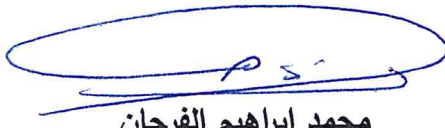


جدول أعمال الجمعية العامة العادية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إنجازات
INJAZZAT

شركة إنجازات للتنمية العقارية
INJAZZAT REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY

- 1- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 والمصادقة عليه.
- 2- مناقشة تقرير مراقب الحسابات الخارجي عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 والمصادقة عليه.
- 3- مناقشة البيانات المالية والحسابات الختامية كما في 31 ديسمبر 2023 والمصادقة عليها.
- 4- تلاوة كل من تقرير الحوكمة والمكافآت وتقرير لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- 5- إستعراض أي مخالفات والجزاءات (إن وجدت) الصادرة من الجهات الرقابية المختصة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 والرد عليها.
- 6- إستعراض التعاملات التي تمت مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وكذلك التعاملات التي سوف تتم مع أطراف ذات الصلة للسنة المالية القادمة والمصادقة عليها.
- 7- استقطاع 10% من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة الى حساب الإحتياطي القانوني والبالغ 247,585 د.ك.
- 8- استقطاع 5% من ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم الى الإحتياطي الإختياري وذلك قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة والبالغ قيمته 123,793 دينار كويتي.
- 9- مناقشة توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من رأس المال المدفوع أي بواقع 5 فلس لكل سهم بعد استبعاد أسهم الخزينة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وتستحق هذه الأرباح النقدية على المساهمين المسجلين في سجلات الشركة بتاريخ يوم الإستحقاق.
- 10- مناقشة اقتراح مجلس إدارة الشركة بتخصيص مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30 ألف دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023.
- 11- الموافقة على قيام رئيس مجلس الإدارة وأعضاء هذا المجلس، بالجمع بعضوية مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع أو شركات أخرى منافسة، وله أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتاجر لحسابه أو حساب غيره في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- 12- تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع أسهم الشركة بما لا يتجاوز 10% من عدد أسهمها وفقا لمواد القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- 13- مناقشة إخلاء طرف وإبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة من كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية والإدارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- 14- تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات من ضمن القائمة المعتمدة لأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة اسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.



محمد إبراهيم الفرحان

الرئيس التنفيذي

إنجازات
INJAZZAT
شركة إنجازات للتنمية العقارية
INJAZZAT REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. Injazzat Real Estate Development Co. K.S.C.P

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2023



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص معلومات السياسة المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 56% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيين لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي، على الرغم من عدم ملاحظتها بشكل مباشر، إلا أنها مدعومة ببيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات صلة، بالنظر إلى عدم التأكد من التقديرات المتضمن في هذه التقييمات.

نظراً لحجم وأهمية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييمات، فقد اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بالتحقق من منهجية وملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر ووضع التقديرات. وهي تتضمن - متى كان ذلك ملائماً - مقارنة الأحكام المتخذة بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات استناداً إلى معاملات السوق المقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الجوهرية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 10 و20.2 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، 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 المذكورة 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 تم الحصول 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 عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من مصادر التهديدات أو التدابير المطبقة ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمدان

عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم



11 فبراير 2024
الكويت

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
2,919,346	3,126,284		إيرادات تأجير
(534,616)	888,743	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,055,780	435,089		ربح من بيع عقارات استثمارية
(103,515)	47,028	8	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
511,044	512,721	8	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
108,946	141,511		أتعاب إدارة
239,728	639,748	3	إيرادات فوائد
121,732	182,614		إيرادات أخرى
1,829,898	1,033,413	9	حصة في نتائج شركات زميلة
113,931	28,755		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
8,262,274	7,035,906		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(1,452,545)	(1,070,695)		تكاليف تشغيل عقارات
(884,219)	(878,861)		تكاليف موظفين
(189,261)	(152,629)		استهلاك
(164,025)	(186,287)		مصروفات إدارية
(212,830)	(213,489)		استشارات وأتعاب مهنية
(311,891)	-	9	انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
(1,897,706)	(2,058,094)		تكاليف تمويل
(5,112,477)	(4,560,055)		إجمالي المصروفات
3,149,797	2,475,851		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(28,348)	(22,283)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(81,509)	(53,557)		ضريبة دعم العملة الوطنية
(32,604)	(21,424)		الزكاة
(70,000)	(30,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,937,336	2,348,587		ربح السنة
8.68 فلس	6.94 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
2,937,336	2,348,587	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
92,639	106,538	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
215,068	6,406	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
307,707	112,944	إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,245,043	2,461,531	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
124,676	491,693		ممتلكات ومعدات
57,447,063	57,566,036	10	عقارات استثمارية
21,711,156	22,734,879	9	استثمار في شركات زميلة
7,710,634	7,490,992	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,697,921	3,641,628	7	مدينون وموجودات أخرى
<u>90,691,450</u>	<u>91,925,228</u>		
			موجودات متداولة
10,868,270	2,258,793	7	مدينون وموجودات أخرى
463,096	484,371	6	ودائع محددة الأجل
4,402,271	8,061,484	5	النقد والنقد المعادل
<u>15,733,637</u>	<u>10,804,648</u>		
<u>106,425,087</u>	<u>102,729,876</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	11	رأس المال
2,869,130	2,869,130	11	علاوة إصدار أسهم
9,549,934	9,797,519	12	احتياطي إجباري
353,718	477,511	13	احتياطي اختياري
(625,684)	(625,684)	14	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,737,725	1,850,669		احتياطي تحويل عملات أجنبية
4,990,128	5,275,634		أرباح مرحلة
<u>58,163,657</u>	<u>58,933,485</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
41,500,000	36,500,000	15	قروض وسلف
976,922	990,323	16	دائنون ومطلوبات أخرى
<u>42,476,922</u>	<u>37,490,323</u>		
			مطلوبات متداولة
3,784,508	6,306,068	16	دائنون ومطلوبات أخرى
2,000,000	-	15	قروض وسلف
<u>5,784,508</u>	<u>6,306,068</u>		
<u>48,261,430</u>	<u>43,796,391</u>		إجمالي المطلوبات
<u>106,425,087</u>	<u>102,729,876</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

محمد إبراهيم الفرخان
الرئيس التنفيذي

دكتور/ عبد المحسن مدعج محمد المدعج
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عمالات أجنبية	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
58,163,657	4,990,128	1,737,725	4,723,846	(625,684)	353,718	9,549,934	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2023
2,348,587	2,348,587	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
112,944	-	112,944	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,461,531	2,348,587	112,944	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 11)
-	(371,378)	-	-	-	123,793	247,585	-	-	الاستقطاع إلى الاحتياطيات
58,933,485	5,275,634	1,850,669	4,723,846	(625,684)	477,511	9,797,519	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2023
56,626,009	4,217,919	1,430,018	4,723,846	(610,946)	196,228	9,234,954	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2022
2,937,336	2,937,336	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
307,707	-	307,707	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,245,043	2,937,336	307,707	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(14,738)	-	-	-	(14,738)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(1,692,657)	(1,692,657)	-	-	-	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
-	(472,470)	-	-	-	157,490	314,980	-	-	الاستقطاع إلى الاحتياطيات
58,163,657	4,990,128	1,737,725	4,723,846	(625,684)	353,718	9,549,934	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2022

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات
3,149,797	2,475,851	
534,616	(888,743)	10
(3,055,780)	(435,089)	
103,515	(47,028)	8
(511,044)	(512,721)	8
(239,728)	(639,748)	
(1,829,898)	(1,033,413)	9
311,891	-	9
45,470	39,046	
127,149	113,583	
8,680	9,049	
1,889,026	2,049,045	
121,037	138,501	
654,731	1,268,333	
(7,096,342)	8,656,501	
(3,307,448)	2,657,077	
(9,749,059)	12,581,911	
(769,681)	(81,509)	
(10,491)	(472,090)	
(10,529,231)	12,028,312	
(13,627)	(13,140)	
17,192,632	1,812,516	
(9,848,545)	-	10
(73,898)	(1,098,142)	10
263,666	266,670	
511,044	512,721	
375,203	649,662	9
(325,330)	-	9
2,053,540	-	9
239,728	639,748	
(34,973)	(21,275)	
10,339,440	2,748,760	
7,500,000	-	15
(4,500,000)	(7,000,000)	15
(1,692,657)	(1,691,703)	
(14,738)	-	
(1,694,954)	(2,219,229)	
(123,544)	(179,653)	
(525,893)	(11,090,585)	
(715,684)	3,686,487	
(84,432)	(27,274)	
5,202,387	4,402,271	5
4,402,271	8,061,484	5
-	(533,568)	
-	533,568	
-	533,434	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 7 فبراير 2024. لدى مساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970، الصفاة 13010، دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وتتمثل الأهداف الرئيسية للشركة الأم فيما يلي:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونيابة عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للوائح المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزدادات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها وإعادة تأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم إدراج المعلومات الخاصة بهيكل المجموعة في إيضاح 1.2 أدناه وتم إدراج المعلومات الخاصة بعلاقات الأطراف ذات العلاقة للمجموعة في إيضاح 17.

1.2 معلومات حول المجموعة

أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2022	2023	
شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	ترفيه وسياحة
شركة الداو العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	100%	100%	عقارات
شركة الداو العالمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات لوسيل - ذ.م.م.	الامارات العربية المتحدة	100%	100%	التجارة العامة والمقاولات
شركة البتيل العقارية - ذ.م.م.	الامارات العربية المتحدة	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات اس ايه ار ال	لوكسمبورج	100%	100%	عقارات
شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة إنجاز خيطان الجنوبي العقارية ذ.م.م.*	الكويت	-	100%	عقارات

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

أ) شركات تابعة (تتمة)

* خلال السنة الحالية، أسست الشركة الأم شركة جديدة باسم شركة إنجاز خيطان الجنوبي العقارية ذ.م.م. تم الانتهاء من التسجيل التجاري لشركة إنجاز خيطان الجنوبي العقارية ذ.م.م. لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1 أكتوبر 2023. لدى شركة إنجاز خيطان رأسمال مصرح به ومدفوع بعدد 1,000 سهم بقيمة 500 دينار كويتي للسهم، بإجمالي مبلغ 500,000 دينار كويتي.

ب) شركات زميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاح 10.

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2022	2023	
شركة الليال العقارية – ذ.م.م.	البحرين	%50	%50	عقارات
شركة السنوك العقارية – ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%25	%25	عقارات
شركة الليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.	البحرين	%50	%50	عقارات
كانكورب ديوسبورج اس.إيه.ار.ال.	لوكسمبورج	%50	%50	عقارات
شركة فيرست العقارية – ش.م.ب (مقفلة)	البحرين	%30	%30	عقارات
شركة اوربان كوارتير – ذ.م.م.	البحرين	%50	%50	عقارات

2 أساس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعدادات

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة ولكنها لم تسر بعد.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2022 تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 في إطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية والتي يقدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة "الملاحظة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

كان للتعديلات تأثير على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة، ولكن ليس على القياس أو الاعتراف أو العرض لأي بنود واردة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل تضيق نطاق استثناء الاعتراف المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية مثل عقود التأجير ومطلوبات إنهاء الخدمة.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل نطاق معيار المحاسبة الدولي 12 لتوضيح أن المعيار ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن قانون الضرائب الذي تم سنه بشكل جوهري لتنفيذ قواعد نموذج الركيزة الثانية التي نشرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قانون الضرائب الذي يطبق الحد الأدنى المؤهل من الضرائب الإضافية المحلية الواردة في تلك القواعد. تقدم التعديلات استثناءً مؤقتاً للمتطلبات المحاسبية للضرائب المؤجلة في معيار المحاسبة الدولي رقم 12، بحيث لا تقوم المنشأة بالاعتراف أو الإفصاح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المرتبطة بالركيزة الثانية. وخلال الفترات التي يتم فيها سن تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد، يجب على المنشأة الإفصاح عن المعلومات المعروفة أو التي يمكن تقديرها بشكل معقول والتي تساعد مستخدمي البيانات المالية على فهم مدى تعرض المنشأة لضرائب دخل الركيزة الثانية الناشئة عن ذلك التشريع.

قررت المجموعة أنها لن تخضع لضرائب الركيزة الثانية بمجرد أن يصبح التشريع ساري المفعول لأنه لا تعمل في أي جهات اختصاص خاضعة للضريبة. لذلك، بما أن إفصاحات الركيزة الثانية ذات الصلة ليست مطلوبة، فلن يكون للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2023.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير

في سبتمبر 2022 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم إبرامها بعد تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. ويُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 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 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

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

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال متطلبات للإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنه غير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

2.4.1 أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.1 أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

2.4.2 استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن الاعتبارات التي يتم أخذها عند تحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بصورة منفصلة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يسجل أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر شركة زميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في حالة حدوث الانخفاض، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتسجل الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الاجل عالية السيولة ذات فترة استحقاق مدتها 3 أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها الى مبالغ معلومة من النقد وتعرض لمخاطر غير جوهريّة من حيث التغيرات في القيمة. يدرج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.3 النقد والنقد المعادل (تتمة)

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة لإدارة الموجودات المالية. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو التي طبقت المجموعة من أجلها المبررات العملية، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند التمويل الجوهري أو التي طبقت المجموعة من أجلها المبررات العملية وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. بالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، يتم تصنيفها وقياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة موجوداتها المالية من أجل إنتاج التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة والمقاسة وفقاً للتكلفة المطفأة فيتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالنسبة للموجودات المالية المصنفة والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فيتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية والبيع على حد سواء.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في الأسواق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتركمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع عدم إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتركمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وتتعرض للانخفاض في القيمة. تسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتركم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية) (تتمة)

عند الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة تصنيفها بشكل غير قابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف (أي يتم الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بشكل أساسي عندما:

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

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

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

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والسلف والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة.

يتم قياس كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- ◀ مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف)

لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

قروض وسلف

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في الأرباح والخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال مراعاة أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومصروفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام الجديد. ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون هناك حق قانوني يلزم حالياً بمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تتعرض أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان مقابل الخسائر الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض للمخاطر الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي من التعرض، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

2 أساس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة أيضاً في بعض الحالات الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2.4.6 عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية كبيرة حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

3 - 5 سنوات

أثاث وتركيبات ومعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبناء ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 ممتلكات ومعدات (تتمة)

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهرى مسجل ميدئياً يتم الغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى. ويتم تحديدها لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده أو وحدة إنتاج النقد.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. في حالة عدم توافر تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات الحسابية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والتقديرية المحاسبية عادة فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم بتاريخ كل بيانات مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل آخر خسائر انخفاض في القيمة. إن مبلغ الرد محدد بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الممكن استرداده أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد. متى أمكن ذلك- وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاج الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بالنسبة للموظفين الكويتيين بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين تحمل كمصروفات عند استحقاقها. يتم تسجيل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.11 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2.4.12 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الأم (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

2.4.14 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات لم تعد بناء على تقدير المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصريح بالتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات بصفتها المؤجر من عقود التأجير التشغيلي التي لا تحول كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

إيرادات أتعاب

تستحق الأتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الأتعاب العمولة واتعاب إدارة الموجودات.

إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح .

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بدقة النقد المستلم المقدر في المستقبل من خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام المالي، أو - متى أمكن ذلك - فترة أقصر إلى مجمل القيمة الدفترية للأصل المالي.

2.4.18 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 .

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

2.4.19 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع. وعند بيع شركة أجنبية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

تُسجل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لمعاملاتها الرئيسية ذات الصلة بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية. تُسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. في حين يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتوافق مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي تُسجل أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروف أو إيرادات ذات صلة (أو جزء منها) في حالة إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن مبلغ المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مسددة أو مستلمة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل مبلغ مسدد أو مستلم من المقابل المسدد مقدماً.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.20 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الأمانة وخدمات الوكالة التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار في موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوف معايير الاعتراف حيث إنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

2.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متي كان مناسباً ورفع تقارير عنها كقطاعات يتم الإبلاغ عنها.

2.4.23 قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- ◀ في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام

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

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة. تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

2.4.24 عقود التأجير

اختارت المجموعة استخدام المبرر العملي الانتقالي الذي يسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

(1) المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لتسجيل مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المنكبة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة التأجير أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقصر. تمتد فترة عقود تأجير المجموعة لمدة 5 سنوات اعتباراً من تاريخ بدء عقد التأجير.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو في حالة أن تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكديدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير (أي التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو في تقييم خيار لشراء الأصل الأساسي.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.24 عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل لديها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

(2) المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي كان لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع هذا كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تحديد مدة التأجير لعقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

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

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

2 أساس الإعداد والمعلومات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) الأحكام الهامة (تتمة)

تحديد مدة التأجير لعقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر (تتمة)
أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد التأجير نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها. تتضمن عقود التأجير تلك فترة قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون هناك تأثير سلبي جوهري على العمليات في حالة عدم توافر البديل بسهولة.

تقييم السيطرة على الشركات المهيكلية

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات مهيكلية. تنطوي الشركات المهيكلية على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييماً تفصيلياً ومحدداً للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة قد يتطلب أحكاماً جوهرياً.

التقديرات والافتراضات

تم أيضاً عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر جوهرياً بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة، ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة والتي تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة وتعديلها بعد ذلك مقابل التغير فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرياً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، بناءً على الاستخدام المتوقع للموجودات. تتعلق عوامل عدم التيقن في هذه التقديرات بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج الكمبيوتر ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات باستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها بالإضافة إلى مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهريّة المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 10.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والمعلومات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). يتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرّة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 إيرادات فوائد

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,011	408,182	إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
158,193	203,380	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
68,524	28,186	إيرادات فوائد أخرى
<u>239,728</u>	<u>639,748</u>	

4 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2022	2023	
2,937,336	2,348,587	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>345,648,600</u>	<u>345,648,600</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(7,206,972)	(7,307,970)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
<u>338,441,628</u>	<u>338,340,630</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
8.68	6.94	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

5 النقد والنقد المعادل

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
35	550	نقد في الصندوق
4,402,236	3,170,672	أرصدة لدى البنوك
4,402,271	3,171,222	نقد وأرصدة لدى البنوك
-	4,890,262	ودائع قصيرة الأجل مستحقة خلال ثلاثة أشهر
4,402,271	8,061,484	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، اعتماداً على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة لدى المؤسسات المالية المحلية والأجنبية وتحمل متوسط معدل فائدة فعلي يبلغ 4.20% سنوياً.

6 وديعة محددة الأجل

إن الوديعة محددة الأجل بمبلغ 484,371 دينار كويتي (2022: 463,096 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (إيضاح 22)، وتكتسب فائدة بسعر الوديعة محددة الأجل ذي الصلة.

7 مدينون وموجودات أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
192,753	200,859	الموجودات المالية
13,095,648	3,694,418	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
881,724	1,021,888	الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري ¹
		مدينون آخرون
14,170,125	4,917,165	
396,066	983,256	الموجودات غير المالية
		مدفوعات مقدما وسلف
396,066	983,256	
14,566,191	5,900,421	

¹ إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري تتضمن مبلغ 3,561,196 دينار كويتي (2022: 3,617,445 دينار كويتي) بفائدة بمعدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً 1.50% (2022: معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً 2%) سنوياً. للاطلاع على المزيد من المعلومات حول الشروط والأحكام المتعلقة بالأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة، راجع إيضاح 17.

لا تتضمن الفئات ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من أرصدة المدينين المذكورة أعلاه.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

يعرض الايضاح رقم 19.2 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين للمجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
7,710,634	7,490,992	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
		- أسهم غير مسعرة
<u>7,710,634</u>	<u>7,490,992</u>	

تم عرض الجدول الهرمي للتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب آليات التقييم في الايضاح رقم 20.

تمثل الأسهم غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات المهيكلة غير المجموعة. انتهت المجموعة إلى أنها لا تمارس السيطرة وبالتالي لا يجب عليها تجميع الشركات المهيكلة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات المهيكلة غير المجموعة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات المهيكلة من خلال استثماراتها في الشركات المهيكلة ورعايتها ما يتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات المهيكلة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأسهم المكفولة بضمانات مقابل الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات المهيكلة.

المخاطر المرتبطة بالشركات المهيكلة غير المجموعة

تشير تقديرات الإدارة إلى أن الحد الأقصى من تعرض المجموعة لمخاطر خسائر مشاركتها في الشركات المهيكلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات الخاصة بالحصص في الشركات المهيكلة غير المجموعة، المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
39,398,356	40,538,058	الموجودات
25,374,715	25,395,058	المطلوبات
<u>14,023,641</u>	<u>15,143,000</u>	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات المهيكلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2023 أو 2022.

توجد حصص المجموعة في الشركات المهيكلة غير المجموعة في المناطق الجغرافية التالية:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
14,023,641	15,143,000	الولايات المتحدة الأمريكية
<u>14,023,641</u>	<u>15,143,000</u>	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
(103,515)	47,028
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
511,044	512,721
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 استثمار في شركات زميلة

ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة المادية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

الإجمالي		شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		كانكوب ديوسبورج اس.إيه.إر.ال.		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		شركة اليال العقارية ل.م.م.		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,824,656	8,814,123	423,086	819,747	720,222	250,592	7,637,361	4,668,149	4,043,987	3,075,635	موجودات متداولة
95,072,652	98,866,790	16,028	12,500	14,118,459	18,238,525	59,055,632	58,650,258	21,882,533	21,965,507	موجودات غير متداولة
8,357,285	3,410,753	529,553	926,577	852,956	225,438	4,843,481	1,532,059	2,131,295	726,679	مطلوبات متداولة
39,861,248	42,547,204	13,774	14,554	10,735,593	14,861,624	21,586,824	21,531,753	7,525,057	6,139,273	مطلوبات غير متداولة
59,678,775	61,722,956	(104,213)	(108,884)	3,250,132	3,402,055	40,262,688	40,254,595	16,270,168	18,175,190	حقوق الملكية
-	-	-	-	50%	50%	29.812%	29.812%	50%	50%	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
21,711,156	22,734,879	(52,107)	(54,443)	1,625,066	1,701,027	12,003,113	12,000,700	8,135,084	9,087,595	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة
7,333,164	8,123,521	(648,239)	285,980	2,135,794	788,264	4,191,266	4,978,188	1,654,343	2,071,089	الإيرادات
1,876,037	2,603,805	(1,339,618)	(4,717)	1,559,468	485,153	991,875	1,313,872	664,312	809,497	ربح (خسارة) السنة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,876,037	2,603,805	(1,339,618)	(4,717)	1,559,468	485,153	991,875	1,313,872	664,312	809,497	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
375,203	649,662	-	-	-	244,300	375,203	405,362	-	-	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
1,829,898	1,033,413	(35,462)	(2,425)	779,734	242,577	753,470	385,872	332,156	407,389	حصة المجموعة في نتائج السنة

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية حول القيمة الدفترية للشركات الزميلة:

الإجمالي		شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		كانكوب ديوسبورج اس.ايه.ار.ال.		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		شركة اليال العقارية ذ.م.م.		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,203,923	21,711,156	362,255	(52,107)	2,184,339	1,625,066	11,162,269	12,003,113	8,495,060	8,135,084	المطابقة بالقيمة الدفترية:
325,330	533,434	-	-	-	-	325,330	-	-	533,434	الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات في 1 يناير
(2,053,540)	-	(30,226)	-	(1,227,212)	-	-	-	(796,102)	-	مساهمة إضافية *
(375,203)	(649,662)	-	-	-	(244,300)	(375,203)	(405,362)	-	-	رد رأس المال
1,829,898	1,033,413	(35,462)	(2,425)	779,734	242,577	753,470	385,872	332,156	407,389	توزيعات أرباح
(311,891)	-	(311,891)	-	-	-	-	-	-	-	حصة في نتائج السنة
92,639	106,538	(36,783)	89	(111,795)	77,684	137,247	17,077	103,970	11,688	انخفاض القيمة خلال السنة
21,711,156	22,734,879	(52,107)	(54,443)	1,625,066	1,701,027	12,003,113	12,000,700	8,135,084	9,087,595	العملات الأجنبية
										في 31 ديسمبر

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهمها.

كما في 31 ديسمبر 2023، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 20,157,608 دينار كويتي (2022: 19,207,438 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض والسلف (إيضاح 15).

* خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتحويل عقار استثماري كمساهمة رأسمالية لشركة زميلة بمبلغ 533,434 دينار كويتي.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
61,896,588	57,447,063	في 1 يناير
9,848,545	-	إضافات
73,898	1,098,142	نفقات رأسمالية لعقار مملوك ¹
(14,136,852)	(1,901,592)	بيع/ تحويل عقارات استثمارية ¹
(534,616)	888,743	التغير في القيمة العادلة ²
299,500	33,680	تعديلات تحويل عملات أجنبية
57,447,063	57,566,036	في 31 ديسمبر

توجد العقارات الاستثمارية للمجموعة في المناطق الجغرافية التالية:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,850,000	22,733,142	الكويت
36,597,063	34,832,894	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
57,447,063	57,566,036	

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 1,377,427 دينار كويتي (2022: 14,136,852 دينار كويتي) مقابل إجمالي قدره 1,812,516 دينار كويتي (2022: 17,192,632 دينار كويتي) وسجلت أرباح بمبلغ 435,089 دينار كويتي (2022: 3,055,780 دينار كويتي) في بيان الأرباح والخسائر المجمع. علاوة على ذلك، تكبدت المجموعة نفقات تطوير بمبلغ 1,098,142 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (2022: 73,898 دينار كويتي).

² يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على التقييمات التي يقوم بها مقيمون مستقلون ومعتمدون يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وذوي خبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ويتم تحديد القيمة العادلة باستخدام مزيج من طريقة رسملة الإيرادات وطريق مقارنة السوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات على أساس صافي الإيرادات التشغيلية المعتادة الناتجة عن العقار، المقسوم على معدل الرسملة (الخصم). وبموجب طريقة المقارنة السوقية، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس المعاملات المماثلة. وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي سعر المتر المربع. بناءً على هذه التقييمات، شهدت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 888,743 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: نقص بمبلغ 534,616 دينار كويتي).

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 19,524,967 دينار كويتي (2022: 29,439,146 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 15).

تم الإفصاح عن المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2023 و2022، في الإيضاح 20.2.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

11 رأس المال و علاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي		
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600

سهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

(ب) علاوة إصدار أسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة وموصي بها

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 21 مارس 2023 على توزيع أرباح نقدية قدرها 5 فلس للسهم (31 ديسمبر 2021: 5 فلس) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 7 فبراير 2024 بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2022: 5 فلس) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. تخضع توزيعات الأرباح الموصي بها للأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

12 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر وسداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين سداد توزيعات الأرباح نتيجة لعدم توفر الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مقتطعة من الاحتياطي عندما تكون الأرباح في السنوات التالية كافية ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

13 احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب اقتطاع نسبة لا تزيد عن 5% بحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناء على توصية مجلس الإدارة بموجب قرار الجمعية العمومية للمساهمين. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

14 أسهم خزينة

2022	2023	
7,307,970	7,307,970	عدد أسهم الخزينة
2.11%	2.11%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
625,684	625,684	التكلفة (دينار كويتي)
583,907	635,793	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطيات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

15 قروض وسلف

2022	2023	معدل الفائدة	العملة
دينار كويتي	دينار كويتي	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي زائداً 1.50%	دينار كويتي
43,500,000	36,500,000		قرض بنكي

يتضمن القرض البنكي المكفول بضمان لدى المجموعة ما يلي:

◀ قرض محدد الأجل بمبلغ 36,500,000 دينار كويتي (2022: 43,500,000 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني في حدود مبلغ 44,150,000 دينار كويتي (2022: 51,150,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 1.50% (2022: 2%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على خمسة أقساط سنوية تبدأ في 15 يوليو 2023 وتنتهي في 15 يوليو 2026، مع سداد دفعة واحدة في 15 أغسطس 2026.

إن القرض البنكي مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة (إيضاحي 9 و10).

يتم إدراج المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة في إيضاح 19.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل لدى المجموعة، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,500,000	43,500,000	كما في 1 يناير
(4,500,000)	(7,000,000)	التدفقات النقدية:
7,500,000	-	سداد مدفوعات قروض
		متحصلات من قروض
43,500,000	36,500,000	كما في 31 ديسمبر

16 دائنون ومطلوبات أخرى

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
542,293	504,339	داائنون
381,619	555,745	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
32,866	2,543,017	دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
944,737	1,010,627	فائدة مستحقة
1,137,229	556,310	مصرفات مستحقة
103,874	466,838	مطلوبات تأجير
976,922	643,333	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
55,110	72,468	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
586,780	943,714	مطلوبات أخرى
4,761,430	7,296,391	

للاطلاع على توضيحات حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، يرجى الرجوع إلى الإيضاح 19.3.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

17 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
76,166	80,822	بيان المركز المالي المجموع
11,110	-	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
105,477	120,037	شركة زميلة
		مساهم رئيسي
		أطراف أخرى ذات علاقة
192,753	200,859	
		أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
3,617,445	3,561,196	مساهم رئيسي
		بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
84,776	81,688	أتعاب إدارة
9,039	10,366	شركة زميلة
		مساهم رئيسي
		إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة
158,193	203,380	مساهم رئيسي
252,008	295,434	

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

باستثناء الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)، فإن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2022: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو العلاقة.

تحمل الأرصدة المدينة من بيع عقارات استثمارية معدل فائدة بنسبة 1.5% (2022: 2%) سنوياً فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي، وتكون مضمونة بعقار استثماري مسجل باسم المجموعة، ويمكن المطالبة بسدادها إذا كان الطرف المقابل في حالة تعثر بموجب شروط الاتفاقية.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة والأعضاء الآخرين بالإدارة والذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
480,499	519,212	مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
54,000	55,471	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
70,000	30,000	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
604,499	604,683	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 70,000 دينار كويتي)، وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

18 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين هما: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات حول قطاعات المجموعة:

2022			2023			
الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	
2,919,346	2,457,739	461,607	3,126,284	2,539,913	586,371	إيرادات تأجير
(534,616)	(829,809)	295,193	888,743	(211,147)	1,099,890	أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية
3,055,780	2,533,192	522,588	435,089	355,289	79,800	ربح من بيع عقارات استثمارية
(103,515)	(103,515)	-	47,028	47,028	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
511,044	511,044	-	512,721	512,721	-	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
108,946	107,986	960	141,511	125,723	15,788	أتعاب إدارة
239,728	-	239,728	639,748	20,691	619,057	إيرادات فوائد
121,732	69,158	52,574	182,614	50,084	132,530	إيرادات أخرى
1,829,898	1,829,898	-	1,033,413	1,033,413	-	حصة في نتائج شركات زميلة
113,931	-	113,931	28,755	-	28,755	صافي فروق تحويل العملات الأجنبية
8,262,274	6,575,693	1,686,581	7,035,906	4,473,715	2,562,191	إجمالي الإيرادات
(1,452,545)	(999,354)	(453,191)	(1,070,695)	(1,000,057)	(70,638)	تكاليف تشغيل عقارات *
(954,219)	-	(954,219)	(908,861)	-	(908,861)	تكاليف موظفين**
(189,261)	(28,220)	(161,041)	(152,629)	(23,873)	(128,756)	استهلاك
(164,025)	(37,091)	(126,934)	(186,287)	(38,452)	(147,835)	مصروفات إدارية
(212,830)	(6,757)	(206,073)	(213,489)	(11,051)	(202,438)	استشارات وأتعاب مهنية
(311,891)	(311,891)	-	-	-	-	انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
(1,897,706)	(1,640,778)	(256,928)	(2,058,094)	(1,731,342)	(326,752)	تكاليف تمويل
(142,461)	-	(142,461)	(97,264)	-	(97,264)	الضرائب
(5,324,938)	(3,024,091)	(2,300,847)	(4,687,319)	(2,804,775)	(1,882,544)	إجمالي المصروفات
2,937,336	3,551,602	(614,266)	2,348,587	1,668,940	679,647	ربح (خسارة) السنة

* إن تكاليف التشغيل العقاري تتعلق بالكامل بالعقارات الاستثمارية التي تولد إيرادات تأجير.
** تتضمن تكاليف الموظفين مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة الحالية.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

18 معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023			
الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	
106,425,087	76,339,433	30,085,654	102,729,876	71,264,967	31,464,909	إجمالي الموجودات
48,261,430	39,208,938	9,052,492	43,796,391	34,678,627	9,117,764	إجمالي المطلوبات
383,710	310,560	73,150	18,104,083	-	18,104,083	الالتزامات
						إفصاحات أخرى
الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	
79,282,895	58,323,987	20,958,908	80,792,609	57,585,923	23,206,686	إجمالي موجودات غير متداولة ¹
10,261,400	403,310	9,858,090	2,178,284	559,689	1,618,595	إضافات إلى موجودات غير متداولة ²
21,711,156	21,711,156	-	22,734,879	22,734,879	-	استثمار في شركات زميلة

¹ تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة.
² تتكون الإضافات إلى موجودات غير متداولة من إضافات لممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة.

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023			
الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	
3,060,421	2,507,833	552,588	439,788	359,988	79,800	خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة
104,305	103,345	960	136,812	121,024	15,788	خدمات مقدمة على مدار الوقت
3,164,726	2,611,178	553,548	576,600	481,012	95,588	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدنين والنقد والأرصدة لدى البنوك التي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. تقوم اللجنة برفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود المخاطر والضوابط المناسبة، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بانتظام بحيث تتضمن التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وفعالة تساعد كافة الموظفين على استيعاب أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر، المبينة بإيجاز أدناه.

19.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر وهي: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأرصدة المدينة.

إن الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن إطار المؤشرات المقبولة مع تحقيق أعلى قيمة من العائد.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لإحدى حالات التعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية عن المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي التعرض لمخاطر العملات الأجنبية عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية التعرض لمخاطر العملات الأجنبية لدى المجموعة عن الموجودات (والمطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2022 المكافئ دينار كويتي	2023 المكافئ دينار كويتي	
364,215	436,293	دولار أمريكي
12,317,652	3,536,371	درهم إماراتي
200,107	174,978	دينار بحريني
247,278	303,965	يورو

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

توضح الجداول التالية تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر

(المتعلق بالموجودات والمطلوبات
المالية النقدية)

التغير في سعر صرف العملات الأجنبية

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي		
36,422	43,629	%10+	دولار أمريكي
(36,422)	(43,629)	%10-	
1,231,765	353,637	%10+	درهم إماراتي
(1,231,765)	(353,637)	%10-	
20,011	17,498	%10+	دينار بحريني
(20,011)	(17,498)	%10-	
24,728	30,397	%10+	يورو
(24,728)	(30,397)	%10-	

ليس هناك تأثير عن الحساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

ب) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر معدلات الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل لدى المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة. خلال السنوات 2023 و2022، كانت القروض ذات معدل الفائدة المتغير لدى المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة الفائدة لديها عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية التنافسية المقدمة من المؤسسات المالية المحلية ومراقبة التقلبات في أسعار الفائدة باستمرار.

التعرض لمخاطر معدلات الفائدة

فيما يلي قائمة أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل معدلات فائدة لدى المجموعة كما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة المجموعة:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,080,541	8,935,830	الأدوات ذات المعدلات المتغيرة
(43,500,000)	(36,500,000)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
<u>(39,419,459)</u>	<u>(27,564,170)</u>	

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

إن الزيادة المحتملة بصورة معقولة في 50 نقطة أساسية (2022: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد أدى إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 137,821 دينار كويتي (2021: 197,097 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، خاصة أسعار صرف العملات الأجنبية.

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في أسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن عوامل عدم التيقن بشأن القيم المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم استراتيجية لدى شركات ذات أعراض خاصة تدعم عمليات المجموعة (إيضاح 8). ترى الإدارة أن التعرض لمخاطر السوق الناتجة عن هذا النشاط مقبول في ظل الظروف التي تواجهها المجموعة. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 7,490,992 دينار كويتي (2022: 7,710,634 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح 20.

19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يعجز طرف مقابل عن الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من إيرادات التأجير المستحقة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. فيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الاتفاق بشأن ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصد لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية هو كما يلي:

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
4,402,236	8,060,934
463,096	484,371
14,170,125	4,917,165
19,035,457	13,462,470

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 5)
ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
مدينون وموجودات أخرى * (إيضاح 7)

* باستثناء مدفوعات مقدماً وسلف

الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية تعتبر محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تعتبر مؤسسات مالية طيبة السمعة ولها تصنيفات ائتمانية مناسبة معتمدة من وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً وتعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل للتعرضات. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وضمن بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

مدينون تجاريون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للمدنيين التجاريين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الأزيد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبني في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلب تعرض المجموعة لمخاطر التعثر من الأطراف المقابلة تعتبر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

كما في 31 ديسمبر 2023، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لطرف مقابل واحد بمبلغ 3,561,196 دينار كويتي (2022: 8,486,195 دينار كويتي).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة وموجودات أخرى

تعتبر الموجودات الأخرى مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية جوهرياً.

19.3 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال سداد النقد أو تسليم أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ لأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل الدين لديها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. يمكن للمجموعة الحصول على مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

	أقل من 3 أشهر	3-12 شهوراً	أكثر من سنة واحدة	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2023				
داننون ومطلوبات أخرى (باستثناء السلف ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)	2,493,340	717,360	413,700	3,624,400
قروض وسلف	-	2,104,500	39,565,428	41,669,928
	<u>2,493,340</u>	<u>2,821,860</u>	<u>39,979,128</u>	<u>45,294,328</u>
31 ديسمبر 2022				
داننون ومطلوبات أخرى (باستثناء السلف ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)	2,104,932	1,254,583	-	3,359,515
قروض وسلف	-	5,316,103	45,563,888	50,879,991
	<u>2,104,932</u>	<u>6,570,686</u>	<u>45,563,888</u>	<u>54,239,506</u>

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

20 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب أخرى تكون كافة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

إن تقييم أهمية مدخلات معينة يتطلب تطبيق أحكام أخذها في الاعتبار عوامل محددة تتعلق بالأصل أو الالتزام.

20.1 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات			
المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 3)	الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2023			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
7,490,992	-	-	7,490,992
31 ديسمبر 2022			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير المسعرة			
7,710,634	-	-	7,710,634

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستوى من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنوات 2023 أو 2022.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً لتعكس اعتبارات مثل خصومات السيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة تقريباً.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

في 1 يناير	إجمالي الخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2023			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
7,710,634	47,028	(266,670)	7,490,992

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.1 الأدوات المالية (تتمة) مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

في 1 يناير	إجمالي الأرباح المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر	صافي (المبيعات) والمشتريات	في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,077,815	(103,515)	(263,666)	7,710,634

31 ديسمبر 2022
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر:
أسهم غير مسعرة

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم:

يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	حساسية المدخلات إلى القيمة العادلة
معدل الخصم لضعف التسويق	2023: 25% (2022: 20%)	إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2022: 10%) في معدل الخصم ستؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 308,047 دينار كويتي (2022: 77,106 دينار كويتي).

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي قررت المجموعة أنها سوف تؤخذ في الاعتبار من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

20.2 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي
31 ديسمبر 2023	-	-	57,566,036
عقارات استثمارية			
31 ديسمبر 2022	-	-	57,447,063
عقارات استثمارية			

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستوى من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنوات 2023 أو 2022.

يتم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 10.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

لم تحدث أي تغيرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق 2022	النطاق 2023	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	القيمة العادلة 2022 دينار كويتي	القيمة العادلة 2023 دينار كويتي	أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات
من 10 إلى 87 - %2.72 - %11.58	من 9 إلى 382 %3.12 - %8.60	متوسط الإيجار (متر مربع) (دينار كويتي) معدل العائد (%)	36,704,676	37,965,154	طريقة رسملة الإيرادات
165 - 4,866	165 - 5,684	سعر (متر مربع) (دينار كويتي)	20,742,387	19,524,967	طريقة المقارنة بالسوق

تحليل الحساسية

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع فقط سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربح السنة 2022 دينار كويتي	التأثيرات في افتراضات التقييم 2023 دينار كويتي	التغيرات في
1,835,234 (1,835,234)	1,898,258 (1,898,258)	+ 5% - 5%
(1,587,988)	(3,742,578)	+ 50 نقطة أساسية
1,587,988	3,742,578	- 50 نقطة أساسية
6,475,828 (6,475,828)	5,907,925 (5,907,925)	+ 5% - 5%

21 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الديون.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. يُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات فائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار أسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

21 إدارة رأس المال (تتمة)

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,500,000	36,500,000	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(4,402,271)	(8,061,484)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(463,096)	(484,371)	ناقصاً: ودائع محددة الأجل
38,634,633	27,954,145	صافي الدين
58,163,657	58,933,485	رأس المال
96,798,290	86,887,630	رأس المال وصافي الدين
%39.91	32.17%	معدل الاقتراض

22 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 18,104,083 دينار كويتي (2021: 383,710 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحظة عقارات استثمارية. تتراوح مدة عقود التأجير هذه ما بين سنة إلى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لرسوم التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى من مددني التأجير طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,440,274	1,151,003	خلال سنة واحدة
1,022,796	765,575	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
2,463,070	1,916,578	

احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. لا ترى الإدارة أن هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

موجودات ومطلوبات محتملة

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
967,020	984,371	خطابات ضمانات

* لدى المجموعة التزامات محتملة فيما يتعلق بالضمان البنكي ناشئة في سياق العمل العادي والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها أي التزامات جوهرية. إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 484,371 دينار كويتي (2022: 463,096 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).



تقرير الحوكمة

شركة إنجازات للتنمية العقارية

السنة المالية المنتهية في 2023/12/31

الفهرس

- 4..... القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:
- 10..... القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:
- 16..... القاعدة الثالثة: إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية :
- 19 القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية:
- 21..... القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر و الرقابة الداخلية
- 23..... القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني و القيم الأخلاقية
- 24..... القاعدة السابعة : الإفصاح و الشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب
- 25 القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين :
- 26..... القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح:
- 27 القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:
- 28..... القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الإجتماعية :

مقدمة

يحرص مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية على تطبيق تعليمات الجهات الرقابية والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة والالتزام، وانطلاقاً من ذلك فقد حرصت الشركة على تعزيز دور البيئة الرقابية في الشركة والتأكد من مدى التزام الشركة وإدارتها وأنشطتها بالتعليمات الرقابية وقواعد الحوكمة بما يساهم في تعزيز مبدأ الشفافية وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح ويعزز بالثقة في التعامل ويمكن من تحقيق رقابة فعالة على أداء الشركة.

في ضوء ذلك يسرُّ مجلس الإدارة أن يستعرض على السادة المساهمين في تقريره السنوي للحوكمة أهم إنجازات الشركة الخاصة بالالتزام الشركة بتعليمات السادة / هيئة أسواق المال والخاصة بالكتاب الخامس عشر – حوكمة الشركات. وفيما يلي ملخص لأهم إنجازات الشركة في تطبيق قواعد حوكمة الشركات:

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء كما في 31 ديسمبر 2023. ويتكون مجلس الإدارة من هيكل متوازن يضم أربع أعضاء غير تنفيذيين وعضوين مستقلين وعضو تنفيذي. كما يتميز تشكيل مجلس الإدارة بالتنوع في المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة. وقد تم انتخاب مجلس الإدارة في الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2022 ويوضح الجدول التالي نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة والمؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس إدارة الشركة:

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل الدراسي و الخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / التعيين
الدكتور/عبدالمحسن مدعج المدعج	رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	<ul style="list-style-type: none"> • حاصل على دكتوراه في الفلسفة - التاريخ من جامعة درهام انجلترا عام 1983. • وزير النفط 1994 - 1996. • عضو مجلس الأمة 1992 - 2003. • نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التربية والتعليم العالي 2011 - 2014. • نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التجارة والصناعة 2014 - 2015. • خبرة عملية لمدة تتجاوز 30 عام في الهيئات الحكومية والبنوك والوزارات في دولة الكويت 	2022/05/29
السيد / بدر حمد عبدالله الربيعه	نائب رئيس مجلس الادارة (غير تنفيذي)	<ul style="list-style-type: none"> • حاصل على بكالوريوس محاسبة من جامعة الكويت. • خبرة قيادية لمدة تزيد عن 20 عام في القطاع الخاص والتجاري ومختلف القطاعات الاقتصادية. 	27 نوفمبر 2023

29 مايو 2022	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس محاسبة – جامعة سان هوزيه كاليفورنيا في الولايات المتحدة. • خبرة تزيد عن 30 عام في مراكز تنفيذية و قيادية و مجالس إدارات و تمثيل عدة شركات في مجال العقار و الاستثمار. 	عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي (تنفيذي)	السيد / محمد إبراهيم الفرحان
29 مايو 2022	<ul style="list-style-type: none"> • ماجستير هندسة ميكانيكية – جامعة ويسكنسن في الولايات المتحدة. • خبرة عملية في مجالات الاستثمار والصناعة تزيد عن 40 عام . 	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	السيد / وفا حيدر الشهابي
28 نوفمبر 2022	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس محاسبة – كلية التجارة والاقتصاد والعلوم السياسية عضو جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية. • خبرة عملية لـ 30 عام في مراكز تنفيذية وقيادية في مجال الشؤون المالية والإدارية. وتقلدت مناصب في مجالس إدارات العديد من الشركات والبنوك المحلية. 	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	السيدة / ريم عبد الله عيسى الصالح
27 نوفمبر 2023	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس محاسبة من جامعة الكويت. • خبرة عملية لمدة تزيد عن 20 عام في القطاع الخاص والتجاري والمصرفي والاستثمار. 	عضو مجلس الإدارة	السيد / طلال سلطان علي الشهاب
29 مايو 2022	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس تمويل – الجامعة الأمريكية في دولة الكويت. • خبرة 15 سنة عملية في التحليل المالي وإعادة هيكلة الشركات وتطوير مشاريعها وتحليل مخاطر الإئتمان في مجال البنوك المحلية في دولة الكويت. 	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	السيد / حمد عماد الصقر

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2023 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:

اجتماع (6)	اجتماع (5)	اجتماع (4)	اجتماع (3)	اجتماع (2)	اجتماع (1)	الاسم
بتاريخ 07 فبراير 2024	بتاريخ 27 نوفمبر 2023	بتاريخ 30 أكتوبر 2023	بتاريخ 31 يوليو 2023	بتاريخ 1 مايو 2023	بتاريخ 6 فبراير 2023	
√	√	√	√	√	√	الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج
-	-	استقالة	-	√	√	السيد / محمد عبدالحميد المرزوق
√	√	-	-	-	-	السيد / بدر حمد عبدالله الربيعه
√	√	√	√	√	√	السيد / محمد إبراهيم الفرحان
√	√	√	√	√	√	السيد / وفا حيدر الشهابي
-	-	استقالة	√	√	-	السيد / أيمن عبداللطيف الشايح
√	√	√	√	√	√	السيدة / ريم عبدالله الصالح
√	√	-	-	-	-	السيد / طلال سلطان علي الشهاب
√	√	√	√	√	√	السيد / حمد عماد الصقر

قامت شركة الشايح المتحدة ذ.م.م بالتخارج وبيع كامل حصتها من رأسمال الشركة وقدمت استقالتها من عضوية مجلس الإدارة كما استقال كل من السيد / محمد عبدالحميد المرزوق والسيد / أيمن عبداللطيف الشايح من مجلس الادارة وتم قبول الاستقالة بتاريخ 30 أكتوبر 2023 حيث تم عقد جمعية عمومية لإنتخاب عضوين مكملين بتاريخ 27 نوفمبر 2023 تم فيها إنتخاب السيد/ بدر حمد الربيعه وشركة المسار للإجارة والاستثمار ويمثلها السيد / طلال سلطان الشهاب

تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تحرص الشركة على تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ويتم تدوين أرقام المحاضر وتاريخ وساعة بدء ونهاية الاجتماع وأسماء الحضور ومكان الاجتماع في المحضر، وكذلك تدوين النقاشات والمداولات والقرارات التي اتخذها المجلس أثناء الاجتماعات في المحضر، ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من جميع الأعضاء الحاضرين، كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ كافة قرارات مجلس الإدارة بالتنسيق مع كافة الإدارات المعنية بالشركة. ويتم حفظ محضر كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة في سجل خاص بذلك يتم الاحتفاظ به بشكل آمن داخل الشركة. ويتمتع أمين السر بالمؤهلات التي تساعد على إتمام هذه المهام والمسؤوليات، ويتولى أمين السر مهمة تنسيق اجتماعات المجلس ورفع التقارير، وإعداد وحفظ المحاضر بشكل دقيق لكل اجتماع على حدة.

إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 271061300028

أقر أنا الموقع أدناه / ريم عبدالله عيسى الصالح

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. إنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. إنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. إنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أيّاً من أصحاب المصالح للشركة.
5. إنني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتبارين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأي علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : ريم عبدالله عيسى الصالح

التوقيع :



التاريخ :

٧ فبراير ٢٠٢٤

إقرار العضو المستقل

الرقم المدني : 287112601506

أقر أنا الموقع أدناه / حمد عماد جاسم الصقر

بصفتي عضو مجلس إدارة بشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك. ع بمعرفتي شروط الإستقلالية الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال ، وأقر بما يلي :

1. إنني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إنني لا أمثل أياً من المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
2. أن ليس لي أي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بالشركة أو في أي من مجموعتها أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة مع الشركة.
3. إنني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. إنني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أياً من أصحاب المصالح للشركة.
5. إنني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتبارين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
6. أن ليست لي مصلحة أو علاقة مع الشركة قد تؤثر على استقلاليتي، وأقر بأي علم بالمهام والمسؤوليات الخاصة بعضو مجلس الإدارة المستقل، وأني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلتزام أو مخالفة قد تفرض على الشركة نظراً لعدم إخطاري الشركة بأي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي.

المقر بما فيه

الإسم : حمد عماد جاسم الصقر

التوقيع :

التاريخ : ٧ فبراير ٢٠٢٤ ع.ك.ع

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الاعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو عقد تأسيس الشركة أو قرارات الجمعية العامة. ويتوفر لدى الشركة دليل معتمد لتفويض الصلاحيات معتمد من قبل مجلس الإدارة ويحدد صلاحيات كلا من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح. كما يتوفر لدى الشركة دليل لوائح مجلس الإدارة واللجان بما يضمن التحديد السليم في المهام والمسؤوليات. كما يتوفر لدى الشركة أوصاف وظيفية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفيما يلي نبذة مختصرة عن مهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

مسؤوليات ومهام وإنجازات مجلس الإدارة:

تتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
- تشكيل لجان مختصة وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان أعضائها الرئيسيين.
- التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة بالشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يدعم عملية اتخاذ القرار والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

• تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارساتها للصلاحيات المفوضة.

- الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم.
- تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة والمرتبطة بالأداء.
- تعيين أو عزل أيًا من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن بين ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
- وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
- وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
- أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.
- متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.

وقد قام مجلس الإدارة خلال عام 2023 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقا لتعليمات الجهات الرقابية.

وتتولى الإدارة التنفيذية في الشركة المسؤوليات العامة التالية:

1. الإشراف على تطبيق إطار حوكمة الشركة المقرر من قبل مجلس الإدارة.
2. تطبيق الإستراتيجيات وخطط العمل المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تعكس الأهداف والأولويات طويلة الأجل وقصيرة الأجل.
3. تحمل المسؤولية الكاملة أمام مجلس الإدارة عن كافة جوانب عمليات الشركة وأداءها.
4. التأكد من وجود وتطبيق التخطيط التشغيلي المناسب وأنظمة إدارة المخاطر والرقابة المالية.
5. مراقبة العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطط والموازنات.
6. تمثيل الشركة أمام العملاء الرئيسيين والجمعيات المهنية وشركات تقديم الخدمات والجهات الرقابية.
7. إعداد تقارير الأداء ورفعها لمجلس الإدارة التي تتسم بالشفافية والشمول.
8. الالتزام بمتطلبات الجهات الرقابية.
9. الواجبات الأخرى الموكلة إلى الإدارة التنفيذية حسب توجيهات مجلس الإدارة وتعليمات الجهات الرقابية.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المستقلة المتخصصة من أجل مساعدته في تولي المهام المسندة إليه، وقد تم اعتماد اللوائح الخاصة بهذه اللجان من قبل مجلس الإدارة وتحديد مسؤولياتها وتعيين أعضائها بما يتناسب مع المؤهلات العلمية والخبرات العملية المطلوبة لكل لجنة. على النحو التالي:

أولاً: لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق وإدارة المخاطر لتقوم بدورها الرقابي والمتمثل في مساندة مجلس الإدارة في التحقق من مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية والإشراف على عمليات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر والتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي للشركة وتقييم أداءه.

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 مايو 2022 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات).

وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين "مستقلين" وعضو غير تنفيذي. وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماعات خلال عام 2023 كما هو موضح ادناه:

اسم العضو	المنصب	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ 2023/2/6	اجتماع (2) المنعقد في تاريخ 2023/5/1	اجتماع (3) المنعقد في تاريخ 2023/07/31	اجتماع (4) المنعقد في تاريخ 2023/10/30
السيد/ حمد عماد الصقر	رئيس اللجنة (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓
السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓
السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (عضو مستقل)	✓	✓	✓	-
السيد/ سائد محمود حميدة	أمين سر	✓	✓	✓	✓

من أهم مهام ومسؤوليات وانجازات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
- التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بأعمال أخرى للشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير فيه توصيات اللجنة بهذا الشأن.
- مراجعة البيانات المالية الدورية وعرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية باعتمادها.
- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليها.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر
- مراجعة تقارير المخاطر الدورية ودراسة أهم المخاطر التي تواجه الشركة.
- تعيين مستشار ضريبي لاستثمارات الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة – إمارة دبي.

ثانياً: لجنة الترشيحات والمكافآت

تهدف لجنة الترشيحات والمكافآت الى مساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة للمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من كونها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين. وكذلك لضمان سلامة وصحة سياسة المكافآت

والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتحقق من كون سياسة المكافآت التي تتبعها الشركة عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة.

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 مايو 2022 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضو "غير تنفيذي" وعضوين مستقلين. وقد عقدت اللجنة إجتماعين إجتماعات خلال عام 2023 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ 2023/11/26	اجتماع (2) المنعقد في تاريخ 2024/02/04
1	الدكتور/ عبدالمحسن المدعج	رئيس اللجنة	✓	✓
3	السيد / بدر حمد الربيعه	عضو اللجنة	-	✓
4	السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (مستقل)	✓	✓

تم إنتخاب السيد / بدر حمد الربيعه عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ 27 نوفمبر 2023 بدلاً من العضو المستقل السيد / محمد عبدالحميد المرزوق

من أهم مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت

- الإشراف على عملية تقييم مجلس الادارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الادارة ومراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية.
- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة ومراجعة تلك الطلبات.
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الادارة المستقل.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين.

ثالثاً: اللجنة التنفيذية

مهام اللجنة:

وافق مجلس إدارة الشركة على تأسيس اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة بتاريخ 29 مايو 2022 وأُعدت المجلس تشكيل اللجنة وميثاق العمل الخاص بها، حيث تم تحديد مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وقد تأسست اللجنة التنفيذية بهدف مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته تجاه أنشطة الشركة وإدارتها التنفيذية في مختلف الجوانب المالية والمحاسبية والإدارية وأنشطة الموارد البشرية، وإدارة الاستثمار وإدارة العقارات والإنشاءات.

تشكيل اللجنة:

يقوم مجلس الإدارة على تشكيل اللجنة التنفيذية، وذلك بتعيين ثلاثة أعضاء على الأقل في اللجنة، يكون أحدهم عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، وتستمر عضوية اللجنة لفترة ثلاث سنوات أو حتى نهاية عضوية مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد أعتد المجلس تشكيل اللجنة التنفيذية كما يلي:

رقم	اسم العضو	الصفة
1	الدكتور / عبدالمحسن المدعج	رئيس اللجنة
2	السيد / بدر حمد الربيعه	نائب رئيس اللجنة
3	السيد/ محمد إبراهيم الفرحان	عضو اللجنة

وقد عقدت اللجنة عدد (1) اجتماع خلال العام 2023، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

- 1- اعتماد التصرفات المالية في الحدود التي يقررها مجلس الإدارة.
- 2- دراسة المشاريع والبرامج المقدمة من الإدارة التنفيذية.
- 3- دراسة السياسات التنفيذية للمشاريع والإقتراحات الجديدة.

تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد المتطلبات الإدارية والقانونية لمجلس الإدارة حيث إنه النقطة المرجعية والداعمة لجميع أعضاء مجلس الإدارة، وكما يضمن لهم حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء. ويحرص أمين السر على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الاجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

القاعدة الثالثة : إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية :

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضو "غير تنفيذي" وعضوين مستقلين. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال عام 2023.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة:

يتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 و الذي ينص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد خصم الاستهلاكات و الاحتياطات و توزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة ، و يجوز إعفاء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سالفة الذكر و ذلك بعد موافقة الجمعية العمومية العادية ، و يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة .

بدلات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

تمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور والمشاركة في أعمال اللجان و تأدية المهام المكلفة بها اللجان بعد تفويض مجلس الإدارة لها لإنجازها وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، و يتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة

بدلات أخرى:

تمثل البدلات الأخرى النقدية مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض أحد أعضائه في ممارسة بعض السلطات والمسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016.

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

تنقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين:

أولاً : المكافآت الثابتة و البدلات :

تشمل الرواتب والبدلات والمزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة والسياسات الداخلية المطبقة في الشركة.

ثانياً : المكافآت المتغيرة :

تشمل المكافآت المتغيرة المرتبطة بالأداء وتحقيق أهداف الشركة.

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

- وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية خلال عام 2023:

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة*							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال عام	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
-	-	-	-	65,000	70,000	-	7

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم														
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة						المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم						إجمالي عدد المناصب التنفيذية		
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)					المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							
مكافأة سنوية	بدل سكن	بدل مواصلات	بدل تطعيم الأبناء	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	مكافأة سنوية	تأمين صحي	تذاكر سنوية	بدل سكن	بدل مواصلات	بدل تطعيم الأبناء	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	
-	-	-	24,000	-	2,662	39,750	101,147	-	3,600	-	21,388	5,440	321,225	6

تدفع المكافأة حسب العقود الموقعة وبموافقة مجلس الإدارة والجمعية العمومية للشركة على المكافآت الأخرى.

وقد قامت الشركة بإعداد تقرير تفصيلي بكافة المبالغ التي حصل عليها أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية يعرض على السادة مساهمي الشركة في الجمعية العمومية العادية للشركة للموافقة عليه. بالإضافة لذلك، تحتفظ الشركة ببيان دقيق ومفصل عن كافة الرواتب والمكافآت والمزايا الأخرى التي يستحقها كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية ويتاح للمساهمين الاطلاع عليه وإنه لا يوجد أي إنحرافات جوهرية.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية:

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمين الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

إقرار الإدارة التنفيذية

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر نحن عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ونائب المدير العام للإدارة المالية والإدارية بموجب هذا المستند، حسبما وصل إليه علمنا أن البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع والتي تتكون من:-

- بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023.
- بيان الدخل المجموع كما في 31 ديسمبر 2023.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.
- بيان التدفقات النقدية المجموع.

للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول تلك البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية عن المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 وعن أداءها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.



محمد إبراهيم الفرحان

عضو مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي



سائد محمود حميدة

نائب المدير العام

الإدارة المالية والإدارية

إقرار مجلس الإدارة

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك (عامة) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2023 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي وقد قمنا ببذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	الإسم والمنصب
	الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج رئيس مجلس الإدارة
	السيد/ بدر حمد عبدالله الربيعه نائب رئيس مجلس الإدارة
	السيد/ محمد إبراهيم الفرحان عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
	السيد/ وفا حيدر الشهابي عضو مجلس الإدارة
	السيدة/ ريم عبد الله عيسى الصالح عضو مجلس الإدارة - مستقل
	السيد / زلال سلطان علي الشهاب عضو مجلس الإدارة
	السيد / حمد عماد الصقر عضو مجلس الإدارة - مستقل

تشكيل لجنة التدقيق و إدارة المخاطر:

تقوم لجنة التدقيق و إدارة المخاطر بمراجعة البيانات المالية المرحلية و السنوية و مناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الادارة.

تجتمع لجنة التدقيق و إدارة المخاطر بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين المكلفين بتدقيق حسابات الشركة لمناقشة السياسات المحاسبية و البيانات المالية السنوية، و قد عقدت اللجنة (4) اجتماعات خلال عام 2023.

التأكيد على إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات الخارجي:

يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق و إدارة المخاطر، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي.

قامت لجنة التدقيق و المخاطر بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي و التوصية لمجلس الادارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.

لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع مجلس الادارة مباشرة وقد تم اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة بعد التعديل بشكل يوضح انشاء وحدة ادارة المخاطر وقد قام مجلس الادارة بتكليف أحد الجهات الاستشارية الخارجية للقيام بكافة مهام إدارة المخاطر.

و

وحدة التدقيق الداخلي

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق والمخاطر مباشرة وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب المتخصصة للقيام بمهام الوحدة.

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 29 مايو 2022 والمكونة من 3 أعضاء من مجلس الإدارة من بينهم عضوين مستقلين وعضو غير تنفيذي، وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة بمدة العضوية في مجلس الإدارة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسئوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. ويتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات عمل لكافة الإدارات.

تعيين مراقب حسابات مستقل لمراجعة تقييم نظم الرقابة الداخلية

وقد قام مجلس إدارة الشركة بتعيين مراقب حسابات مستقل للقيام بأعمال فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وعرضه على مجلس الإدارة ويتم موافاة هيئة أسواق المال بنسخة من التقرير بشكل سنوي.

تعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة أداء التدقيق الداخلي

قامت الشركة بتعيين مكتب تدقيق مستقل لمراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي كل السنوات، ويتم رفع تقرير بنتائج التقييم للجنة التدقيق وإدارة المخاطر ومجلس الإدارة.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بان السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، والموظفين. كما يتوفر لدى الشركة سياسة الإبلاغ والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بأجراء تحقيق مستقل، كما كلفت الإدارة التنفيذية مدراء الإدارات اتخاذ الاجراء اللازم نحو تطبيق معايير السلوك المهني والأخلاقي. وتنفيذاً للالتزامات تجاه الشركة يتطلب من الموظفين على وجه الخصوص ما يلي:

- الإلمام والفهم والتقيد التام بالقواعد والإجراءات والإرشادات الداخلية المعمول بها لدى الشركة في أي وقت.
- الإلتزام والتقيد بالقوانين السارية.
- تجنب أي موقف من الممكن أن ينشأ عنه تعارض في المصالح وفي حالة الشك بذلك أو مواجهه أي عائق يتم إبلاغ القسم التابع له الموظف على الفور بذلك التعارض في المصالح أو إبلاغ مسؤول الإلتزام في الشركة.
- الإلتزام التام بالمحافظة على الأسرار المهنية.
- الإمتناع عن تجاوز الصلاحيات الممنوحة لهم واحترام القواعد بخصوص التوقيعات المعتمدة.
- الاستمرار في تحمل المسؤولية الكاملة التي يقومون بتفويض الغير بها وممارسة الإشراف والمراقبة الكافية.
- احترام كرامة وخصوصية زملائهم.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات معتمدة خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن إطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات ولا توجد أي تعديلات على السياسة. حيث تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.

يتم التحقق باستمرار من التزام كافة الموظفين بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال إدارة الموارد البشرية بالشركة ومن خلال أعمال التدقيق الداخلي الذي يتم على كافة إدارات الشركة.

تحتفظ الشركة بسجل خاص بالبلاغ عن أية مخالفات أو تجاوزات في السياسات أو السلوك المهني والأخلاقي حيث لم يتم تسجيل أي بلاغات خلال عام 2023.

القاعدة السابعة : الإفصاح و الشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية

يتوفر لدى الشركة دليل سياسات وإجراءات عمل تتضمن سياسات وآليات الإفصاح والشفافية وقد تضمنت تلك السياسات بشكل واضح القواعد العامة وإجراءات وآليات الإفصاح، وبينت السياسة مسؤولية إدارة الالتزام بالشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الالتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما اكدت السياسة على نشر وتحديث المعلومات على الموقع الإلكتروني للشركة.

يتوفر لدي الشركة دليل اجراءات معتمد لتنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزا لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها و لا توجد أي تعديلات على الدليل، حيث بين الدليل الأشخاص المطلعين في الشركة وبين المعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول كما بين تفصيلا إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين، ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

وحدة شؤون المستثمرين

يوجد لدى الشركة وحدة مستقلة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة ويتولى مهام الوحدة السيد/ إبراهيم المفرج، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والاختبار على الموقع الالكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الرقم 22275256 او من خلال البريد الالكتروني التالي:

ibrahim@injazzat.com

تكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم انشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم عرض فيه كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين:

تتمتع كل فئات المساهمين بحقوق متساوية وبما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القوانين واللوائح ذات الصلة، ومن هذه الحقوق ما يلي:

- الإطلاع والمشاركة في تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي
- المشاركة في الجمعيات العمومية وإبداء الملاحظات والتوصيات والتحفظات في أداء الشركة.
- توكيل أشخاص آخرين لحضور إجتماعات الجمعية العمومية وذلك بمقتضى توكيل خاص.
- التصويت في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والترشح لعضوية مجلس الشركة طبقاً للقواعد والآليات المنظمة لذلك.
- الحصول على المعلومات والتقارير اللازمة التي تساعد في إتخاذ قرارات الإستثمار.
- الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.
- حرية التصرف في الأسهم من شراء / بيع / نقل / تحويل.

يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى العمل على التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

يتوفر للشركة سجل يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم.

كما يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى توفير المشاركة الفعالة للمساهمين في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.

وقد وضعت الشركة السياسات التي تنظم علاقة و حقوق المساهمين و الأطراف أصحاب المصالح، وهذه السياسات تضعها الشركة بين أيدي المساهمين للإطلاع في أي وقت.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح:

تعمل الشركة على احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة الحد من تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- سياسة إجراءات الشراء والتعاقد.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ مع عدم الإضرار به.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:

تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت إحدى الشركات الاستشارية بعقد دورة تدريبية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية

تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

القيم المؤسسية

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعزيز القيم المؤسسية لدى العاملين بما يساهم في الحفاظ على السلامة المالية للشركة.

كما تقوم الشركة بإعداد تقارير متكاملة تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات التي تساهم في تحقيق مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية:

المسؤولية البيئية والاجتماعية والحوكمة:

يلتزم مجلس الادارة بأن يطبق وبشكلٍ استباقي مسؤوليات الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة. ويقوم مجلس الإدارة بمتابعة المبادرات التي تقوم بها الشركة في هذا الخصوص. كما نقوم بالبحث عن الفرص المتاحة ضمن أنشطة الشركة المختلفة ومواقعها لتقليل الأثر على البيئة وضمان الاستهلاك المسؤول للموارد الطبيعية والتقليل من النفايات وإعادة تدويرها. وقد اعتمدنا عدة تدابير للتقليل من استهلاك الطاقة لأدنى حد ممكن داخل مرافق الشركة والعقارات المملوكة لها، وقلّنا بتدريب موظفينا على تبني عادات صديقة للبيئة من خلال زيادة الوعي داخل الشركة بموضوعات المسؤولية البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة من خلال التدريب و قنوات التواصل المختلفة.

وقد قامت الشركة خلال العام الماضي بالمبادرات التالية:-

1- منظمة لويك للتدريب الأهلي.

2- كاتش وبيت عبدالله لرعاية الأطفال (باتش).

وستستمر شركتنا في دعم المجتمع من خلال المبادرات التي تعكس قيمنا المؤسسية، والتي تهدف إلى التأكيد على أننا شركة وطنية تسعى لخدمة المجتمع والتي نركز فيها على المبادرات في مجال الصحة والتعليم وذلك بهدف بناء المجتمعات التي نعمل بها بما يعود بالنفع لمصلحة مساهمينا وتحقيق الاستدامة لشركتنا ومجتمعنا.

كما يلتزم مجلس الإدارة بتطبيق مبادئ حوكمة الشركات والتي تعزز الشفافية وتحمي من المخاطر وتحافظ على الامتثال للوائح والقوانين ذات الصلة بأعمال الشركة بما في ذلك القضايا المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة.

وتستند سياسة الشركة وأطار عملها في اتخاذ قرارات استثمارية مسؤولة تهدف الى تحقيق اهداف الشركة الاقتصادية من خلال دمج الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة في عملياتها التشغيلية ونشر تلك الثقافة داخل الشركة.



الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج

رئيس مجلس الإدارة



تقرير لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية
المنتهية في 31 ديسمبر 2023

جدول المحتويات

- 1- كلمة رئيس اللجنة 3
- 2- تشكيل اللجنة 5
- 3- مهام اللجنة 5
- 4- إجتماعات اللجنة 6
- 5- إنجازات اللجنة 7

كلمة لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

شركة إنجازات للتنمية العقارية

تقرير لجنة التدقيق وإدارة المخاطر عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

مقدمة:

قام مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية بإعادة تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بتاريخ 29 مايو 2022 التزاماً بتطبيق قواعد حوكمة الشركات، حيث تعمل اللجنة على ترسيخ ثقافة الإلتزام وإدارة المخاطر داخل الشركة وتعمل اللجنة بشكل مستمر للتأكد من كفاءة نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وضمان نزاهة التقارير المالية.

أنظمة الرقابة الداخلية :

إعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها. وتحدد إستراتيجية العمل الرقابي للشركة والمسئوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة، وتقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات، حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم عدة إجتماعات دورية لإدارة وقياس فعالية أنظمة الرقابة الداخلية، وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة، وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة.

كذلك عقدت اللجنة الإجتماعات الدورية مع المدقق الداخلي ناقشت فيها التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة، وتمت في تلك الإجتماعات مناقشة جميع الملاحظات الرقابية الصادرة عن المدقق الداخلي، ومراجعة الملاحظات السابقة ومدى الإستجابة مع تلك الملاحظات، وذلك للتعرف على أوجه المخاطر والعقبات التي قد تتعرض لها الشركة ودرجة أهميتها ومحاولة تفادي تلك المخاطر، وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح، بالإضافة إلى توفر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فاعلة .

كما تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة، وذلك من أجل الحفاظ على دورية إنعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً، حيث تمارس اللجنة صلاحيتها في استعراض والموافقة على خطة المراجعة السنوية وعلى جميع التغييرات الرئيسية على سياسات وإجراءات أنظمة الرقابة الداخلية.

صحة البيانات والتقارير المالية :

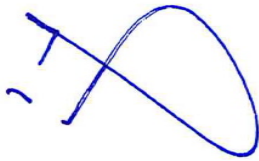
وتؤدي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر دورها في المراجعة والإشراف على تقارير المدققين الخارجيين بشأن البيانات المالية الربع سنوية والسنوية للشركة وذلك قبل عرضها على مجلس الإدارة - والإجتماع بالمدققين الخارجيين بشكل دوري - وذلك من أجل التأكد من سلامة البيانات المالية للشركة، واستقلالية ونزاهة المدقق الخارجي والذي يظل رأيه مستقلاً ويكون مرفقاً ضمن محتويات التقرير السنوي للشركة حيث عقدت مع المدققين الخارجيين أربع اجتماعات بتاريخ 6 فبراير 2023 - 1 مايو 2023 - 31 يوليو 2023 - 30 أكتوبر 2023 لمناقشة البيانات المالية و آخر المستجدات على المعايير الدولية للتقارير المالية وتأثيرها على بيانات الشركة المالية.

الإلتزامات الرقابية :

ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال اتخذت اللجنة الخطوات الضرورية لتنفيذ التعليمات لحوكمة الشركات، وشملت تحديث إجراءات التدقيق القائمة وإعداد السجلات الخاصة بتسجيل محاضر اللجنة وقراراتها وجدول أعمالها، كذلك تم التعاقد مع مكتب تدقيق خارجي مستقل من أجل إبداء الرأي وإعداد تقرير مراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

ويلتزم كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بتقديم تعهدات كتابية واضحة بصحة ونزاهة البيانات المالية السنوية والتقارير المالية ذات الصلة بنشاط الشركة، وأنها تشمل كافة الجوانب المالية للشركة ونتائج التشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.

ويتضمن تقرير لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بيان بمهام وإنجازات اللجنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.



حمد عماد الصقر

دولة الكويت

تاريخ - 4 فبراير 2024

رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

شركة إنجازات للتنمية العقارية

1. تشكيل اللجنة

تم إعادة تشكيل اللجنة بتاريخ 29 مايو 2022 وقد شغل عضوية اللجنة السادة:

م	الاسم	صفة العضوية في المجلس	صفة العضوية في اللجنة
1	السيد/ حمد عماد الصقر	عضو مستقل	رئيس اللجنة
2	السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة غير تنفيذي	عضو اللجنة
3	السيدة / ريم عبدالله عيسى الصالح	عضو مستقل	عضو اللجنة

2. مهام اللجنة

1. التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
2. التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
3. متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بأعمال أخرى للشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
4. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
5. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
6. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير فيه توصيات اللجنة بهذا الشأن.
7. مراجعة البيانات المالية الدورية وعرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية باعتمادها.
8. مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليها.
9. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
10. التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
11. مناقشة تقارير ادارة المخاطر.

3. اجتماعات اللجنة

عقدت اللجنة (4) اجتماعات خلال عام 2023 وفيما يلي نبذة عن اجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر:

نسبة الحضور	اجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ	اجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ	اجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ	اجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ	اسم العضو
	2023/10/30	2023/07/31	2023/05/01	2023/02/06	
100%	✓	✓	✓	✓	السيد / حمد عماد الصقر
100%	✓	✓	✓	✓	السيد/ وفا حيدر الشهابي
90%	-	✓	✓	✓	السيدة / ريم عبدالله الصالح
100%	✓	✓	✓	✓	السيد/ سائد محمود حميدة (امين السر)

4. إنجازات اللجنة خلال عام 2023

- أنجزت اللجنة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 المهام التالية:

البيانات والتقارير المالية

مراجعة البيانات والتقارير المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة وابداء الرأي والتوصية بشأنها. وفيما يلي بيان البيانات المالية التي تم عرضها على لجنة التدقيق:

- البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 مارس 2023.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023.
- البيانات المالية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023.
- البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

التدقيق الداخلي

- مراجعة خطة عمل التدقيق الداخلي والموافقة عليها.
- مناقشة تقارير التدقيق الداخلي والإجراءات التصويبية التي اتخذتها الإدارة بشأن تلك الملاحظات.
- الاشراف على اعمال التدقيق الداخلي ومتابعة إنجازات التدقيق الداخلي.

ادارة المخاطر

- مراجعة سياسات واجراءات ادارة المخاطر.
- مناقشة تقارير ادارة المخاطر.

الالتزام بالقوانين والتشريعات

- متابعة التزام الشركة بالقوانين والتشريعات ذات الصلة بعملها ومناقشة مسؤول الإلتزام بالشركة عن مدى التزام الشركة بتعليمات الجهات الرقابية.

نظم الرقابة الداخلية

- تم تعيين مكتب مراقب حسابات مستقل لفحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة.

مراقب الحسابات الخارجي

- قامت اللجنة بمراجعة الخدمات التي قام بها مراقب الحسابات الخارجي ومراجعة وتأكيد استقلالية وموضوعية مراقب الحسابات الخارجي.
- قامت اللجنة بالاجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة طبيعة ونطاق عمل التدقيق الذي قاموا بأدائه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات الرقابية الأخرى.
- كما قامت اللجنة بمناقشة السياسات المحاسبية مع مراقب الحسابات الخارجي.

تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي

شركة انجازات للتنمية العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مساهمينا الكرام

يسعدنا الترحيب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 لشركة انجازات للتنمية العقارية ، ونضع بين أياديكم التقرير السنوي والمتضمن البيانات المالية السنوية المدققة وتقرير الحوكمة وأبرز أعمال الشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2023.

شهد عام 2023 كثيراً من الأحداث الإيجابية و السلبية و التحديات و المتغيرات محلياً و إقليمياً وعالمياً كان أبرزها إستمرار التغير السريع في معدلات الفائدة محلياً و عالمياً في النصف الأول من العام تلى ذلك تباطأ في رفع معدلات الفائدة ، و إنعكس ذلك بصورة مباشرة على الأسواق المالية و التوجهات الإقتصادية و التي تنافست بشكل كبير لسحب السيولة المتوفرة ، كما أن التنافس المحتدم بين دول المنطقة على استقطاب الاستثمارات و استحداث أساليب عمل حديثة قلصت من معدلات الطلب على العديد من الوحدات العقارية في عدد من دول المنطقة.

و في خضم ما سبق نجحت إدارة شركة انجازات للتنمية العقارية في الحفاظ على معدلات الإشغال العالية في معظم استثماراتها العقارية، بالإضافة الى النجاح في الخارج من عدد من الاستثمارات العقارية و تحقيق معدلات ربحية جيدة وهو ما ساهم في تحقيق الشركة لأرباح سنوية تفوق مثيلاتها في القطاع، بالإضافة الى استمرار معدلات النمو وديمومة التدفقات النقدية الإيجابية الناتجة عن تشغيل عقارات الشركة في دولة الكويت و دول مجلس التعاون الخليجي وعالمياً .

محلياً نجحت الشركة في الحصول على مناقصة بناء و تطوير و إدارة مجمع تجاري في منطقة خيطان الجنوبي التي تم طرحها من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية و الذي من المزمع الانتهاء من بناؤه خلال عامين و تشغيل المجمع لفترة عشرين عام .

كما قامت الشركة بتوقيع عقد تشييد و بناء برج مكاتب إدارية أطلق عليه كاتاماران في منطقة المرقاب، يحتوي على 44 طابق وذلك بعد استيفاء كافة المتطلبات واستخراج كافة التراخيص اللازمة لذلك ، حيث من المتوقع أن يساهم هذا البرج في تعزيز مكونات محفظة الشركة العقارية .

و في عام 2023 نجحت الشركة في إبرام عقد أولي لبيع عقار الشركة في منطقة الضجيج و الذي كان مستأجراً من قبل عدد من الجهات الحكومية ، على أن يتم تنفيذ عملية البيع و نقل الملكية في عام 2024 . و استمرت الشركة في تشغيل الطوابق المملوكة للشركة في برج برايم الواقع في شارع أحمد الجابر في منطقة شرق و التي تم تأجيرها على أحد البنوك الخليجية .

خليجياً استمرت الشركة في الأعمال التشغيلية لأبراج كاتاماران 1 و كاتاماران 11 في مملكة البحرين من خلال بيع عدد من الشقق وتأجير الشقق الأخرى بما يضمن للشركة تحقيق عوائد دورية مميزة ومستمرة.

كما بدأت الشركة أعمال بناء و تشييد برج سكني في منطقة السيف في مملكة البحرين ليكون رادفاً لمجموعة أصول الشركة في دول الخليج العربي .

وفي دولة الامارات العربية المتحدة نجحت الشركة في بيع كامل الوحدات السكنية في مبنى انجازات ريزيدنس في منطقة ميدان الواقعه مقابل منطقة وسط دبي وبرج خليفة و تأجير المساحات التجارية في المبنى ، ونجحت الشركة في تحقيق معدلات تشغيل عالية مقارنة بمثيلاتها من خلال إتباع سياسات مرنة متحفظة على الرغم من التغير المستمر في عوامل و متغيرات السوق العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة.

كما استمرت الشركة في البحث عن أفضل الفرص العقارية والبحث عن أفضل الطرق الممكنة للإستفادة من العقارات المملوكة في إمارة دبي.

عالمياً استمرت الشركة في تحصيل العوائد التأجيرية الدورية في عام 2023 الناتجة عن تملك عقارات في الولايات المتحدة الأمريكية و الجمهورية الإتحادية الألمانية محافظةً بذلك على معدلات التدفقات النقدية المتوقعة مسبقاً، مع الحرص على البحث عن فرص عقارية جديدة تواكب المتغيرات المتسارعة في الأسواق الأوروبية و العالمية.

على صعيد المركز المالي للشركة بلغت أصول الشركة 102.73 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023 مقارنة بـ 106.43 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2022 ، فيما بلغت حقوق المساهمين 58.93 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 58.16 مليون دينار كويتي عام 2022 أي بنمو قدره 1.3%. كما إنخفضت القروض والسلف بمبلغ إجمالي ماقيمته 7 مليون دينار كويتي لتصبح ماقيمته 36.5 مليون دينار كويتي في نهاية 2023 مقارنة بـ 43.5 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2022.

وقد حققت الشركة صافي أرباح بلغ 2.35 مليون دينار كويتي في عام 2023 أي ما يعادل 6.94 فلس للسهم مقارنة بصافي أرباح بلغ 2.94 مليون دينار كويتي في عام 2022 أي ما يعادل 8.68 فلس للسهم بعد استقطاع الضرائب وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، و تعود هذه الأرباح إلى نجاح الشركة في التخرج من عقارات في إمارة دبي و الى بيع عدد من الطوابق في برج برايم بالإضافة الى ارتفاع معدلات الاشغال والقيم الايجارية للوحدات العقارية بشكل عام حيث حققت الشركة إيرادات بلغت 7 مليون دينار كويتي في عام 2023 مقارنة بإيرادات بلغت 8.3 مليون دينار كويتي في عام 2022، وذلك بإنخفاض إجمالي الإيرادات بنسبة 15% في نهاية عام 2023.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بـعظيم الشكر لكافة أعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية على كافة ما بذلوه من إسهامات و جهود والتي كان لها بالغ الاثر في تحقيق الشركة معدلات ربحية ساهمت في إستمرار الشركة في موقعها الريادي بين الشركات العقارية في المنطقة، والذي إنعكس على أداء الشركة خلال العام 2023 ، كما أتقدم بالشكر الجزيل لكافة موظفين الشركة والشركات التابعة والزميلة على ما قاموا به من جهود كبيرة خلال العام 2023.