثر بشكل مباشر على تحديد نتائج الأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية على نتائج الأعمال وصافي التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وإلى رصيد الخسائر المتراكمة كما في ذلك التاريخ.
- تتضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019 البيانات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و (شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتهما ومطلوباتهما 20.2% و 24.3% (31 ديسمبر 2018: 17.5% و 28.8%) على التوالي من الإجماليات المجمعة. كما تضمنت البيانات المالية للشركتين التابعتين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على مصاريف بمبلغ 536,169 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,554,161 دينار كويتي). تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركتين التابعتين ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل إدارة الشركتين التابعتين. لم نتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في البيانات المالية لتلك الشركتين التابعتين نظراً لعدم تمكننا من الحصول على بياناتهم المالية أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بتنفيذ إختبار لإنخفاض قيمة موجودات هاتين الشركتين التابعتين، ولم تقم بإجراء تقييم وإحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (10) حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (29) حول البيانات المالية المجمعة، توجد مطالبات قضائية مرفوعة ضد الشركة الأم من قبل مساهم رئيسي كما في 31 ديسمبر 2019، حيث اعترض المساهم الرئيسي على صحة الرصيد المستحق من محجوز الضمان المقيد لصالحه في دفاتر الشركة الأم والبالغ 1,614,063 دينار كويتي. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بسداد مبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وقد قامت الشركة الأم بالاستئناف على الحكم. لم تقم المجموعة بقيد مخصص بالمبلغ المتبقي من الحكم الصادر والبالغ 235,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019. لم تتمكن من التحقق من قيمة تلك المطالبات القضائية وموقف المجموعة القانوني منها من حيث مدى أرجحية أو احتمال أو استبعاد المكسب أو الخسارة لهذه المطالبات القضائية وما قد ينتج عن ذلك من آثار مالية فيما يتعلق بتحديد المخصصات الواجب احتسابها عن هذه المطالبات القضائية إضافية كما في 31 ديسمبر 2019. وعليه، فإننا لم نتحقق من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بمدى الحاجة إلى قيد مخصصات عن تلك المطالبات القضائية من عدمه 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 مستقون 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.

#### التأكيد على أمر

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (28) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 2,037,817 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 3,148,492 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة مبلغ 6,996,333 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,824,418 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا المتحفظ.

#### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا بندي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار أعمال التدقيق:

#### الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية

تتضمن موجودات المجموعة عقارات والتي تم تصنيفها كعقارات إستثمارية بقيمة دفترية بلغت 61,965,254 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 63,216,158 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. تتم المحاسبة عن العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتركم وتقدير خسائر الإنخفاض في القيمة عن طريق تحديد القيمة القابلة للإسترداد.

إن تقدير خسائر الإنخفاض في قيمة تلك العقارات تتضمن آراء وأحكام مهمة، والذي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقدير خسائر الإنخفاض في القيمة لتلك الموجودات كأمر هام. يتم تقييم تلك العقارات مرة واحدة على الأقل سنوياً من قبل مقيمين مرخص لهم في التقييم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق والمعاملات التاريخية.

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

#### أمر آخر

إن البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر رأياً متحفظاً حول تلك البيانات المالية المجمعة بتاريخ 6 مايو 2019 نتيجة لعدم الحصول على مصادقات من أطراف ذوي صلة، عدم التحقق من بعض أرصدة الموجودات والمطلوبات لشركات تابعة، بالإضافة إلى عدم الحصول على أدلة تدقيق كافية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ("الأدوات المالية") و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ("الإيراد من العقود مع العملاء").

#### معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقارير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

### **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 الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية 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 الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال 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 والإحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، بحيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الإستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الإستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ومرتببط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الإنتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن إستنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية.
- 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 دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركة الأم أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالإستقلالية ، وتزويدهم بكافة إرتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في إستقلاليتنا ، أو حيثما وجدت ، والحماية منها .

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 المجمعمة 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 جدا ، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغي على المصلحة العامة .

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك ، أن البيانات المالية المجمعمة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم ، وأنها فيما عدا ما ورد في فقرة "أسس الرأي المتحفظ"، قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، وأن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة ، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية ، وأن البيانات المالية المجمعمة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم . وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها فيما عدا حيازة الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم.



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

دولة الكويت  
30 مارس 2020

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

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان المركز المالي المجموع  
 كما في 31 ديسمبر 2019  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة:</b>
3,615,600	<b>1,827,147</b>	3	نقد ونقد معادل
1,740,314	<b>667,926</b>	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,933,797	<b>3,457,736</b>	5	مستحق من أطراف ذات صلة
9,289,711	<b>5,952,809</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			<b>الموجودات غير المتداولة:</b>
837,648	<b>961,422</b>	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
4,098,831	<b>4,231,528</b>	7	استثمار في شركات زميلة
63,216,158	<b>61,965,254</b>	8	عقارات استثمارية
17,917,777	<b>17,424,051</b>	9	أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
11,933	<b>13,717</b>		ممتلكات ومعدات
86,082,347	<b>84,595,972</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
95,372,058	<b>90,548,781</b>		مجموع الموجودات
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات المتداولة:</b>
14,215,532	<b>13,941,218</b>	10	قرض لأجل
6,568,481	<b>6,952,708</b>	11	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,814,420	<b>2,708,119</b>	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	<b>175,182</b>		توزيعات أرباح مستحقة
23,773,615	<b>23,777,227</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
			<b>المطلوبات غير المتداولة:</b>
49,250,000	<b>46,250,000</b>	12	التزام تأجير تمويلي
237,550	<b>272,668</b>	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
49,487,550	<b>46,522,668</b>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
73,261,165	<b>70,299,895</b>		مجموع المطلوبات
			<b>حقوق الملكية:</b>
23,565,439	<b>23,565,439</b>	14	رأس المال
8,217,408	-	27	علاوة إصدار
4,198,721	<b>4,198,721</b>	15	احتياطي اجباري
3,785,369	-	(27, 16)	احتياطي اختياري
(388,427)	<b>(264,653)</b>		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
462,561	<b>474,389</b>		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(17,308,383)	<b>(6,996,333)</b>		خسائر متراكمة
22,532,688	<b>20,977,563</b>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(421,795)	<b>(728,677)</b>		الحصص غير المسيطرة
22,110,893	<b>20,248,886</b>		مجموع حقوق الملكية
95,372,058	<b>90,548,781</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

محمد الصالح  
 رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
			<b>العمليات المستمرة:</b>
4,235,975	<b>4,447,484</b>		إيرادات التشغيل
(1,919,626)	<b>(2,155,660)</b>	19	تكاليف التشغيل
<u>2,316,349</u>	<u><b>2,291,824</b></u>		ربح التشغيل
(1,532,056)	<b>(828,005)</b>	20	مصاريف عمومية وإدارية
(42,161)	<b>(101)</b>		الإستهلاك
(62,479)	<b>(649,362)</b>	(4 - ب / 5 - أ)	مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة
256,798	-	4	مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة لم يعد له ضرورة
31,246	<b>39,032</b>		إيرادات توزيعات أرباح
(45,581)	<b>136,364</b>	7	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	<b>(70,574)</b>	7	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
666,884	-	7	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
83,058	-	9	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(1,022,193)	<b>(173,186)</b>	9	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(58,766)	-		خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
2,640	<b>2,527</b>		إيرادات أخرى
<u>(2,879,554)</u>	<u><b>(2,786,336)</b></u>		تكاليف تمويل
<u>(2,285,815)</u>	<u><b>(2,037,817)</b></u>		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			<b>العمليات غير المستمرة:</b>
(862,677)	-	21.4	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
<u>(3,148,492)</u>	<u><b>(2,037,817)</b></u>		صافي خسارة السنة
			<b>الخاص بـ:</b>
(1,455,563)	<b>(1,690,727)</b>		مساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(830,252)	<b>(347,090)</b>		الحصص غير المسيطرة من العمليات المستمرة
<u>(2,285,815)</u>	<u><b>(2,037,817)</b></u>		صافي خسارة السنة من العمليات المستمرة
			<b>الخاص بـ:</b>
(862,677)	-		مساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
<u>(862,677)</u>	-		صافي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			<b>خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
(6.55)	<b>(7.17)</b>	22	من العمليات المستمرة (فلس)
(3.88)	-	22	من العمليات غير المستمرة (فلس)
<u>(10.43)</u>	<u><b>(7.17)</b></u>	22	إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح
(3,148,492)	(2,037,817)	صافي خسارة السنة
247,623	52,036	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى): بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
(552,326)	123,774	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(304,703)	175,810	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,453,195)	(1,862,007)	6 الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(2,627,128)	(1,555,125)	الخاص بـ:
(826,067)	(306,882)	مساهمي الشركة الأم
(3,453,195)	(1,862,007)	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
		المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	أسهم خزانة	ربح التخفيف	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال	
28,651,595	5,265,202	23,386,393	(15,676,962)	231,305	5,350	(2,438,886)	1,085,297	4,198,721	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 كما تم عرضه سابقاً
(437,297)	(145,709)	(291,588)	(398,478)	-	106,890	-	-	-	-	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
28,214,298	5,119,493	23,094,805	(16,075,440)	231,305	112,240	(2,438,886)	1,085,297	4,198,721	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد المعاد إدراجه في 1 يناير 2018
(3,148,492)	(830,252)	(2,318,240)	(2,318,240)	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
(304,703)	4,185	(308,888)	-	243,438	(552,326)	-	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(3,453,195)	(826,067)	(2,627,128)	(2,318,240)	243,438	(552,326)	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
(2,778,621)	(4,715,221)	1,936,600	1,085,297	(12,182)	51,659	1,897,123	(1,085,297)	-	-	-	-	أثر إستبعاد شركة تابعة (إيضاح 18، 21)
128,411	-	128,411	-	-	-	541,763	-	(413,352)	-	-	-	بيع أسهم خزانة (إيضاح 18)
22,110,893	(421,795)	22,532,688	(17,308,383)	462,561	(388,427)	-	-	3,785,369	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
(2,037,817)	(347,090)	(1,690,727)	(1,690,727)	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
175,810	40,208	135,602	-	11,828	123,774	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(1,862,007)	(306,882)	(1,555,125)	(1,690,727)	11,828	123,774	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
-	-	-	12,002,777	-	-	-	-	(3,785,369)	-	(8,217,408)	-	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 27)
<b>20,248,886</b>	<b>(728,677)</b>	<b>20,977,563</b>	<b>(6,996,333)</b>	<b>474,389</b>	<b>(264,653)</b>	-	-	-	<b>4,198,721</b>	-	<b>23,565,439</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019		
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
(2,285,815)	<b>(2,037,817)</b>		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(862,677)	-	21	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
<b>(3,148,492)</b>	<b>(2,037,817)</b>		خسارة السنة
			<b>التسويات:</b>
			الإستهلاك
1,322,466	<b>1,412,357</b>		مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة
62,479	<b>649,362</b>	(4 - ب/ 5 - أ)	مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة لم يعد له ضرورة
(256,798)	-	4	إيرادات توزيعات أرباح
(31,246)	<b>(39,032)</b>		حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
45,581	<b>(136,364)</b>	7	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
-	<b>70,574</b>	7	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
(666,884)	-	7	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(83,058)	-	9	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
1,022,193	<b>173,186</b>	9	خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
58,766	-		تكاليف تمويل
2,879,554	<b>2,786,336</b>		الخسارة الناتجة من بيع شركة تابعة
144,137	-	21	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
25,614	<b>54,776</b>	13	
<b>1,374,312</b>	<b>2,933,378</b>		
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :</b>
5,678,181	<b>637,135</b>		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(2,742,222)	<b>(137,365)</b>		مستحق من أطراف ذات صلة
(4,183,321)	<b>45,923</b>		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
719,692	<b>(106,301)</b>		مستحق إلى أطراف ذات صلة
846,642	<b>3,372,770</b>		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(6,265)	<b>(19,658)</b>	13	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
<b>840,377</b>	<b>3,353,112</b>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
(295,281)	<b>(151,352)</b>	8	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
(9,528)	<b>(1,885)</b>		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
205,020	<b>334,305</b>	7	توزيعات نقدية مستلمة من شركة زميلة
-	<b>39,032</b>		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
<b>(99,789)</b>	<b>220,100</b>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
(684,995)	-		المدفوع لقرض لأجل
-	<b>(3,000,000)</b>		المدفوع لإلتزام تأجير تمويلي
(958)	-		توزيعات نقدية مدفوعة
(38,260)	<b>(2,448,032)</b>		تكاليف تمويلية مدفوعة
(724,213)	<b>(5,448,032)</b>		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
16,375	<b>(1,874,820)</b>		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,196,348	<b>86,367</b>		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
2,402,877	<b>3,615,600</b>		نقد ونقد معادل في بداية السنة
<b>3,615,600</b>	<b>1,827,147</b>	3	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

- 1- تأسيس ونشاط الشركة الأم  
إن شركة المصالح العقارية 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 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989.
- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي :
- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإنجاز في قوائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
  - تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
  - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
  - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
  - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
  - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
  - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
  - استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
  - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2020.

- 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 الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تدرج بقيمتها العادلة.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقييمات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ت) .

#### المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير

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 2019 وبيانها كالتالي:

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (17) التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات رقم (27) تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد تأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن أغلب العقود وفقاً لنموذج فردي ضمن بنود المركز المالي.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة محاسبة المؤجرين وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) مقارنةً بمعيار المحاسبة الدولي رقم (17). سيواصل المؤجرين تصنيف كافة عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لمبادئ المعيار المحاسبة الدولي رقم (17). وعليه، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) أثر على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة الطرف المؤجر.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، طبقت المجموعة منهجاً واحداً للاعتراف والقياس على جميع عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة الطرف المستأجر، باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للموجودات ذات القيمة المنخفضة. وطبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) باستخدام أسلوب الأثر الرجعي المعدل عند التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019 وبالتالي، لم يتم تعديل معلومات المقارنة.

اختارت المجموعة استخدام الأسلوب الانتقالي العملي المناسب الذي يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً كعقود تأجير كما في معيار المحاسبة الدولي رقم (17) وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات من الاعتراف بعقود التأجير التي تبلغ مدتها عند تاريخ بدء مدة عقد التأجير 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد منخفض القيمة ("موجودات ذات القيمة المنخفضة").

### الأثر على محاسبة المستأجر

#### التأجير التشغيلي السابق

يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) كيفية قيام المجموعة بالمحاسبة عن عقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)، والتي كانت خارج بنود المركز المالي المجموع. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، على جميع عقود التأجير، تقوم المجموعة بـ:

1. الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير ضمن بيان المركز المالي المجموع، ويتم قياسهما مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المستقبلية، و
2. الاعتراف بإعفاء موجودات حق الاستخدام والفوائد على مطلوبات التأجير في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، و
3. يتم تجزئة إجمالي مبلغ النقد المدفوع إلى أصل المبلغ (معروض ضمن الأنشطة التمويلية) والفائدة (معروض ضمن الأنشطة التشغيلية) في بيان التدفقات النقدية المجموع.

يتم الاعتراف بحوافز التأجير (مثلاً فترة الإيجار مجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير في حين أنها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) تنتج عن الاعتراف بمطلوبات حوافز التأجير ويتم إطفائها على أساس القسط الثابت وتخضع من مصروف الإيجار.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) يتم اختبار موجودات حق الاستخدام للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (36) الإنخفاض في قيمة الموجودات، ويحل محل الشرط السابق للاعتراف بمخصص لعقود التأجير المتوقع خسارتها.

بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل (مدة التأجير 12 شهراً أو أقل) ولعقود التأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة، اختارت المجموعة الاعتراف بمصاريف التأجير على أساس القسط الثابت كما هو مسموح به وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). يتم عرض المصاريف ضمن بنود المصاريف التشغيلية والمصاريف العمومية والإدارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

#### التأجير التمويلي السابق

يتمثل الفارق الرئيسي بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (17) فيما يتعلق بالموجودات المحفوظ بها سابقاً بموجب عقد التأجير تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر للمؤجر. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) أن تعترف المجموعة كجزء من مطلوبات التأجير المبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية فقط، عوضاً عن الحد الأقصى للمبلغ المضمون وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17). لم يكن لهذا التغيير تأثير مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### الأثر على محاسبة المؤجر

لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشكل جوهري كيفية قيام المؤجر بالمحاسبة عن عقود التأجير. يواصل المؤجر تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تمويلية أو كعقود تأجير تشغيلية والمحاسبة عنهما بشكل مختلف. ومع ذلك، قام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بتغيير وزيادة الإفصاحات المطلوبة، خاصةً فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الموجودات المستأجرة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد التأجير الرئيسي و التأجير من الباطن كعقود منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد التأجير من الباطن كعقد تأجير تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناشئة عن عقد التأجير الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الموجودات الأساسية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)).

لم يكن لتطبيق تلك المعايير تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المستحق من المبلغ الأصلي القائم (معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها) والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لغرض التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) أن الأصل المالي يجتاز اختبار معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يتلقى تعويضات معقولة عن الإنهاء المبكر للعقد. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو شركات المحاصة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، ولكن التي في جوهرها تشكل جزء من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة (استثمارات طويلة الأجل). ويعتبر هذا التصنيف مناسباً لأنه يعني ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ينطبق على تلك الاستثمارات طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لا تأخذ المجموعة في الاعتبار أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة، أو خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار والمحققة كتسويات لصافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019. وحيث أن المجموعة تملك استثمارات طويلة الأجل في شركات زميلة وشركات محاصة تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، فإن هذه التعديلات لن يكون لها أثر على البيانات المالية المجمعة.

#### دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - دمج الأعمال  
توضح التعديلات أن أي منشأة عند اكتساب السيطرة على عمليات مشتركة، فإنها تطبق متطلبات دمج الأعمال على مراحل منها قياس الاستثمارات المملوكة من قبل في موجودات ومطلوبات العمليات المشتركة بالقيمة العادلة. وللقيام بذلك، يقوم المشتري بقياس حصص ملكيته المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على معاملات دمج الأعمال التي يكون تاريخ الحيازة لها في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي (23) - تكاليف الاقتراض  
توضح التعديلات أن المجموعة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام أو البيع المزمع له كاملة.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المنكبة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المجموعة تلك التعديلات للمرة الأولى. تطبق المجموعة تلك التعديلات على المعاملات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد أو الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. وحيث أن سياسة المجموعة الحالية تتماشى مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة.

تطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2019 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة 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 لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - تعريف الأعمال  
التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط وبيانها كما يلي:

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- توضيح تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت بتقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مُدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على تجميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ب - أسس التجميع :

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

نسبة الملكية الفعلية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة الرئيسية المملوكة بشكل مباشر
2018	2019			
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة المصالح اللبنانية ش.م.ل. (مقفلة)
100%	100%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل. (مقفلة)
75%	75%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون ش.م.ل.
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بيوت المصالح العقارية ذ.م.م.
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة برس المعرض العقاري الدائم ذ.م.م.
70%	70%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة الطول العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
100%	100%	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
73.48%	73.48%	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب العقارية للتنمية المحدودة
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة سكاى ليس العقارية ذ.م.م.
نسبة الملكية الفعلية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة المملوكة بشكل غير مباشر
2018	2019			
64%	64%	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	المملوكة من قبل شركة المصالح جلف ليمتد
100%	100%	أنشطة عقارية	هولندا	شركة سدر المتحدة
57.5%	57.5%	أنشطة عقارية	مالطا	المملوكة من قبل شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
				شركة مرام بي في الهولندية وشركتها التابعة
				جيمشيا كراون ليمتد

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة البيانات المالية لشركة جيمشيا كراون ليمتد والتي هي شركة تابعة مملوكة بنسبة 57.5% لشركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) والتي تمارس أنشطتها في مالطا، وتتضمن البيانات المالية المجمعة أيضاً البيانات المالية لشركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة والتي تمارس نشاطها في الإمارات العربية المتحدة. تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة استناداً إلى حسابات الإدارة غير المدققة التي تم إعدادها من قبل إدارة الشركات التابعة. كما في 31 ديسمبر 2019 بلغ إجمالي موجودات ومطلوبات هاتين الشركتين التابعتين 20.2% و 24.3% (31 ديسمبر 2018: 17.5% و 28.8%) على التوالي من الاجماليات المجمعة. وبلغ إجمالي مصاريفهما مبلغ 536,169 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,554,161 دينار كويتي) من إجمالي مصاريف المجموعة.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم . 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 الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه .

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها ، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها . تأخذ 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 اتخاذ القرارات ، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين .

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

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

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 الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة .
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة .
- استبعاد 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 سابقاً في الدخل الشامل الآخر المجمع إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود .

#### ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول :

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

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحققها أو تنوي 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، 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.

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، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

#### د - الأدوات المالية :

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات 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 آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدينون، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنون، توزيعات أرباح مستحقة، قرض لأجل والتزام تأجير تمويلي.

#### الموجودات المالية

##### 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

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 لأصل 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 لأصل 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 المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. 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 (كلية 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 الإعراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإعراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإعراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- 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، و
- 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 الإعراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. 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 خصم 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، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

#### النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك ونقد لدى محافظ استثمارية.

#### مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، 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 الآخر

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 بالعملة الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند 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 المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة 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 للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة.

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 لوجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

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

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد 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 365 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.

### المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات 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 على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### • الدائنون

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

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 كإرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

#### • 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 - العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها خصوصاً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي المقامة عليها العقارات الاستثمارية. ويتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني.

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

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (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 الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

#### و - ممتلكات 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 المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات 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 والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

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

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

معدل الاستهلاك	
5 - 3	أثاث و تركيبات
5 - 3	أدوات ومعدات
5 - 3	سيارات
5 - 3	ديكورات

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

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند إستبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

#### ز - انخفاض 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 خسائر 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 كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً ، 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.

#### ح - العمليات غير المستمرة:

- تمثل العمليات غير المستمرة مُكون من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع، والذي:
- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
  - تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
  - تشمل الشركات التابعة المقتناة أساساً لغرض البيع لاحقاً.

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

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

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

#### ط - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. 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 نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً 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 المجموع.

#### ك - رأس المال :

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

#### ل - تحقق الإيراد :

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 (باستثناء إيرادات العمولات الموضحة أدناه) ، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجًا 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 التزامات الأداء في العقد - التزام الأداء 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 التزامات الأداء في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام بالأداء.
- الخطوة الخامسة : الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) نفي المجموعة بالتزام الأداء.

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

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء 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:

#### الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات عند اكتسابها ، على أساس نسبي زمني .

#### إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات الفوائد ، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية .

#### الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق .

#### م - المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الإلتزام قانوني حالي أو محتمل ، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا 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 ماديا ، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام . لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية .

#### ن - تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتا زمنيا طويلا لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

#### س - 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.

#### ع - 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 الإيجاري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

#### ف - 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 والزميلة 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 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

**ص - 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 و بعد 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 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

**ق - العملات الأجنبية:**

تفيد 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.

**ر - الأحداث المحتملة:**

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة الا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد إلزام 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 إقتصادية مستبعداً.

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

**ش - 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.

**ت - 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 رقم (2) ، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

**- تحقق الإيرادات:**

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة ، 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 - ل) يتطلب آراء هامة.

**- مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة:**

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض 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 كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (17).

- **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 بشل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس
- 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

- **التقديرات والافتراضات:**

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

- **مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:**  
إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة.

- **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 المخضومة، 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:**  
ترجع 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 بالتقدم 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 بناء 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 الاستقراء.

- **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

2018	2019	
5,000	16,297	نقد في الصندوق
3,610,600	1,810,781	نقد لدى البنوك
-	69	نقد لدى محافظ استثمارية
3,615,600	1,827,147	

يتضمن بند نقد لدى البنوك مبالغ محتجزة بقيمة 114,826 دينار كويتي (2018: 101,701 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة للمجموعة (إيضاح 30).

### 4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
408,913	462,083	مدينون مستأجرون (أ)
1,313,137	603,215	مدينون تجاريون (أ)
1,722,050	1,065,298	إجمالي المدينون
(596,450)	(632,386)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة (ب)
1,125,600	432,912	مدفوعات مقدمة للمقاولين
69,567	59,477	دفعة مقدمة لتأسيس شركة زميلة (د)
399,317	-	مصاريف مدفوعة مقدماً
23,033	13,882	موظفون مدينون
8,396	18,180	تأمينات مستردة
36,737	36,758	أرصدة مدينة أخرى
77,664	106,717	
1,740,314	667,926	

### (أ) مدينون مستأجرون ومدينون تجاريون:

إن أرصدة مدينين مستأجرين ومدينين تجاريين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمدينون المستأجرون والمدينون التجاريون ، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون المستأجرون والمدينون التجاريون على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 1 إلى 2 سنوات والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الإفتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتبره إئتمان قد إنخفضت قيمته.

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، بعقارات إستثمارية مملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار سنوية، مع خيار التمديد لمدد مماثلة. تتضمن جميع عقود التأجير التشغيلي على بنود مراجعة السوق في حالة ما قام المستأجر بممارسة خيار التجديد. لا يملك المستأجر خياراً لشراء العقار عند إنتهاء فترة التأجير.

لا تمثل القيمة المتبقية غير المضمونة خطر هام على المجموعة ، حيث إنها تتعلق بعقارات متواجدة في مواقع تتميز بزيادة ثابتة في القيمة على مدار السنوات السابقة. لم تحدد المجموعة أي مؤشرات على أن هذا الوضع سوف يتغير.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين.

كما في 31 ديسمبر 2019:

	متأخرة السداد		غير متأخرة السداد		معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان
	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	أقل من 30 يوماً	30 يوماً	
الإجمالي	365	365-31	30	365-31	
	%81	%17	%0		
1,065,298	707,376	357,922	-		
632,386	573,254	59,132	-		

كما في 31 ديسمبر 2018:

	متأخرة السداد		غير متأخرة السداد		معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان
	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	أقل من 30 يوماً	30 يوماً	
الإجمالي	365	365-31	30	365-31	
	%56	%12	%26		
1,722,050	836,446	757,404	128,200		
596,450	469,777	93,962	32,711		

(ب) إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة هي كما يلي :

2018	2019	
313,217	596,450	الرصيد في بداية السنة
579,517	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على الخسائر المتراكمة في بداية السنة
26,057	35,936	المحمل خلال السنة
(256,798)	-	مخصص لم يعد له ضرورة
(209)	-	تعديل ترجمة العملات الأجنبية
(65,334)	-	نتائج تأثير بيع شركة تابعة
596,450	632,386	الرصيد في نهاية السنة

(ج) لا تتضمن الفئات الأخرى من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد إنخفاض دائم في قيمتها . إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه ، كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى .

(د) خلال السنوات السابقة، قامت الشركة الأم بالدخول في إتفاقية لتأسيس شركة تحت إسم شركة كافي كوموديتي أند فرايت إنتيغريتيورز د.م.س.س. والتي تمارس نشاط تجارة الحبوب والكاكينة في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة ملكية بلغت 22%. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت الشركة الأم بإستلام شهادة الإسهام من الجهات الرقابية في دبي، وعليه، قامت الشركة الأم بتحويل المبلغ المدفوع مقدماً إلى إستثمارات في شركات زميلة كما في 31 ديسمبر 2019 إيضاح (7). لم يتم عرض هذه المعاملة في بيان التدفقات النقدية المجموع، حيث أنها معاملة غير نقدية.

#### 5- 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:

2018	2019	أطراف ذات صلة أخرى	شركة زميلة	المساهمين	
4,396,313	4,533,678	3,444,333	223,067	866,278	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص خسائر انتمائية متوقعة (أ)
(462,516)	(1,075,942)	(817,314)	(223,067)	(35,561)	
3,933,797	3,457,736	2,627,019	-	830,717	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
347,338	328,112	328,112	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,814,420	2,708,119	1,581,966	-	1,126,153	محجوز ضمان مستحق (إيضاح 11)
2,830,380	2,831,382	-	-	2,831,382	مستحق إلى مقاولين
8,229	8,246	-	-	8,246	

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

أبرمت المجموعة عقوداً لإنشاء عقارات مع طرف ذي علاقة (مساهم رئيسي). كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 37,131,796 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 37,346,166 دينار كويتي).

#### (أ) إن الحركة على مخصص الخسائر الإنتمائية المتوقعة هي كما يلي :

2018	2019	
928,386	462,516	الرصيد في بداية السنة
21,679	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على الخسائر المتراكمة في بداية السنة
36,422	613,426	المحمل خلال السنة
(523,971)	-	نتائج تأثير بيع شركة تابعة
462,516	1,075,942	الرصيد في نهاية السنة

#### مزايا الإدارة العليا:

2018	2019	
60,000	60,000	مزايا قصيرة الأجل
5,000	5,000	مكافأة نهاية الخدمة
65,000	65,000	

#### 6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2018	2019	
347,338	328,112	مسعرة: أسهم ملكية
490,307	633,307	غير مسعرة: أسهم ملكية
3	3	صناديق
837,648	961,422	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019	
-	<b>837,648</b>	الرصيد في بداية السنة
519,300	-	المحول من موجودات مالية متاحة للبيع
106,890	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - أثر إعادة القياس على التغير التراكمي في بداية السنة
952,622	-	المحول إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(188,838)	-	نتيجة فقدان السيطرة على شركة تابعة سابقة (أ)
(552,326)	<b>123,774</b>	نتائج تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
<b>837,648</b>	<b>961,422</b>	أرباح (خسائر) غير محققة للسنة
		الرصيد في نهاية السنة

(أ) نتيجة لإستبعاد العمليات غير المستمرة كما هو موضح في إيضاح رقم (21)، قامت الشركة الأم ببيع 109,295,114 سهم من الأسهم المملوكة في شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة) ("الشركة التابعة السابقة") والتي تمثل نسبة 45.54% من إجمالي الحصص المملوكة في الشركة التابعة السابقة، وبالتالي إنخفضت نسبة ملكية الشركة الأم إلى 7.34%. نتيجة لعملية البيع، فقدت المجموعة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة، وتم تحويل الجزء المتبقي من الإستثمار ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بقيمته العادلة كما في تاريخ البيع.

#### 7- إستثمار في شركات زميلة

تمثل إستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة مما يلي:

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	2018	2019			
4,098,829	<b>3,832,209</b>	%22	<b>%22</b>	تجارة الحبوب	مصر	شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.
-	<b>399,317</b>	-	<b>%22</b>	تجارة الحبوب	دبي	كافي كوموديتي آند فرايت إنتيغريتورز د.م.س.س.
1	<b>1</b>	%20	<b>%20</b>	الخدمات اللوجستية	مصر	شركة ترانس جلوب للنقل - ش.م.م.
1	<b>1</b>	%20	<b>%20</b>	الإنشاءات	مصر	شركة الأنظمة المتعددة للبناء والهندسة - ش.م.م.
<b>4,098,831</b>	<b>4,231,528</b>					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019	
4,340,889	<b>4,098,831</b>	الرصيد في بداية السنة
-	<b>399,317</b>	المحول من مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 4)
(1)	-	إستبعاد شركة زميلة
(45,581)	<b>136,364</b>	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(205,020)	<b>(334,305)</b>	توزيعات نقدية مستلمة من الشركات الزميلة
-	<b>(70,574)</b>	خسائر انخفاض في قيمة شركات زميلة
8,544	<b>1,895</b>	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
<b>4,098,831</b>	<b>4,231,528</b>	الرصيد في نهاية السنة

كما في 19 سبتمبر 2018، قامت المجموعة بإستبعاد كامل الأسهم المستثمرة في الشركة الزميلة (شركة الدائرة الأهلية للتنظيف ش.م.ك. (مقفل)) بسعر بيع بلغ 666,885 دينار كويتي. تعرض ذلك الإستثمار لإنخفاض في قيمته خلال السنوات السابقة، وعليه، بلغت قيمته الدفترية كما في ذلك التاريخ مبلغ وقدره 1 دينار كويتي، نتج عن عملية البيع ربح محقق بمبلغ 666,884 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما في 31 ديسمبر 2018 لم يتم تحصيل المبلغ الناتج عن سعر البيع وعليه، تم إدراج تلك المعاملات كمعاملات غير نقدية في بيان التدفقات النقدية المجمع.

فيما يتعلق بإستثمار المجموعة في شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.، فقد قامت الإدارة بدراسة توقعات الأداء وعمليات الأعمال لوحدة إنتاج النقد بغرض تقييم ما إذا كانت القيمة الممكنة إستردادها لهذه الشركة تغطي قيمتها المدرجة بالدفاتر استناداً إلى التدفقات النقدية المقدرة والمتمثلة في توزيعات الأرباح المتوقع إستردادها - المخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر ذات الصلة.

تم تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد استناداً إلى احتساب القيمة أثناء الاستخدام، باستخدام طريقة توزيعات الأرباح النقدية المخصومة والتي تغطي فترة 5 سنوات. تم تطبيق معدل خصم بنسبة 7.92% على توقعات التدفقات النقدية باستخدام معدل نمو نهائي متوقع بنسبة 5.98%

- إن احتساب القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد ذي حساسية إلى الافتراضات التالية:
- توقعات توزيعات الأرباح؛
  - معدل الخصم؛ و
  - معدل النمو المتوقع المستخدم لاستقراء التدفقات النقدية بما يتجاوز فترة الموازنة.

#### توقعات توزيعات الأرباح:

تستند توزيعات الأرباح المتوقعة إلى الأرباح الفعلية المستلمة من الشركة الزميلة على مدار 5 سنوات سابقة.

#### معدل الخصم:

يتم احتساب معدل الخصم باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. وتعكس مدخلات عملية احتساب معدل الخصم التقييم السوقي الحالي للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بوحدة إنتاج النقد والدولة التي تعمل بها.

#### معدل النمو المتوقع:

تستند الافتراضات إلى أبحاث قطاع الأعمال.

إن ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة المادية هي كما يلي:

شركة فينوس انترناشيونال ش.م.ك.		
2018	2019	
499,174	500,971	الموجودات:
16,755,446	9,291,422	نقد ونقد معادل
17,254,620	9,792,393	موجودات متداولة أخرى
5,129,688	4,479,476	إجمالي الموجودات المتداولة
22,384,308	14,271,869	الموجودات غير المتداولة
		إجمالي الموجودات
		المطلوبات:
9,518,680	2,297,359	المطلوبات المالية
9,518,680	2,297,359	إجمالي المطلوبات
12,865,628	11,974,510	صافي الموجودات
22%	22%	نسبة الملكية
2,830,438	2,634,392	الحصة في صافي موجودات الشركة الزميلة
1,268,391	1,197,817	الشهرة المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة
4,098,829	3,832,209	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

شركة فينوس انترناشيونال ش.م.ك.		
2018	2019	
3,628,104	3,642,278	الإيرادات
(2,722,227)	(3,022,441)	المصروفات
905,877	619,837	صافي ربح السنة
22%	22%	نسبة الملكية
188,779	136,364	الحصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
205,020	334,305	توزيعات أرباح مستلمة من الشركة الزميلة

8- عقارات استثمارية

الإجمالي	مباني	أراضي	
			<b>التكلفة:</b>
70,571,146	47,188,951	23,382,195	في 1 يناير 2018
295,281	295,281	-	إضافات
(31,806)	(31,806)	-	استيعادات
(3,090,087)	(2,658,893)	(431,194)	نتائج تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
8,234,109	-	8,234,109	الاعتراف بالمقابل المدفوع الناتج عن بيع شركة تابعة (أ)
10,194	-	10,194	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
75,988,837	44,793,533	31,195,304	في 1 يناير 2019
151,352	151,352	-	إضافات
10,000	-	10,000	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
<b>76,150,189</b>	<b>44,944,885</b>	<b>31,205,304</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</b>
			<b>الإستهلاك المتراكم:</b>
12,329,273	12,329,273	-	في 1 يناير 2018
(821,582)	(821,582)	-	نتائج تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
(15,317)	(15,317)	-	المتعلق بالاستيعادات
1,280,305	1,280,305	-	الإستهلاك المحمل على السنة (ب)
12,772,679	12,772,679	-	في 1 يناير 2019
1,412,256	1,412,256	-	الإستهلاك المحمل على السنة
<b>14,184,935</b>	<b>14,184,935</b>	<b>-</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</b>
			<b>صافي القيمة الدفترية:</b>
<b>61,965,254</b>	<b>30,759,950</b>	<b>31,205,304</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</b>
63,216,158	32,020,854	31,195,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

(أ) كما في 17 يونيو 2010، أبرمت الشركة الأم إتفاقية شراء لأحد العقارات الاستثمارية مع شركة تابعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع) ("الشركة التابعة السابقة"). نتيجة لفقدان السيطرة على الشركة التابعة السابقة كما هو موضح في إيضاح رقم (21) قامت الشركة الأم، إلى مدى الربح المحقق بين الشركة الأم وشركتها التابعة السابقة، بإثبات أثر عملية الشراء لذلك العقار كمعاملات مع أطراف أخرى لأغراض تجميع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018. لم يتم عرض تلك المعاملات في بيان التدفقات النقدية المجمع حيث أنها معاملات غير نقدية.

(ب) تم إدراج الإستهلاك المحمل على السنة ضمن بند تكاليف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. (مقفلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام إتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. (مقفلة) لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل إلزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل إلزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 12).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ 93,180,875 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 94,257,000 دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت المجموعة إستناداً إلى التقييم من المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2019  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

كما في 31 ديسمبر 2019:

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المدخلات غير المتاحة الجوهريّة	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
12,142,000	-	12,142,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	أرض فضاء
25,894,164	25,894,164	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
19,445,970	-	19,445,970	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
4,483,120	4,483,120	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
61,965,254	30,377,284	31,587,970			الإجمالي

كما في 31 ديسمبر 2018:

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المدخلات غير المتاحة الجوهريّة	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
12,132,000	-	12,132,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	أرض فضاء
26,741,403	26,741,403	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
19,678,259	-	19,678,259	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
4,664,496	4,664,496	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
63,216,158	31,405,899	31,810,259			الإجمالي

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

9- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

2018	2019	
21,052,714	17,917,777	الرصيد في بداية السنة
(1,448,202)	-	إستبعادات
(1,022,193)	(173,186)	خسائر إنخفاض في القيمة
(664,542)	(320,540)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,917,777	17,424,051	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2019، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 16,339,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي) والمرهونة كضمان مقابل قرض لأجل. إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل) ببيع بعض من الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بقيمة دفترية بلغت 1,448,202 دينار كويتي. بلغ إجمالي سعر البيع مبلغ وقدره 1,531,260 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع ربح محقق بمبلغ 83,058 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما في 31 ديسمبر 2018 لم يتم تحصيل المبلغ الناتج عن سعر البيع وعليه، تم إدراج تلك المعاملات كمعاملات غير نقدية في بيان التدفقات النقدية المجمع.

قامت إدارة المجموعة عن طريق شركات تابعة ("الشركات التابعة") بتعيين مقيمين مستقلين لإجراء إختبار إنخفاض القيمة للأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير تم إجراء التقييمات إستناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات، وعليه، إعترفت المجموعة بخسائر إنخفاض في القيمة بمبلغ 173,186 دينار كويتي (2018: 1,022,193 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

10- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملة الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) والمملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم بقيمة إجمالية بلغت 13,941,218 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 16,339,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي) (إيضاح 9).

يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (31 ديسمبر 2018: 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاء المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015، فشلت المجموعة في إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثر السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015. وتتناقش إدارة الشركة الأم مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

إن الحركة على قرض لأجل خلال السنة تتمثل في تعديلات ترجمة عملات أجنبية.

11- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
17,471	28,870	دائنون تجاريون
69,594	69,617	مستحق إلى مقاولين
1,782,706	2,057,492	مصاريف مستحقة
2,830,380	2,831,382	محجوز ضمان مستحق (إيضاح 5)
1,097,402	1,097,402	إيرادات غير مستحقة
50,319	49,957	إجازات الموظفين المستحقة
182,843	205,981	الإيجارات المقبوضة مقدماً
441,463	508,002	ودائع مستردة
3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
1,350	1,350	مستحق للزكاة
91,947	99,649	أرصدة دائنة أخرى
6,568,481	6,952,708	

12- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصادفي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك (مقفلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك (مقفلة) لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل التزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل التزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 8).

13- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2018	2019	
465,436	237,550	الرصيد في بداية السنة
25,614	54,776	المحمل خلال السنة
(249,876)	-	تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
(6,265)	(19,658)	المدفوع خلال السنة
2,641	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
237,550	272,668	الرصيد في نهاية السنة

14- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية (2018 - 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية).

15- إحتياطي 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 الإحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018.

16- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى حساب الإحتياطي الإختياري ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال إستخدام كلا من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

17- الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة		نسبة ملكية الشركة الأم		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2018	2019	2018	2019			
26.52%	26.52%	73.48%	73.48%	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة
25%	25%	75%	75%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون ش.م.ل.

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

(أ) ملخص بيان المركز المالي:

شركة صيفي كراون ش.م.ل.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		الموجودات المتداولة الموجودات غير المتداولة مجموع الموجودات
2018	2019	2018	2019	
2,263,059	623,683	3,988	3,991	المطلوبات المتداولة المطلوبات غير المتداولة مجموع المطلوبات
553	452	12,132,000	12,142,000	
2,263,612	624,135	12,135,988	12,145,991	
5,717,156	4,208,172	856,675	862,904	صافي الموجودات (المطلوبات)
-	-	-	-	
5,717,156	4,208,172	856,675	862,904	
(3,453,544)	(3,584,037)	11,279,313	11,283,087	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة صافي الموجودات (المطلوبات) الخاصة بالحصص غير المسيطرة
25%	25%	26.52%	26.52%	
(863,386)	(896,009)	2,991,274	2,992,275	

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

شركة صيفي كراون ش.م.ل.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		الإيرادات المصروفات صافي الخسارة للسنة الدخل الشامل الآخر للسنة إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
2018	2019	2018	2019	
1,532,325	-	-	-	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
(1,938,103)	(130,494)	(11,252)	(5,522)	
(405,778)	(130,494)	(11,252)	(5,522)	
-	-	-	-	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
(405,778)	(130,494)	(11,252)	(5,522)	
25%	25%	26.52%	26.52%	
(101,445)	(32,624)	(2,984)	(1,464)	

18- أسهم خزانة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم بإستبعاد كامل أسهم الخزانة بمبلغ 128,411 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع خسارة محققة بمبلغ 413,352 دينار كويتي والتي تم الإقرار بها في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم بإستبعاد نسبة 45.54% من حصة الملكية المملوكة في شركة تابعة (شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) ("الشركة التابعة السابقة") وعليه، تم استبعاد أثر أسهم الخزانة المتعلقة بالشركة التابعة بقيمتها الدفترية البالغة 1,897,123 دينار كويتي.

19- تكاليف التشغيل

2018	2019	
128,890	132,606	رواتب وأجور وملحقاتها
1,280,305	1,412,256	إستهلاك
510,431	610,798	أخرى
1,919,626	2,155,660	

20- مصاريف عمومية وإدارية

2018	2019	
281,015	326,738	رواتب وأجور وملحقاتها
1,251,041	501,267	أخرى
1,532,056	828,005	

21- العمليات غير المستمرة

كما في 19 سبتمبر 2018، بناءً على إخطار من وزارة العدل بإعلان الحجز على أصول الشركة الأم، وذلك بموجب محضر حجز تنفيذي يطلب من أحد البنوك المحلية ("الدائن")، تأميناً ووفاءً لسداد بعض من القروض المستحقة على الشركة الأم بذلك التاريخ. فقد قامت الشركة الأم ببيع 109,295,114 سهم من إجمالي الأسهم المملوكة في شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة) ("الشركة التابعة السابقة") والتي تمثل نسبة 45.54% من إجمالي الحصص المملوكة في الشركة التابعة السابقة، وعليه، إنخفضت نسبة ملكية الشركة الأم إلى 7.34%. نتيجة لعملية البيع، فقدت المجموعة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة، وتم تحويل الجزء المتبقي من الاستثمار ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمته العادلة كما في تاريخ البيع.

21.1 إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالشركة التابعة السابقة والمصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

19 سبتمبر 2018	
5,793,819	نقد ونقد معادل
1,017,103	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,986,642	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
104,982	مخزون
188,838	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,268,505	عقارات استثمارية
13,827,816	ممتلكات ومعدات
27,187,705	مجموع الموجودات
250,000	قروض لأجل
10,576,727	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,500,000	إلتزام تأجير تمويلي
249,876	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
18,576,603	مجموع المطلوبات
8,611,102	صافي الموجودات
7,883,104	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة التابعة
%45.54	نسبة الملكية المستبعدة من الشركة الأم
3,589,937	صافي الموجودات المستبعدة

21.2 الخسارة الناتجة عن استبعاد الشركة التابعة:

19 سبتمبر 2018	إجمالي مقابل الاستبعاد
3,059,290	
(3,589,937)	ناقصاً: صافي الموجودات المستبعدة (إيضاح 21.1)
386,510	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(144,137)	الخسارة الناتجة عن الاستبعاد

لم يتم عرض تلك المعاملات في بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 حيث أنها معاملات غير نقدية.

21.3 تحليل صافي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة:

19 سبتمبر 2018	إيرادات التشغيل
1,991,899	تكاليف التشغيل
(765,919)	ربح التشغيل
1,225,980	
(451,117)	مصاريف عمومية وإدارية
(395,095)	إستهلاك وإطفاء
(11,982)	إنخفاض في قيمة الموجودات غير الملموسة
(271,228)	صافي خسائر استثمارات
4,518	إيرادات فوائد
15,119	إيرادات أخرى
(306,318)	تكاليف تمويل
(1,159,356)	خسارة استبعاد عمليات غير مستمرة (أ)
(1,349,479)	خسارة السنة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
	<b>الخاص بـ:</b>
(1,358,811)	مساهمي الشركة التابعة
9,332	الحصص غير المسيطرة للشركة التابعة
(1,349,479)	

نسبة ملكية الشركة الأم حتى تاريخ الاستبعاد  
خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة

أ- كما في 30 أبريل 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) باستبعاد كامل الحصص المستثمرة في الشركتين التابعتين في المملكة المغربية (شركة فندق بوليفارد- ش.م.) و(شركة رام ثري وشركاتها التابعة) المملوكتين بنسبة 100% للشركة الأم. واللتان تمتلكان وتشغلان فندق رمادا إنكور طنجة وفندق رمادا فاس على التوالي.

إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بشركة فندق بوليفارد ش.م. وشركة رام ثري وشركاتها التابعة المصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

<u>30 أبريل 2018</u>	
37,963	نقد ونقد معادل
26,954	مخزون
395,611	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
508,554	مستحق من أطراف ذات صلة
5,315,108	ممتلكات ومعدات
<u>6,284,190</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
1,465,857	قروض لأجل
316,676	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>1,782,533</u>	<b>مجموع المطلوبات</b>
4,501,657	<b>صافي الموجودات</b>
3,447,781	<b>صافي مقابل الاستبعاد</b>
<u>(1,053,876)</u>	<b>الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة</b>

إن تحليل صافي ربح السنة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

<u>30 أبريل 2018</u>	
312,207	إيرادات التشغيل
(143,149)	تكاليف التشغيل
<u>169,058</u>	<b>ربح التشغيل</b>
(144,221)	مصاريف عمومية وإدارية
(120,422)	إستهلاك وإطفاء
1,786	أرباح فروقات عملات أجنبية
18,514	إيرادات أخرى
(30,195)	تكاليف تمويل
(105,480)	خسارة السنة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
(1,053,876)	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة
<u>(1,159,356)</u>	<b>إجمالي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة</b>
(1,159,356)	<b>الخاص بـ:</b>
-	مساهمي الشركة الأم
<u>(1,159,356)</u>	الحصص غير المسيطرة

21.4 إن إجمالي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة هي كما يلي:

<u>19 سبتمبر 2018</u>	
(144,137)	الخسارة الناتجة عن الاستبعاد (21.2)
(718,540)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة (21.3)
<u>(862,677)</u>	

21.5 التدفقات النقدية من العمليات غير المستمرة:

<u>19 سبتمبر 2018</u>	
(7,678,783)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
17,302,262	صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
(7,750,000)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

22- خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019
(1,455,563)	(1,690,727)
(862,677)	-
(2,318,240)	(1,690,727)

خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة  
 خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة  
 إجمالي خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

235,654,390	235,654,390
(13,315,046)	-
222,339,344	235,654,390

عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة  
 ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

(6.55)	(7.17)
(3.88)	-
(10.43)	(7.17)

خسارة السهم من العمليات المستمرة (فلس)  
 خسارة السهم من العمليات غير المستمرة (فلس)  
 إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

23- 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.
  - عمليات النادي الصحي: وتتكون من العمليات المتعلقة بالنادي الصحي.
  - عمليات الضيافة: وتشتمل على العمليات المتعلقة بالفنادق والامتيازات الخاصة بها.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بقطاعات المجموعة. إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات التشغيلية مبينة كالتالي:

31 ديسمبر 2018				31 ديسمبر 2019					
الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
4,235,975	-	-	-	4,235,975	-	-	-	4,447,484	العمليات المستمرة:
(1,919,626)	-	-	-	(1,919,626)	-	-	-	(2,155,660)	إيرادات التشغيل
2,316,349	-	-	-	2,316,349	-	-	-	2,291,824	تكاليف التشغيل
									نتائج القطاع
(1,532,056)	-	-	-	(1,532,056)	-	-	-	(828,005)	مصاريف عمومية وإدارية
(42,161)	-	-	-	(42,161)	-	-	-	(101)	الاستهلاك
(62,479)	-	-	-	(62,479)	-	-	-	(649,362)	مخصص خسائر ائتمانية مستقبلية متوقعة
									مخصص خسائر ائتمانية مستقبلية متوقعة لم يعد له
256,798	-	-	-	256,798	-	-	-	-	ضرورة
31,246	31,246	-	-	-	39,032	-	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
(45,581)	(45,581)	-	-	-	136,364	-	-	-	حصّة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	-	-	-	-	(70,574)	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
666,884	666,884	-	-	-	-	-	-	-	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
83,058	-	-	-	83,058	-	-	-	-	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
									خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها
(1,022,193)	-	-	-	(1,022,193)	-	-	-	(173,186)	للتطوير
(58,766)	-	-	-	(58,766)	-	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
2,640	-	-	-	2,640	-	-	-	2,527	إيرادات أخرى
(2,879,554)	-	-	-	(2,879,554)	-	-	-	(2,786,336)	تكاليف تمويل
(2,285,815)	652,549	-	-	(2,938,364)	104,822	-	-	(2,142,639)	(خسارة) ربح السنة من العمليات المستمرة
(862,677)	-	(613,067)	(39,474)	(210,136)	-	-	-	-	العمليات غير المستمرة:
(3,148,492)	652,549	(613,067)	(39,474)	(3,148,500)	(2,037,817)	104,822	-	(2,142,639)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
									صافي (خسارة) ربح السنة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
**31 ديسمبر 2019**  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 ديسمبر 2018					31 ديسمبر 2019					
الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
95,372,058	4,098,831	-	-	91,273,227	<b>90,548,781</b>	<b>4,231,528</b>	-	-	<b>86,317,253</b>	مجموع الموجودات
73,261,165	-	-	-	73,261,165	<b>70,299,895</b>	-	-	-	<b>70,299,895</b>	مجموع المطلوبات

## 24- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الأستثمارية كما هو موضح في إيضاح رقم (8).

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 :

13

- 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 جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي :

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

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

## 31 ديسمبر 2019

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
961,422	633,310	328,112

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

## 31 ديسمبر 2018

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
837,648	490,310	347,338

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

## 25- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، مدينون، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة ، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، قرض لأجل، دائنون والتزام تأجير تمويلي. 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 المالية يشار إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

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

## 2019

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة
69,706	13,941,218	+ 0.5 %
231,250	46,250,000	+ 0.5 %

قرض لأجل  
التزام تأجير تمويلي

## 2018

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة
71,078	14,215,532	+ 0.5 %
246,250	49,250,000	+ 0.5 %

قرض لأجل  
التزام تأجير تمويلي

#### مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساسا في النقد والنقد المعادل، المدينين و المستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

#### النقد والنقد المعادل

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

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

#### مخاطر العملات الأجنبية :

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشترقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي:

#### 2019

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
15,605	± 5.00%	ليرة لبناني
625,881	± 5.00%	دولار أمريكي
293,813	± 5.00%	يورو
74,230	± 5.00%	درهم إماراتي
1,009,529		الاجمالي

#### 2018

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
52,207	± 5.00%	ليرة لبناني
204,941	± 5.00%	دولار أمريكي
771,177	± 5.00%	يورو
35,728	± 5.00%	درهم إماراتي
1,064,053		الاجمالي

#### 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 الإحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

**جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية :**

2019				
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر
13,941,218	-	-	-	13,941,218
6,952,708	-	1,705,053	119,574	5,128,081
2,708,119	-	2,708,119	-	-
175,182	-	-	-	175,182
46,250,000	46,250,000	-	-	-
70,027,227	46,250,000	4,413,172	119,574	19,244,481

قرض لأجل  
داننون وأرصدة داننة أخرى  
مستحق إلى أطراف ذات صلة  
توزيعات أرباح مستحقة  
التزام تأجير تمويلي

2018				
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر
14,215,532	-	-	-	14,215,532
6,568,481	-	5,193,337	777,078	598,066
2,814,420	-	2,814,420	-	-
175,182	-	-	-	175,182
49,250,000	49,250,000	-	-	-
73,023,615	49,250,000	8,007,757	777,078	14,988,780

قرض لأجل  
داننون وأرصدة داننة أخرى  
مستحق إلى أطراف ذات صلة  
توزيعات أرباح مستحقة  
التزام تأجير تمويلي

**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 الدخل الشامل الأخرى . لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتنويع القطاعات المستثمر فيها بمحفظة 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:

2019		2018	
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي
48,071	+5%	41,882	+5%

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

**26- إدارة مخاطر الموارد المالية**

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال ومنافع 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 للشركاء، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار اسهم جديدة، بيع موجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة .

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم إحتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوما على إجمالي الموارد المالية، يتم إحتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصا النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم إحتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافا إليها صافي الديون.

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

2018	2019	
14,215,532	13,941,218	قرض لأجل
49,250,000	46,250,000	التزام تأجير تمويلي
(3,615,600)	(1,827,147)	يخصم: نقد ونقد معادل
59,849,932	58,364,071	صافي الديون
22,110,893	20,248,886	مجموع حقوق الملكية
81,960,825	78,612,957	إجمالي الموارد المالية
%73	%74	نسبة الدين إلى الموارد المالية

## 27- الجمعية العامة

تم إنعقاد الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 30 مايو 2019، والتي تم من خلالها الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على عدم توزيع الأرباح أو مكافآت مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال استخدام كلا من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

## 28- مبدأ الاستمرارية

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

كما في 31 ديسمبر 2019، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 2,037,817 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,148,492 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,996,333 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,824,418 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي) إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 74% (31 ديسمبر 2018: 73%).

تشير هذه الأمور إلى وجود عدم تأكد مادي حول قدرة المجموعة على الاستمرار.

إن استمرارية 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 الاعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة. تلقت المجموعة كتاب دعم من الشركة الأم النهائية (شركة المصالح الإستثمارية ش.م.ك. (مقفل)) مؤكدة على مواصلة دعمها لعمليات المجموعة الجارية.

إذا لم تتمكن المجموعة من الاستمرار في التواجد التشغيلي في المستقبل القريب فإنها قد لا تتمكن من الوفاء بالتزاماتها وتحقيق موجوداتها في السياق المعتاد للعمل. بالتالي قد يكون من الضروري إجراء تعديلات لكي تعكس إمكانية اللجوء إلى تحقيق الموجودات في غير السياق المعتاد للعمل وبالمبالغ التي قد تختلف بشكل كبير عن المبالغ المسجلة حالياً في بيان المركز المالي المجمع. لم يتم إجراء مثل هذه تعديلات على هذه المعلومات المالية المجمعة.

## 29- دعاوى قضائية

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع مساهم رئيسي (المساهم) والذي لديه الخبرة في تنفيذ أعمال المقاولات. بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 12,720,000 دينار كويتي. بناءً على تلك العقود إعترفت الشركة الأم بمحجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 1,614,063 دينار كويتي).

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قام المساهم الرئيسي برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالإعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية، حيث قدر المساهم أن قيمة المستحقات المطلوبة تتجاوز 2,622,000 دينار كويتي كما هو موضح في صحيفة الدعوى رقم (17/54925) بتاريخ 3 ديسمبر 2017.

أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت /1) وقد تم تأجيل القضية إلى جلسة 11 نوفمبر 2019. والذي تم بموجبها تحديد جلسة في 15 ديسمبر 2019 لمثول الخصوم أمام لجنة الخبراء المنتدبة وجلسة في 7 يونيو 2020 لنظر موضوع الاستئناف حتى يرد تقرير لجنة الخبراء.

قامت إدارة الشركة الأم بمساعدة مستشارها القانوني بتحديد أن نتيجة هذه الدعوى لن يكون لها أي تأثير جوهري على المجموعة وبالتالي لا ينبغي احتساب مخصص إضافي في 31 ديسمبر 2019 مقابل هذه الدعوى القضائية.

### 30- مطلوبات محتملة

إن المطلوبات المحتملة التي تم التعاقد عليها كما في 31 ديسمبر ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

2018	2019	
114,199	114,199	خطابات ضمان
114,199	114,199	

تم الحصول على خطابات الضمان من بنوك محلية مقابل غطاء نقدي محتجز لدى تلك البنوك بمبلغ 114,826 دينار كويتي (2018: 101,701 دينار كويتي) إيضاح (3).

### 31- أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إنتشار وإستمرار و تطور وباء عالمي والمعروف بإسم "فيروس كورونا المستجد" (COVID-19) الأمر الذي دفع أسواق الأعمال التجارية إلى مواجهة تحديات في إدارة التدفقات النقدية، وتعطيل بعض الأعمال التجارية، وإرتفاع تكاليف التشغيل، وفقدان الإيرادات. ولا يزال مدى هذه الآثار ومدتها غير مؤكدين ويتوقفان على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الراهن. إستناداً إلى مستوى عدم التأكد الجوهري المرتبط بالحالة الاقتصادية العالمية اللاحقة، لم تتمكن إدارة المجموعة أن تحدد بشكل موثوق أثر هذه المسألة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع في جميع المناطق الجغرافية التي تعمل بها المجموعة وتزويد المساهمين بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الجهات الرقابية. وفي حال حدوث أي تغييرات جوهريّة في الظروف الحالية، سيتم تقديم إفصاحات إضافية.

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المصالح العقارية  
شركة مساهمة كويتية (عامة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
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
41 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات 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 المبين في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

تتضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020 البيانات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتهما ومطلوباتهما 19.8% و 28.1% (2019: 20.2% و 24.3%) على التوالي من الإجماليات المجمعة. كما تضمنت البيانات المالية للشركتين التابعتين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على إيرادات ومصاريف بمبلغ 1,097,402 دينار كويتي و 4,473,112 دينار كويتي على التوالي (2019: لا يوجد إيرادات ومصاريف بمبلغ 536,169 دينار كويتي) من إجمالي إيرادات ومصاريف المجموعة. تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركتين التابعتين ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل إدارة الشركتين التابعتين. لم نتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في البيانات المالية لتلك الشركتين التابعتين نظراً لعدم تمكننا من الحصول على بياناتها المالية أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بإجراء تقييم وإحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد أصل قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (10) حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود 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 لمطلوبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالإنترام بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

#### التأكيد على أمر

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (26) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 3,480,696 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 2,037,817 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في ذلك التاريخ مبلغ 8,659,061 دينار كويتي (2019: 6,996,333 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 20,337,324 دينار كويتي (2019: 17,824,418 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا 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، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المبينة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار أعمال التدقيق:

#### الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية

تتضمن موجودات المجموعة عقارات والتي تم تصنيفها كعقارات إستثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 60,669,577 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 61,965,254 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. تتم المحاسبة عن العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وتقدير خسائر الإنخفاض في القيمة.

إن تقدير خسائر الإنخفاض في قيمة تلك العقارات تتضمن آراء وأحكام مهمة، والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقدير خسائر الإنخفاض في القيمة لتلك الموجودات كأمر هام. يتم تقييم تلك العقارات مرة واحدة على الأقل سنوياً من قبل مقيمين مرخص لهم في التقييم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق والمعاملات التاريخية.

لغرض تقدير الإنخفاض في القيمة الدفترية لتلك العقارات، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام تلك العقارات. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المرخص لهم على أساس العينات، كما وأنها ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم تلك العقارات. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في إيضاح (8) حول البيانات المالية المجمعة.

#### معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

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

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

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

#### 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 الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية 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 الإحتيال 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 دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

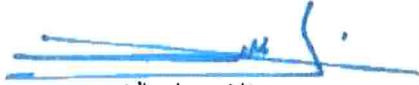
وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والإحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث إن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
  - الإستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الإستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ومرتبب بأحداث أو ظروف قد تشيبر إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الإنتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن إستنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية.
  - 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 دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركة الأم أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت إنتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالإستقلالية، وتزويدهم بكافة إرتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في إستقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.
- 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 جدا، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

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. وأثناء، فيما عدا ما ورد في فقرة "أساس 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 2020 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 المجمع فيما عدا الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وعدم إلتزام الشركة الأم بعقد الحد الأدنى من إجتماعات مجلس الإدارة وفقاً للمادة رقم 190 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016.

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 2020، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



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

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

دولة الكويت  
31 مارس 2021

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات المتداولة:</b>
1,827,147	2,710,638	3	نقد ونقد معادل
667,926	709,413	4	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
3,457,736	2,726,345	5	مستحق من أطراف ذات صلة
5,952,809	6,146,396		مجموع الموجودات المتداولة
			<b>الموجودات غير المتداولة:</b>
961,422	1,009,933	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
4,231,528	4,760,600	7	استثمار في شركات زميلة
61,965,254	60,669,577	8	عقارات استثمارية
17,424,051	17,378,774	9	أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
13,717	13,618		ممتلكات ومعدات
84,595,972	83,832,502		مجموع الموجودات غير المتداولة
90,548,781	89,978,898		مجموع الموجودات
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات المتداولة:</b>
13,941,218	15,285,205	10	قرض لأجل
6,952,708	8,316,991	11	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,708,119	2,706,342	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	175,182		توزيعات أرباح مستحقة
23,777,227	26,483,720		مجموع المطلوبات المتداولة
			<b>المطلوبات غير المتداولة:</b>
46,250,000	46,250,000	12	التزام تأجير تمويلي
272,668	296,051	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
46,522,668	46,546,051		مجموع المطلوبات غير المتداولة
70,299,895	73,029,771		مجموع المطلوبات
			<b>حقوق الملكية:</b>
23,565,439	23,565,439	14	رأس المال
4,198,721	4,198,721	15	احتياطي اجباري
(264,653)	(216,142)		احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
474,389	841,934		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(6,996,333)	(8,659,061)		خسائر متراكمة
20,977,563	19,730,891		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(728,677)	(2,781,764)		الحصص غير المسيطرة
20,248,886	16,949,127		مجموع حقوق الملكية
90,548,781	89,978,898		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

محمد الصالح  
رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
4,447,484	<b>5,561,437</b>		إيرادات التشغيل
(2,155,660)	<b>(2,065,232)</b>	18	تكاليف التشغيل
2,291,824	<b>3,496,205</b>		ربح التشغيل
(828,106)	<b>(786,049)</b>	19	مصاريف عمومية وإدارية
(649,362)	<b>(896,244)</b>	(4 - ب / 5 - أ)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
39,032	-		توزيعات أرباح
136,364	<b>612,800</b>	7	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
(70,574)	-	7	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
-	<b>(54,753)</b>	8	خسائر انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية
(173,186)	<b>(1,571,789)</b>	9	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
-	<b>(2,078,726)</b>	27	مخصص قضايا قانونية
112	<b>3,665</b>		إيرادات أخرى
2,415	<b>15,407</b>		إيرادات فوائد
(2,786,336)	<b>(2,221,212)</b>	5	تكاليف تمويل
<u>(2,037,817)</u>	<u><b>(3,480,696)</b></u>		صافي خسارة السنة
			<b>الخاص بـ:</b>
(1,690,727)	<b>(1,662,728)</b>		مساهمي الشركة الأم
(347,090)	<b>(1,817,968)</b>		الحصص غير المسيطرة
<u>(2,037,817)</u>	<u><b>(3,480,696)</b></u>		صافي خسارة السنة
(7.17)	<b>(7.06)</b>	20	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
(2,037,817)	(3,480,696)		صافي خسارة السنة
			<b>الدخل الشامل الآخر:</b>
52,036	132,426		بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
123,774	48,511	6	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
175,810	180,937		الدخل الشامل الآخر للسنة
(1,862,007)	(3,299,759)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(1,555,125)	(1,246,672)		<b>الخاص بـ:</b>
(306,882)	(2,053,087)		مساهمي الشركة الأم
(1,862,007)	(3,299,759)		الحصص غير المسيطرة مجموع الخسارة الشاملة للسنة

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

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال	
22,110,893	(421,795)	22,532,688	(17,308,383)	462,561	(388,427)	3,785,369	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
(2,037,817)	(347,090)	(1,690,727)	(1,690,727)	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
175,810	40,208	135,602	-	11,828	123,774	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(1,862,007)	(306,882)	(1,555,125)	(1,690,727)	11,828	123,774	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
-	-	-	12,002,777	-	-	(3,785,369)	-	(8,217,408)	-	إلغاء خسائر متراكمة (إيضاح 25، 16)
20,248,886	(728,677)	20,977,563	(6,996,333)	474,389	(264,653)	-	4,198,721	-	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
(3,480,696)	(1,817,968)	(1,662,728)	(1,662,728)	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
180,937	(235,119)	416,056	-	367,545	48,511	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(3,299,759)	(2,053,087)	(1,246,672)	(1,662,728)	367,545	48,511	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
16,949,127	(2,781,764)	19,730,891	(8,659,061)	841,934	(216,142)	-	4,198,721	-	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

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

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
(2,037,817)	(3,480,696)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: صافي خسارة السنة
1,412,357	1,416,125	19 ، 18	التسويات:
649,362	896,244	(4 - ب / 5 - أ)	الإستهلاك
(39,032)	-		مخصص خسائر انتمانية متوقعة
(136,364)	(612,800)	7	توزيعات أرباح
70,574	-	7	حصص من نتائج أعمال شركات زميلة
-	54,753	8	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
173,186	1,571,789	9	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	2,078,726	27	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(2,415)	(15,407)		مخصص قضايا قانونية
2,786,336	2,221,212		إيرادات فوائد
54,776	26,350	13	تكاليف تمويل
2,930,963	4,156,296		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
637,135	(146,942)		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(137,365)	16,886		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
45,923	(1,078,982)		مستحق من أطراف ذات صلة
(106,301)	(1,777)		داننون وأرصدة دائنة أخرى
3,370,355	2,945,481		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(19,658)	(2,967)	13	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
3,350,697	2,942,514		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(151,352)	(167,201)	8	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(1,885)	-		المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
334,305	75,711	7	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
39,032	-		توزيعات أرباح نقدية مستلمة من شركة زميلة
2,415	15,407		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
222,515	(76,083)		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(3,000,000)	-		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(2,448,032)	(1,856,673)		المدفوع لإلتزام تأجير تمويلي
(5,448,032)	(1,856,673)		تكاليف تمويلية مدفوعة
(1,874,820)	1,009,758		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
86,367	(126,267)		صافي الزيادة (النقص) في نقد ونقد معادل
3,615,600	1,827,147		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
1,827,147	2,710,638	3	نقد ونقد معادل في بداية السنة
			نقد ونقد معادل في نهاية السنة

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

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم  
إن شركة المصالح العقارية 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 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989.

- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:
  - تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
  - تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
  - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
  - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية، والمرافق السياحية، وإيجارها، واستئجارها.
  - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
  - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
  - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
  - استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
  - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2021.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة:

- أ- أسس الإعداد:
- تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:
- يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تدرج بقيمتها العادلة.
- تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في صفقة مرتبة بين أطراف السوق وذلك كما في تاريخ القياس.
- إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات 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 (ت). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تأثير تفشي جائحة فيروس كوفيد 19 على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في إيضاح (29).

### 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 2020 وبياناتها كالتالي:

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - تعريف الأعمال

التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعروفة، وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط، وبياناتها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء، وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مُدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خُبَر اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على تجميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - "تعريف الأهمية النسبية"

توفر تلك التعديلات تعريفاً جديداً للأهمية النسبية التي تنص على أن "المعلومات تعتبر جوهريّة إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر حذفها أو تحريفها أو إخفائها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية المجمعة للأغراض العامة استناداً إلى تلك البيانات المالية المجمعة، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة محددة". توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو تأثير المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالإضافة إلى معلومات أخرى في سياق البيانات المالية المجمعة. يعتبر التحريف في المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، كما ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

#### إطار المفاهيم للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018

إن إطار المفاهيم ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في تطوير المعايير، ومساعدة القائمين على إعداد البيانات المالية المجمعة على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار ساري قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك على الكيانات التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والالتزامات ويوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "التأجير" - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ COVID-19

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات تأجير تتعلق بـ COVID-19 "تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود التأجير". تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن المحاسبة عن التعديلات على عقد التأجير الناتجة عن امتيازات التأجير كتأثير مباشر لجائحة COVID-19. وكمبرر عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد التأجير. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد التأجير نتيجة امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد التأجير.

يتم تطبيق التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يتم السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تنطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2020، ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة 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:

#### 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) "تجميع 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 استثناء 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 وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قبل قصد الاستخدام"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - العوائد ما قبل قصد الاستخدام"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي عائدات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء إيصالها إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفرات 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. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير مادي على المجموعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو متكبداً خساناً.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديلات سارية المفعول لفرات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

### 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 في اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"

يوضح هذا التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. 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 بشكل أولي.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفرات 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 بشكل أولي. ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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 لاحقاً 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، التحسينات والمعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### ب- أسس التجميع:

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

نسبة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة الرئيسية المملوكة بشكل مباشر
2019	2020			
%100	%100	أنشطة عقارية	لبنان	شركة المصالح اللبنانية ش.م.ل. (مقفلة)
%100	%100	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل. (مقفلة)
%75	%75	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون ش.م.ل.
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بيوت المصالح العقارية ذ.م.م.
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة برس المعرض العقاري الدائم ذ.م.م.
%70	%70	أنشطة عقارية	الكويت	شركة الحلول العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
%100	%100	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
%73.48	%73.48	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب العقارية للتنمية المحدودة
%100	%100	أنشطة عقارية	الكويت	شركة سكايف ليس العقارية ذ.م.م.

نسبة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة المملوكة بشكل غير مباشر
2019	2020			
%64.05	%64.05	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	المملوكة من قبل شركة المصالح جلف ليمتد
%100	%100	أنشطة عقارية	هولندا	شركة سدرا المتحدة المملوكة من قبل شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
%57.5	%57.5	أنشطة عقارية	مالطا	شركة مرام بي في الهولندية وشركتها التابعة جيمشيا كراون ليمتد

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. 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 الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ 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 اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

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 الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك 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 سابقاً في الدخل الشامل الآخر المجمع إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

#### ج- تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:

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

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحقيقها أو تنوي المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، 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.

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، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

**د- الأدوات المالية:**

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات 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 المجمع نقد ونقد المعادل، مدينون، مستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، قرض لأجل، دائنون، توزيعات أرباح مستحقة، والتزام تأجير تمويلي.

**الموجودات المالية****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 وتُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة – اختبار 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 المبدي، 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. ويتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

**الاعتراف المبدي**

يتم الاعتراف بمشتریات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. 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 الاعتراف المبدي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- 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، و
- 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 بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر وفروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. 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 حيثما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدي. 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 المبدي.

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

إن النقد والنقد المعادل، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

**النقد والنقد المعادل:**

• يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك ونقد لدى محافظ استثمارية 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 بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدياً 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 الآخر**

عند التحقق المبدي، 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 المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة 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 تويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

### 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 المحفوظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

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

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 تراجت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

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

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

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 365 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.

### المطلوبات المالية

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

### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلي.

### الدائنون

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

### الاقتراض

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العصرية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

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 جوهرية 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 الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كإرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

### مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج 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 - العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحفوظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي المقامة عليها العقارات الاستثمارية. ويتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني والمقدرة بـ 20 إلى 35 سنة.

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

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

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

و- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير  
إن الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير تم تطويرها بهدف البيع في المستقبل ضمن النشاط الإعتيادي بتحويلها إلى مخزون عقارات بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية. ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيها أقل. تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح/ الخسائر ناقصاً المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزاً للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزاً عند اكتمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل.

ز- ممتلكات 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 المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات 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 المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسلة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

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

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

معدل الإستهلاك	
3 - 5	أثاث وتركيبات
3 - 5	أدوات ومعدات
3 - 5	سيارات
3 - 5	ديكورات

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

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند إستبعادها 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 خسائر 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 ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدره 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 كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب ألا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية 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 طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي و عقود الموظفين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

## ي- توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً 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 الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية 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 ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

## ل- 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 تادية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تادية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) نفي 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 التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تادية 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، وللمجموعة 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 للملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

يتم رسلة 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 أساس نسبي زمني.

#### بيع عقارات محتفظ بها للتطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

#### إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

#### الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

#### 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 الإقتصادية 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 المبدي 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 المبدي ناقصاً المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى.

#### العقود المثقلة بالالتزامات

إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المنافع الإقتصادية 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 بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل احتساب مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

#### تكاليف الافتراض

إن تكاليف الافتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الافتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسلة تكاليف الافتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقرض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصراف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

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

س- 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 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.

ع- 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 وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة التابعة الكويتية والزميلة والمحول إلى الإحتياطي الإيجاري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ف- 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 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 2020 و 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ص- 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 2020 و 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

ق- العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. 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 الأخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

#### ر- الأحداث المحتملة:

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

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

#### ش- 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.

#### ت- الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقييمات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقييمات 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 التقييمات.

#### أ- الآراء:

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

#### - تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، 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 - ل) يتطلب آراء هامة.

#### - مخصص الإنخفاض في القيمة

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض 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 الأخر" 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 (17).

#### - 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 الأراء 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 سيُمارس،
- 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.

#### - 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 بحثية 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.

#### - انخفاض 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 بحثية من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم 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 الاستقراء.

- 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

2019	2020	
16,297	5,128	نقد في الصندوق
1,810,781	1,693,744	نقد لدى البنوك
-	1,011,509	ودائع بنكية قصيرة الأجل
69	257	نقد لدى محافظ استثمارية
1,827,147	2,710,638	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل 1.1% سنوياً وتستحق خلال فترة 90 يوم.

يتضمن بند نقد لدى البنوك مبالغ محتجزة بقيمة 114,826 دينار كويتي (2019: 114,826 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة للمجموعة (إيضاح 28).

4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
462,083	601,566	مدينون مستأجرون (أ)
603,215	514,928	مدينون تجاريون (أ)
1,065,298	1,116,494	إجمالي المدينون
(632,386)	(739,670)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ب)
432,912	376,824	مدفوعات مقدمة للمقاولين
59,477	75,077	مصاريف مدفوعة مقدماً
13,882	30,110	موظفون مدينون
18,180	30,841	تأمينات مستردة
36,758	12,890	أرصدة مدينة أخرى
106,717	183,671	
667,926	709,413	

(أ) مدينون مستأجرون ومدينون تجاريون:

إن أرصدة مدينين مستأجرين ومدينين تجاريين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمدينون المستأجرون والمدينون التجاريين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث إن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون المستأجرون والمدينون التجاريين على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 1 إلى 2 سنوات والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمان قد انخفضت قيمته.

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، بعقارات إستثمارية مملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار سنوية، مع خيار التمديد لمدد مماثلة. تتضمن جميع عقود التأجير التشغيلي على بنود مراجعة السوق في حالة ما قام المستأجر بممارسة خيار التجديد. لا يملك المستأجر خياراً لشراء العقار عند إنتهاء فترة التأجير.

لا تمثل القيمة المتبقية غير المضمونة خطر هام على المجموعة، حيث إنها تتعلق بعقارات متواجدة في مواقع تتميز بزيادة ثابتة في القيمة على مدار السنوات السابقة. لم تحدد المجموعة أي مؤشرات على أن هذا الوضع سوف يتغير.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين.

متأخرة السداد			2020
الإجمالي	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان
	%73	%33	
1,116,494	933,740	182,754	
739,670	678,709	60,961	

متأخرة السداد			2019
الإجمالي	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان
	%81	%17	
1,065,298	707,376	357,922	
632,386	573,254	59,132	

(ب) إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

2019	2020	
596,450	632,386	الرصيد في بداية السنة
35,936	105,455	المحمل خلال السنة
-	1,829	تعديل ترجمة العملات الأجنبية
632,386	739,670	الرصيد في نهاية السنة

(ج) لا تتضمن الفئات الأخرى من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد إنخفاض دائم في قيمتها. إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه، كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينين والأرصدة المدينة الأخرى.

(د) خلال السنوات السابقة، قامت الشركة الأم بالدخول في إتفاقية لتأسيس شركة تحت إسم شركة كافي كوموديتي اند فرايت إنتيغريتيورز د.م.س.س. والتي تمارس نشاط تجارة الحبوب والكاننة في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة ملكية بلغت 22%. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت الشركة الأم بإستلام شهادة الأسهم من الجهات الرقابية في دبي، وعليه، قامت الشركة الأم بتحويل المبلغ المدفوع مقدماً إلى إستثمارات في شركات زميلة كما في 31 ديسمبر 2019 - إيضاح (7). لم يتم عرض هذه المعاملة في بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لكونها معاملة غير نقدية.

#### 5- 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:

2019	2020	أطراف ذات صلة أخرى	شركة زميلة	المساهمين	
4,533,678	4,593,076	3,395,738	299,322	898,016	مستحق من أطراف ذات صلة
(1,075,942)	(1,866,731)	(1,380,186)	(223,067)	(263,478)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (أ)
3,457,736	2,726,345	2,015,552	76,255	634,538	
328,112	253,774	-	-	253,774	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,708,119	2,706,342	1,574,581	-	1,131,761	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,831,382	2,832,177	-	-	2,832,177	محجوز ضمان مستحق (إيضاح 11)
8,246	8,270	-	-	8,270	مستحق إلى مقاولين
46,250,000	46,250,000	46,250,000	-	-	التزام تأجير تمويلي

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب. بإستثناء إلزام التأجير التمويلي والذي يحمل فائدة بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق سداد أصل المبلغ خلال مدة العقد والذي سينتهي في 28 نوفمبر 2023 - (إيضاح 12).

(أ) إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

2019	2020	
462,516	1,075,942	الرصيد في بداية السنة
613,426	790,789	المحمل خلال السنة
1,075,942	1,866,731	الرصيد في نهاية السنة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2019	2020	أطراف ذات صلة أخرى	
78,700	71,420	71,420	مصاريف عمومية وإدارية
2,786,336	2,221,212	2,221,212	تكاليف تمويل

مزايا الإدارة العليا:

2019	2020	
60,000	60,000	مزايا قصيرة الأجل
5,000	5,000	مكافأة نهاية الخدمة
65,000	65,000	

6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2019	2020	
328,112	253,774	مسعرة: أسهم ملكية
633,307	756,156	غير مسعرة: أسهم ملكية
3	3	صناديق
961,422	1,009,933	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
837,648	961,422	الرصيد في بداية السنة
123,774	48,511	التغيرات في القيمة العادلة
961,422	1,009,933	الرصيد في نهاية السنة

يتم الاحتفاظ بأسهم الملكية من قبل المجموعة لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. بناءً على ذلك، فقد إختارت إدارة المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وذلك لإعتقادها بأن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الأرباح أو الخسائر لن يكون متماشياً مع إستراتيجية المجموعة والتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل والتحقق من إمكانات أدائها المتوقع على المدى الطويل.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح رقم (22).

7- استثمار في شركات زميلة

تمثل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة مما يلي:

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
2019	2020	2019	2020			
3,832,209	3,920,879	%22	%22	تجارة الحبوب	مصر	شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.
399,317	839,719	%22	%22	تجارة الحبوب	دبي	كافي كوموديتي أند فرايت إنثيربوتورز د.م.س.س.
1	1	%20	%20	الخدمات اللوجستية	مصر	شركة ترانس جلوب للنقل - ش.م.م.
1	1	%20	%20	الإنشاءات	مصر	شركة الأنظمة المتعددة للبناء والهندسة - ش.م.م.
4,231,528	4,760,600					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
4,098,831	4,231,528	الرصيد في بداية السنة
399,317	-	المحول من مدينين وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 4-د)
136,364	612,800	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(334,305)	(151,995)	توزيعات أرباح نقدية من الشركات الزميلة
(70,574)	-	خسائر انخفاض في قيمة شركات زميلة
1,895	68,267	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
4,231,528	4,760,600	الرصيد في نهاية السنة

لم يتم إدراج الجزء غير المحصل من التوزيعات النقدية والبالغ 76,284 دينار كويتي ضمن بيان التدفقات النقدية المجمع كونها معاملة غير نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.، فقد قامت الإدارة بدراسة توقعات الأداء وعمليات الأعمال لوحدة إنتاج النقد بغرض تقييم ما إذا كانت القيمة الممكنة إستردادها لهذه الشركة تغطي قيمتها المدرجة بالدفاتر استناداً إلى التدفقات النقدية المقدرة والمتمثلة في توزيعات الأرباح المتوقع إستردادها - المخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر ذات الصلة.

تم تقدير المبلغ الممكن إسترداده لوحدة إنتاج النقد استناداً إلى احتساب القيمة أثناء الاستخدام، باستخدام طريقة توزيعات الأرباح النقدية المخصومة والتي تغطي فترة 5 سنوات. تم تطبيق معدل خصم بنسبة 8.27% (2019: 7.92%) على توقعات التدفقات النقدية باستخدام معدل نمو نهائي متوقع بنسبة 5.98% (2019: 5.98%).

إن احتساب القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد ذي حساسية إلى الافتراضات التالية:

- توقعات توزيعات الأرباح؛
- معدل الخصم؛ و
- معدل النمو المتوقع المستخدم لاستقراء التدفقات النقدية بما يتجاوز فترة الموازنة.

توقعات توزيعات الأرباح:

تستند توزيعات الأرباح المتوقعة إلى الأرباح الفعلية المستلمة من الشركة الزميلة على مدار 5 سنوات سابقة.

معدل الخصم:

يتم احتساب معدل الخصم باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. وتعكس مدخلات عملية احتساب معدل الخصم التقييم السوقي الحالي للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بوحدة إنتاج النقد والدولة التي تعمل بها.

معدل النمو المتوقع:

تستند الافتراضات إلى أبحاث قطاع الأعمال.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية هي كما يلي:

المجموع	كافي كوموديبي أند فرايت إنديغريتيورز د.م.س.س.		شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.			
	2019	2020	2019	2020		
728,271	4,602,656	227,300	3,036,949	500,971	1,565,707	الموجودات:
20,303,962	26,502,296	11,012,540	17,851,996	9,291,422	8,650,300	نقد ونقد معادل
21,032,233	31,104,952	11,239,840	20,888,945	9,792,393	10,216,007	موجودات متداولة أخرى
4,578,364	4,339,951	98,888	90,685	4,479,476	4,249,266	إجمالي الموجودات المتداولة
25,610,597	35,444,903	11,338,728	20,979,630	14,271,869	14,465,273	الموجودات غير المتداولة
						إجمالي الموجودات
11,807,032	19,231,332	9,509,673	17,143,624	2,297,359	2,087,708	المطلوبات:
13,978	19,103	13,978	19,103	-	-	مطلوبات متداولة
11,821,010	19,250,435	9,523,651	17,162,727	2,297,359	2,087,708	مطلوبات غير متداولة
13,789,587	16,194,468	1,815,077	3,816,903	11,974,510	12,377,565	إجمالي المطلوبات
		%22	%22	%22	%22	صافي الموجودات
3,033,709	3,562,781	399,317	839,719	2,634,392	2,723,062	نسبة الملكية
1,197,817	1,197,817	-	-	1,197,817	1,197,817	الحصة في صافي موجودات الشركات الزميلة
4,231,526	4,760,598	399,317	839,719	3,832,209	3,920,879	الشفرة المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة
						القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

المجموع	كافي كوموديبي أند فرايت إنديغريتيورز د.م.س.س.		شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.			
	2019	2020	2019	2020		
3,642,278	87,606,290	-	83,155,219	3,642,278	4,451,071	الإيرادات
(3,022,441)	(84,820,836)	-	(81,457,556)	(3,022,441)	(3,363,280)	المصروفات
619,837	2,785,454	-	1,697,663	619,837	1,087,791	صافي ربح السنة
			%22	%22	%22	نسبة الملكية
136,364	612,800	-	373,486	136,364	239,314	الحصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
334,305	151,995	-	-	334,305	151,995	توزيعات أرباح نقدية من الشركات الزميلة

8- عقارات استثمارية

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة:
75,988,837	44,793,533	31,195,304	في 1 يناير 2019
151,352	151,352	-	إضافات
10,000	-	10,000	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
76,150,189	44,944,885	31,205,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
167,201	167,201	-	إضافات
(54,753)	(54,753)	-	خسائر إنخفاض في القيمة
8,000	-	8,000	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
<b>76,270,637</b>	<b>45,057,333</b>	<b>31,213,304</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
<b>الإستهلاك المتر الكم:</b>			
12,772,679	12,772,679	-	في 1 يناير 2019
1,412,256	1,412,256	-	الإستهلاك المحمل على السنة (إيضاح 18)
14,184,935	14,184,935	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
1,416,125	1,416,125	-	الإستهلاك المحمل على السنة (إيضاح 18)
<b>15,601,060</b>	<b>15,601,060</b>	<b>-</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>			
<b>60,669,577</b>	<b>29,456,273</b>	<b>31,213,304</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
61,965,254	30,759,950	31,205,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل التزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل التزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 5، 12).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ 90,046,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 93,180,875 دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت المجموعة بإستنادا إلى التقييم من المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

2020			المدخلات غير المتاحة	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	الجوهري	طريقة مقارنة المبيعات	أرض فضاء
12,150,000	-	12,150,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	
35,824,000	35,824,000		معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
27,860,000	-	27,860,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
14,212,000	14,212,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
<b>90,046,000</b>	<b>50,036,000</b>	<b>40,010,000</b>			الإجمالي

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019			المدخلات غير المتاحة الجهرية	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	ارض فضاء
12,898,875	-	12,898,875			
36,820,000	36,820,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسمة الدخل	مجمعات سكنية
28,478,000	-	28,478,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
14,984,000	14,984,000	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسمة الدخل	مجمعات تجارية
93,180,875	51,804,000	41,376,875			الاجمالي

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

9- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

2019	2020	
17,917,777	17,424,051	الرصيد في بداية السنة
(173,186)	(1,571,789)	خسائر إنخفاض في القيمة
(320,540)	1,526,512	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,424,051	17,378,774	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2020، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 16,795,035 دينار كويتي (2019: 16,339,512 دينار كويتي) والمرهونة كضمان مقابل قرض لأجل. إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمنتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم (إيضاح 10).

قامت إدارة المجموعة عن طريق شركات تابعة ("الشركات التابعة") بتعيين مقيم مستقل لإجراء اختبار إنخفاض القيمة للأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير تم إجراء التقييمات إستناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات، وعليه، عترفت المجموعة بخسائر إنخفاض في القيمة بمبلغ 1,571,789 دينار كويتي (2019: 173,186 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

10- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إنتمائية بالعملة الأجنبية منوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمنتد) والمملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم بقيمة إجمالية بلغت 15,285,205 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 13,941,218 دينار كويتي) مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 16,795,035 دينار كويتي (2019: 16,339,512 دينار كويتي) (إيضاح 9).

يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (2019: 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاء المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، لم تتمكن المجموعة من إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثر السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015، وتتناقش إدارة الشركة الأم مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

إن الحركة على قرض لأجل خلال السنة تتمثل في تعديلات ترجمة عملات أجنبية.

11- دانون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
28,870	34,077	دانون تجاريون
69,617	61,366	مستحق إلى مقاولين
2,057,492	2,790,577	مصاريف مستحقة
2,831,382	2,832,177	محجوز ضمان مستحق (إيضاح 5)
1,097,402	-	إيرادات غير مستحقة
49,957	43,112	إجازات الموظفين المستحقة
205,981	194,827	الإيجارات المقبوضة مقدماً
508,002	549,922	ودائع مستردة
-	1,736,263	مخصص قضايا قانونية (إيضاح 27)
3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
1,350	1,350	مستحق للزكاة
99,649	70,314	أرصدة دائنة أخرى
6,952,708	8,316,991	

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة سدر المتحد) بسداد جزء من مخصص القضايا القانونية بمبلغ 342,463 دينار كويتي.

#### 12- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل التزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل التزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 5، 8).

#### 13- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2019	2020	
237,550	272,668	الرصيد في بداية السنة
54,776	26,350	المحمل خلال السنة
(19,658)	(2,967)	المدفوع خلال السنة
272,668	296,051	الرصيد في نهاية السنة

#### 14- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية (2019 - 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية).

كما في 15 نوفمبر 2020، تم إنعقاد جمعية عمومية غير عادية لمساهمي الشركة الأم والتي تم من خلالها الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به ليصبح 40,000,000 دينار كويتي مقسماً على 400,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم. لم يتم التأشير على ذلك لدى الجهات الرسمية حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة.

#### 15- إحتياطي 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 الإحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019.

#### 16- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة إلى حساب الإحتياطي الإختياري ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المتركمة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال إستخدام كلا من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

#### 17- الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الشركة الأم بشكل مباشر وغير مباشر	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة	نسبة ملكية الشركة الأم بشكل مباشر وغير مباشر		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
		2019	2020			
73.48%	26.52%	75%	73.48%	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة
75%	25%	75%	75%	أنشطة عقارية	لبنان الإمارات العربية	شركة صيفي كراون ش.م.ل.
64.05%	35.95%	57.5%	64.05%	أنشطة عقارية	المتحدة	شركة سدر المتحد
57.5%	42.5%	57.5%	57.5%	أنشطة عقارية	مالتا	جيمشيا كراون ليمتد

شركة المصالح العقارية – ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
 31 ديسمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

(أ) ملخص بيان المركز المالي:

جيمشيا كراون ليمتد		شركة سفرا المتحدة		شركة صيفي كراون ش.م.ك.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
39,160	42,936	847,376	384,664	623,683	567,354	3,991	3,994	الموجودات المتداولة
16,339,512	16,795,035	1,084,539	583,739	452	353	12,142,000	12,150,000	الموجودات غير المتداولة
16,378,672	16,837,971	1,931,915	968,403	624,135	567,707	12,145,991	12,153,994	مجموع الموجودات
21,241,296	23,917,875	3,911,248	5,988,151	4,208,172	4,227,304	862,904	866,571	المطلوبات المتداولة
21,241,296	23,917,875	3,911,248	5,988,151	4,208,172	4,227,304	862,904	866,571	مجموع المطلوبات
(4,862,624)	(7,079,904)	(1,979,333)	(5,019,748)	(3,584,037)	(3,659,597)	11,283,087	11,287,423	صافي الموجودات (المطلوبات)
%42.5	%42.5	%35.95	%35.95	%25	%25	%26.52	%26.52	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(2,065,351)	(3,007,118)	(711,491)	(1,804,399)	(896,009)	(914,899)	2,992,275	2,993,425	صافي الموجودات (المطلوبات) الخاصة بالحصص غير المسيطرة

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

جيمشيا كراون ليمتد		شركة سفرا المتحدة		شركة صيفي كراون ش.م.ك.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
-	-	-	3,252	-	-	-	-	الإيرادات
(560,160)	(1,671,634)	(202,235)	(3,041,381)	(130,494)	(60,001)	(5,522)	(3,097)	المصروفات
(560,160)	(1,671,634)	(202,235)	(3,038,129)	(130,494)	(60,001)	(5,522)	(3,097)	صافي خسارة للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(560,160)	(1,671,634)	(202,235)	(3,038,129)	(130,494)	(60,001)	(5,522)	(3,097)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
%42.5	%42.5	%35.95	%35.95	%25	%25	%26.52	%26.52	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(237,922)	(710,010)	(72,695)	(1,092,086)	(32,624)	(14,996)	(1,464)	(821)	صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة

18- تكاليف التشغيل

2019	2020
132,606	136,814
1,412,256	1,416,125
610,798	512,293
<u>2,155,660</u>	<u>2,065,232</u>

رواتب وأجور وملحقاتها  
 استهلاك (إيضاح 8)  
 أخرى

19- مصاريف عمومية وإدارية

2019	2020
326,738	298,818
101	-
501,267	487,231
<u>828,106</u>	<u>786,049</u>

رواتب وأجور وملحقاتها  
 استهلاك  
 أخرى

20- خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020
(1,690,727)	(1,662,728)
235,654,390	235,654,390
-	-
<u>235,654,390</u>	<u>235,654,390</u>
<u>(7.17)</u>	<u>(7.06)</u>

خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة  
 ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
 31 ديسمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

21- معلومات القطاعات  
 قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بفرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.  
 تمارس المجموعة أنشطتها في العمليات العقارية والتي تشمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.  
 يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات:

2019			2020			
الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	
4,447,484	-	4,447,484	5,561,437	-	5,561,437	إيرادات التشغيل
(2,155,660)	-	(2,155,660)	(2,065,232)	-	(2,065,232)	تكاليف التشغيل
2,291,824	-	2,291,824	3,496,205	-	3,496,205	ربح التشغيل
(828,106)	-	(828,106)	(786,049)	-	(786,049)	مصاريف عمومية وإدارية
(649,362)	-	(649,362)	(896,244)	-	(896,244)	مخصص خسائر التمانية متوقعة
39,032	39,032	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
136,364	136,364	-	612,800	612,800	-	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
(70,574)	(70,574)	-	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
-	-	-	(54,753)	-	(54,753)	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(173,186)	-	(173,186)	(1,571,789)	-	(1,571,789)	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
112	-	112	3,665	-	3,665	إيرادات أخرى
2,415	-	2,415	15,407	-	15,407	إيرادات فوائد
(2,786,336)	-	(2,786,336)	(2,221,212)	-	(2,221,212)	تكاليف تمويل
(2,037,817)	104,822	(2,142,639)	(1,401,970)	612,800	(2,014,770)	نتائج القطاع
-	-	-	(2,078,726)	-	-	مخصصات غير موزعة
(2,037,817)	104,822	(2,142,639)	(3,480,696)	612,800	(2,014,770)	صافي ربح (خسارة) السنة
2019			2020			
الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	الإجمالي	أخرى	العمليات العقارية	
90,548,781	4,231,528	86,317,253	89,978,898	4,760,600	85,218,298	مجموع الموجودات
70,299,895	-	70,299,895	73,029,771	-	73,029,771	مجموع المطلوبات

22- قياس القيمة العادلة  
تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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:

2020			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,009,933	756,159	253,774	
2019			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
961,422	633,310	328,112	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الأستثمارية كما هو موضح في إيضاح رقم (8).

تتمثل حركة الموجودات المالية والموجودات غير المالية المصنفة ضمن المستوى الثالث من الجدول الهرمي للقيمة العادلة في التغيير في القيمة العادلة فقط للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019.

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

23- إدارة المخاطر المالية  
تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، مدينون، مستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فرض لأجل، دانون و التزم تأجير تمويلي. 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 التغييرات في القيمة نتيجة التغييرات 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 التغيير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

2020			وديعة بنكية قصيرة الأجل فرض لأجل التزام تأجير تمويلي
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
5,058 +	1,011,509	0.5 % +	
76,426 +	15,285,205	0.5 % +	
231,250 +	46,250,000	0.5 % +	

2019		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة
69,706 ±	13,941,218	0.5 % ±
231,250 ±	46,250,000	0.5 % ±

قرض لأجل  
التزام تأجير تمويلي

#### مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض للمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### نقد لدى البنوك والودائع لأجل

إن النقد لدى البنوك والودائع لأجل الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة 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 المبني.

#### 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 العملات الأجنبية:

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي:

2020		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
13,428 ±	5 % ±	ليرة لبناني
638,017 ±	5 % ±	دولار أمريكي
336,395 ±	5 % ±	يورو
17,256 ±	5 % ±	درهم إماراتي
1,005,096 ±		الإجمالي

2019		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
15,605 ±	%5 ±	ليرة لبناني
625,881 ±	%5 ±	دولار أمريكي
293,813 ±	%5 ±	يورو
74,230 ±	%5 ±	درهم إماراتي
1,009,529±		الإجمالي

#### مخاطر السيولة:

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

#### جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2020					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
15,285,205	-	-	-	15,285,205	قرض لأجل
8,316,991	-	620,236	104,478	7,592,277	داننون وأرصدة دائنة أخرى
2,706,342	-	2,706,342	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	-	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة
46,250,000	46,250,000	-	-	-	التزام تأجير تمويلي
72,733,720	46,250,000	3,326,578	104,478	23,052,664	

2019					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
13,941,218	-	-	-	13,941,218	قرض لأجل
6,952,708	-	1,705,053	119,574	5,128,081	داننون وأرصدة دائنة أخرى
2,708,119	-	2,708,119	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	-	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة
46,250,000	46,250,000	-	-	-	التزام تأجير تمويلي
70,027,227	46,250,000	4,413,172	119,574	19,244,481	

#### مخاطر أسعار أدوات الملكية:

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض 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 الدخل الشامل الآخر. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتنويع القطاعات المستثمر فيها بمحفظة الإستثمارية.

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

2020		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
50,497 ±	%5 ±	

2019		
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
48,071 ±	%5 ±	

24- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال ومنافع 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 مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً 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:

2019	2020	
13,941,218	15,285,205	قرض لأجل
46,250,000	46,250,000	التزام تأجير تمويلي
(1,827,147)	(2,710,638)	يخصم: نقد ونقد معادل
58,364,071	58,824,567	صافي الديون
20,248,886	16,949,127	مجموع حقوق الملكية
78,612,957	75,773,694	إجمالي الموارد المالية
%74	%78	نسبة الدين إلى الموارد المالية

25- الجمعية العامة

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد في تاريخ 22 يونيو 2020. وقد وافقت الجمعية العامة على عدم توزيع أي أرباح للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

وافق مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المترتبة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال إستخدام كل من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

26- مبدأ الإستمرارية

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

كما في 31 ديسمبر 2020، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 3,480,696 دينار كويتي (2019: 2,037,817 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة مبلغ 8,659,061 دينار كويتي (2019: 6,996,333 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 20,337,324 دينار كويتي (2019: 17,824,418 دينار كويتي) إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 78% (2019: 74%). كما لم تتمكن المجموعة من إعادة جدولة تسهيلات الإئتمانية المضمونة برهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير (إيضاح 10).

تشير هذه الأمور إلى وجود عدم تأكد مادي حول قدرة المجموعة على الإستمرار.

إن إستمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة وتجديد تسهيلات الإئتمانية، 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 الاعتيادي، 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. تلقت المجموعة كتاب دعم من الشركة الأم النهائية (شركة المصالح الإستثمارية ش.م.ك. (مقفلت) مؤكدة على مواصلة دعمها لعمليات المجموعة الجارية.

إذا لم تتمكن المجموعة من الإستمرار في التواجد التشغيلي في المستقبل القريب فإنها قد لا تتمكن من الوفاء بالتزاماتها وتحقيق موجوداتها في السياق المعتاد للعمل. بالتالي قد يكون من الضروري إجراء تعديلات لكي تعكس إمكانية اللجوء إلى تحقيق الموجودات في غير السياق المعتاد للعمل وبالمبالغ التي قد تختلف بشكل كبير عن المبالغ المسجلة حالياً في بيان المركز المالي المجموع. لم يتم إجراء مثل هذه تعديلات على هذه البيانات المالية المجمعة.

## 27- دعاوى قضائية

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع مساهم رئيسي (الشركة الكويتية لبناء المعامل والمقاولات ش.م.ك.ع.) ("المساهم") والذي لديه الخبرة في تنفيذ أعمال المقاولات. بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 12,720,000 دينار كويتي. بناءً على تلك العقود إعترفت الشركة الأم بمحجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 1,614,063 دينار كويتي).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قام المساهم الرئيسي برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالإعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية، حيث قدر المساهم أن قيمة المستحقات المطلوبة تتجاوز 2,622,000 دينار كويتي كما هو موضح في صحيفة الدعوى رقم (17/54925) بتاريخ 3 ديسمبر 2017.

أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بالزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت /1) وقد تم تأجيل القضية إلى جلسة 11 نوفمبر 2019. والذي تم بموجبها تحديد جلسة في 15 ديسمبر 2019 لمثول الخصوم أمام لجنة الخبراء المنتدبة وجلسة في 7 يونيو 2020 لنظر موضوع الاستئناف حتى يرد تقرير لجنة الخبراء. والتي تم تأجيلها لجلسة 11 أبريل 2021.

بناءً على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019، قامت الشركة الأم بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة لتلك الدعوى القضائية بمبلغ 235,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(ب) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إحدى الشركات التابعة للشركة الأم (شركة سدرا المتحدة) (الشركة التابعة) والكاننة في دولة الإمارات العربية المتحدة بقتيد مخصصات دعاوى قضائية بمبلغ 22,396,033 درهم إماراتي، أي ما يعادل 1,843,168 دينار كويتي بناءً على الأحكام الصادرة من محاكم دبي وبياناتها كالتالي:

(1) خلال السنوات السابقة، أبرمت الشركة التابعة عقوداً لإنشاء عقارات مع مساهم رئيسي (الشركة الكويتية لبناء المعامل والمقاولات ش.م.ك.ع.) (المساهم) والذي لديه الخبرة في تنفيذ أعمال المقاولات. بناءً على تلك العقود إعترفت الشركة التابعة بمحجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,218,114 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

كما في 24 أكتوبر 2018، قضت محكمة دبي الابتدائية في القضية رقم 2017/586، بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 15,716,382 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداده، أي ما يعادل 1,740,324 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص إضافي لمواجهة الإلتزامات المحتملة الناتجة عن تلك الدعوى القضائية بمبلغ 522,210 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(2) القضية رقم 2016/283، والتي صدر بها حكماً بإلزام الشركة التابعة بسداد مبلغ وقدره 11,151,174 درهم إماراتي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة والتي بلغت 9% من أصل المبلغ المطلوب سداده، أي ما يعادل 1,320,958 دينار كويتي. وعليه، قامت الشركة التابعة بتكوين مخصص لمواجهة الإلتزامات المحتملة لتلك الدعوى القضائية بمبلغ 1,320,958 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

## 28- مطلوبات محتملة

إن المطلوبات المحتملة التي تم التعاقد عليها كما في 31 ديسمبر ولم يتم تكديدها بعد هي كما يلي:

2019	2020	خطابات ضمان
114,199	114,199	

تم الحصول على خطابات الضمان من بنوك محلية مقابل غطاء نقدي محتجز لدى تلك البنوك بمبلغ 114,826 دينار كويتي (2019: 114,826 دينار كويتي) إيضاح (3).

## 29- تأثير جائحة كورونا

أدى تفشي فيروس كورونا (كوفيد 19) عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. يبين هذا الإيضاح تأثير تفشي الوباء على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة في تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020.

### إدارة مخاطر الائتمان

اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر.

تطلبت حالات عدم اليقين الناجمة عن وباء (كوفيد 19) من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. وعليه، إعترفت المجموعة بمخصص إضافي للخسائر الائتمانية المتوقعة بمبلغ 105,455 دينار كويتي و790,789 دينار كويتي لكل من المدينين المستأجرون والأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة على التوالي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

### قياس القيم العادلة للأدوات المالية

أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة لتقلبات السوق الحالية وذلك عند تحديد المبالغ المفصح عنها للموجودات المالية المسعرة والغير مسعرة للمجموعة، حيث إن هذا يمثل أفضل تقييم للإدارة على أساس المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. بالنظر إلى تأثير وباء (كوفيد 19)، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت القيم العادلة للموجودات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في السيناريو الحالي. خلصت المجموعة إلى أنه لا يوجد تأثير مادي مترتب على وباء فيروس كورونا (كوفيد 19).

### قياس القيم العادلة للأدوات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتحديد تأثير تفشي وباء (كوفيد 19) على القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 والنتائج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتماداً على النهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في الظهور، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيم هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

وبالتالي، قامت المجموعة بالإعتراف بمبلغ 54,753 دينار كويتي كخسائر إنخفاض في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 8)، ومبلغ 1,571,789 دينار كويتي كخسائر إنخفاض في الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير (إيضاح 9).

### إدارة مخاطر السيولة:

إتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة مخاطر السيولة المتعلقة بالوباء. حيث قامت المجموعة (كمؤجر) إستجابة لتفشي وباء ("COVID - 19") بمنح إعفاءات إجبارية لمستأجريها لدعمهم وضمان استمراريتهم للحفاظ على السيولة.

### مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول مخاطر وحالات عدم التأكيد المستقبلية وبالإضافة على ما ورد في إيضاح رقم (26). تم تقييم التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة والسيولة، وعلى الرغم من الأثر المتفاجم لوباء كوفيد 19، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً على أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير حتى تاريخ اعداد البيانات المالية المجمعة، ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

## إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 02/12/2021

إسم الشركة و نوعها: شركه المصالح العقاريه-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 40671

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية 15/11/2020 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

زيادة رأس المال من 23,565,438.6 الي 23,565,438.6 بقيمة 0.

أنه في يوم الأحد الموافق 15/11/2020 تم انعقاد الجمعية العمومية غير العادية لشركة المصالح العقارية (ش.م.ك.ع). تمت 1- الموافقة على زيادة رأسمال الشركة المصرح به ليكون مبلغاً وقدره 40,000,000 دينار كويتي (أربعون مليون دينار كويتي) موزعاً على 400,000,000 (أربعمائة مليون) سهماً نقدياً بالقيمة الإسمية لكل سهم منها 100 فلس (مائة فلس). وتفويض مجلس الإدارة في استدعاء زيادة رأس المال المصدر والمدفوع وتحديد شروطه وضوابطه بشكل كامل أو جزئي على دفعة أو دفعات في حدود رأس المال المصرح به وذلك بقرار منه يُحدّد فيه مقدار وطرق الزيادة ونوعها وتاريخ أو تواريخ استدعائها وسائر شروطها وأحكامها. ولمجلس الإدارة أن يقرر علاوة إصدار يحدّد قيمتها لإضافتها إلى القيمة الإسمية لأسهم الزيادة، وأن يتصرف في كسور الأسهم الناتجة عن الزيادة على الوجه الذي يراه ملائماً، وتفويض مجلس الإدارة لتحديد أو لتفويض من يراه لتحديد تواريخ فترات الاكتتاب والتداول والاستحقاق والتوزيع المتعلقة بزيادة رأسمال الشركة وأن يتخذ في هذا الشأن كل ما يلزم لذلك. وتنازل مساهمي الشركة عن حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الزيادة في رأسمال الشركة بحيث أجازوا لمجلس الإدارة تخصيص أسهم الزيادة لصالح مستثمرين جدد أو لصالح دائني الشركة طبقاً لأحكام القانون. وله أيضاً أن يستعين أو يفوض من يراه في كل أو بعض ما ذكر، وبمراعاة استيفاء المتطلبات واستصدار الموافقات وفقاً لأحكام القانون واللوائح وتعليمات وقرارات الجهات الرقابية.

2- الموافقة على تعديل المادة (6) من عقد التأسيس والمادة (5) من النظام الأساسي كالتالي:

MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY

النص قبل التعديل:

"حدد رأس مال الشركة بمبلغ 23,565,438.600 دينار كويتي د.ك. (فقط ثلاثة وعشرون مليون وخمسمائة وخمسة وستون ألف وأربعمائة



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع

## إدارة السجل التجاري - تأشيرة السجل التجاري

الكويت في : 02/12/2021

إسم الشركة و نوعها: شركه المصالح العقاريه-(ش.م.ك) عامة

الكيان القانوني : شركة مساهمة عامة

رقم القيد في السجل التجاري: 40671

بناء علي محضر جمعية عمومية غير عادية 15/11/2020 جرى التأشير بالسجل التجاري

تم الموافقة علي الاتي :

زيادة رأس المال من 23,565,438.6 الي 23,565,438.6 بقيمة 0.

وثمانية وثلاثون دينار كويتي لا غير) موزعاً على عدد 235,654,386 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد مدفوعة بالكامل."

النص بعد التعديل:

"حدد رأس مال الشركة المصرح به بمبلغ 40,000,000 د.ك. (أربعون مليون دينار كويتي) مقسمة الى عدد 400.000.000 (أربعمائة مليون سهم) قيمة كل سهم مائة فلس، والمصدر والمدفوع بمبلغ 23,565,438.600 دينار كويتي د.ك. (فقط ثلاثة وعشرون مليون وخمسمائة وخمسة وستون ألف وأربعمائة وثمانية وثلاثون دينار كويتي لا غير) موزعاً على عدد 235,654,386 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد مدفوعة بالكامل وجميع الأسهم نقدية."

وزارة التجارة والصناعة  
MINISTRY OF COMMERCE AND INDUSTRY



مستند الكتروني لا يحتاج الي ختم او توقيع