

2024

التقرير السنوي

شركة انجازات للتنمية العقارية



حضرة صاحب السمو
الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت حفظه الله ورعاه



سمو ولي العهد
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح
حفظه الله

أعضاء مجلس الإدارة

الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ بدر حمد عبدالله الربيعه
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ محمد إبراهيم الفرحان
عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

السيد/ وفا حيدر الشهابي
عضو مجلس الإدارة

السيدة/ ريم عبدالله الصالح
عضو مجلس الإدارة

السيد/ طلال سلطان علي الشهاب
عضو مجلس الإدارة

السيد/ حمد عماد الصقر
عضو مجلس الإدارة

المحتويات



7	كلمة رئيس مجلس الإدارة
9	تقرير الحوكمة
37	مشاريع الشركة
45	التحليل المالي لعام 2024
53	البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

كلمة رئيس مجلس الإدارة



مساهميننا الكرام

يسعدنا الترحيب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لشركة إنجازات للتنمية العقارية، ونضع بين أياديكم التقرير السنوي والمتضمن البيانات المالية السنوية المدققة وتقرير الحوكمة وأبرز أعمال الشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2024.

كان عام 2024 عاماً مليئاً بالأحداث الاقتصادية والسياسية المتنوعة والتي حملت في طياتها العديد من التحديات والفرص على جميع الأصعدة حيث استقرت أسعار الفائدة عالمياً وبدأت بالانخفاض التدريجي وهو ما بث حالة من التفاؤل في أسواق المال العالمية، كما لا يخفى عليكم التنافس المستمر بين دول المنطقة على استقطاب وتوطين الاستثمارات والتي من المتوقع أن تنعكس بصورة إيجابية على قيم النواتج المحلية في عام 2025 والأعوام اللاحقة.

وفي خضم ما سبق نجحت إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية في رفع العوائد التشغيلية والحفاظ على معدلات الإشغال العالية في معظم استثماراتها العقارية، بالإضافة الى التخرج من عدد من الاستثمارات العقارية ومتابعة أعمال تطوير عدد من الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء في المنطقة والتي يتوقع أن يتم الإنتهاء منها في عام 2026، والتي ستعمل جنباً الى جنب مع الاستثمارات العقارية الحالية على تحقيق عوائد دورية مميزة وتحقيق ارباح سنوية تفوق مثيلاتها في القطاع.

محلياً نجحت الشركة في التخرج من عقار في مبنى الضجيج وتحقيق أرباح رأسمالية بالإضافة الى متابعة أعمال تطوير وبناء برج كاتاماران والمخصص كمكاتب إدارية في منطقة المرقاب والذي يحتوي على 44 طابق، والذي يتوقع ان يعزز من مكونات محفظة الشركة العقارية في دولة الكويت.

واستمرت الشركة في تشغيل الوحدات المملوكة للشركة في برج برايم الواقع في شارع أحمد الجابر في منطقة شرق والتي تم تأجيرها على أحد البنوك الخليجية بالإضافة الى مستأجرين آخرين. خليجياً استمرت الشركة في الأعمال التشغيلية لأبراج كاتاماران وكاتاماران في مملكة البحرين من خلال بيع عدد من الشقق وتأجير الشقق الأخرى بما يضمن للشركة تحقيق عوائد دورية مميزة ومستمرة.

كما استمرت الشركة في أعمال بناء وتشبيد برج سكني في منطقة السيف أطلق عليه إسم كاتاماران فيرانديز في مملكة البحرين ليكون رادفاً لمجموعة أصول الشركة في دول الخليج العربي.

وفي دولة الامارات العربية المتحدة استمرت الشركة في تحقيق معدلات تشغيل وتحصيل عالية مقارنة بمثيلاتها من خلال إتباع سياسات مرنة متحفظة، بالإضافة الى رفع معدلات العوائد التشغيلية ومواكبة أسعار السوق العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة.

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

عالمياً استمرت الشركة في تحصيل العوائد التأجيلية الدورية في عام 2024 الناتجة عن تملك عقارات في الولايات المتحدة الأمريكية والجمهورية الاتحادية الألمانية محافظةً بذلك على معدلات التدفقات النقدية المتوقعة مسبقاً، مع الحرص على البحث عن فرص عقارية جديدة تواكب المتغيرات المتسارعة في الأسواق الأوروبية والعالمية.

على صعيد المركز المالي للشركة بلغت أصول الشركة 101.48 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024 مقارنة بـ 102.73 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023، فيما بلغت حقوق المساهمين 60.36 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 58.93 مليون دينار كويتي عام 2023 أي بنمو قدره 2.4%.

كما إنخفضت القروض والسلف بمبلغ إجمالي ماقيمته 2.67 مليون دينار كويتي لتصبح ماقيمته 41.12 مليون دينار كويتي في نهاية 2024 مقارنة بـ 43.80 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023.

وقد حققت الشركة صافي أرباح بلغ 3.02 مليون دينار كويتي في عام 2024 أي ما يعادل 8.92 فلس للسهم مقارنة بصافي أرباح بلغ 2.35 مليون دينار كويتي في عام 2023 أي ما يعادل 6.94 فلس للسهم بعد استقطاع الضرائب وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وتعود هذه الأرباح إلى نجاح الشركة في التخرج من عقار في منطقة الضجيج في دولة الكويت وإعادة تمويل تقييم أصل فالباك في الولايات المتحدة الأمريكية بقيمة أعلى مما إنعكس على القيمة الدفترية للأصل وإرتفاع مستوى الأرباح. بالإضافة الى ارتفاع معدلات الاشغال والقيم الإيجارية للوحدات العقارية بشكل عام حيث حققت الشركة إيرادات بلغت 7.8 مليون دينار كويتي في عام 2024 مقارنة بإيرادات بلغت 7 مليون دينار كويتي في عام 2023، وذلك بإرتفاع إجمالي الإيرادات بنسبة 10.75% في نهاية عام 2024.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بعظيم 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 2024 ، كما أتقدم بالشكر الجزيل لكافة موظفي الشركة والشركات التابعة والزملة على ما قاموا به من جهود كبيرة خلال العام 2024.

د.ن عبد المحسن مدعج المدعج
رئيس مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

تقرير الحوكمة
شركة إنجازات للتنمية العقارية
للسنة المالية المنتهية
في 2024/12/31

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الفهرس

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

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 وإداراتها 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:

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

يتألف مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء كما في 31 ديسمبر 2024. ويتكون مجلس الإدارة من هيكل متوازن يضم أربع أعضاء غير تنفيذيين وعضوين مستقلين وعضو تنفيذي وقرار من مجلس الإدارة تم تعيين السيد / حمد جاسم السعدون أمين سر مجلس الإدارة واللجان المنبثقة بتاريخ 8 سبتمبر 2024 والذي تم اختياره من بين موظفي الشركة العاملين بها وذلك بما يتوافق مع شروط ومتطلبات وأنظمة الحوكمة لدى هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى. 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.

نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة والمؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس إدارة الشركة:

- الدكتور/عبدالمحسن مدعج المدعج – رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2022/05/29

المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- حاصل على دكتوراه في الفلسفة – التاريخ من جامعة درهام إنجلترا 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

- السيد / بدر حمد عبدالله الربيعه – نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2023/11/27

المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- حاصل على بكالوريوس محاسبة من جامعة الكويت.
- خبرة قيادية لمدة تزيد عن 20 عام في القطاع الخاص والتجاري ومختلف القطاعات الاقتصادية.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

- السيد / محمد إبراهيم الفرحان – عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2022/05/29
المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- بكالوريوس محاسبة – جامعة سان هوزيه كاليفورنيا في الولايات المتحدة.
خبرة تزيد عن 30 عام في مراكز تنفيذية وقيادية و مجالس إدارات و تمثيل عدة شركات في مجال العقار و الاستثمار.

- السيد / وفا حيدر الشهابي – عضو مجلس الإدارة (غيرتنفيذي) تاريخ الانتخاب/التعيين 2022/05/29
المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- ماجستير هندسة ميكانيكية – جامعة ويسكنسن في الولايات المتحدة.
خبرة عملية في مجالات الاستثمار والصناعة تزيد عن 40 عام.

- السيدة / ريم عبد الله عيسى الصالح – عضو مجلس الإدارة (مستقل) تاريخ الانتخاب/التعيين 2022/11/28
المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- 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.

- السيد / طلال سلطان علي الشهاب – عضو مجلس الإدارة تاريخ الانتخاب/التعيين 2023/11/27
المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- بكالوريوس محاسبة من جامعة الكويت.
- خبرة عملية لمدة تزيد عن 20 عام في القطاع الخاص والتجاري والمصرفي والاستثمار.

- السيد / حمد عماد الصقر – عضو مجلس الإدارة (مستقل) تاريخ الانتخاب/التعيين 2022/05/29
المؤهل الدراسي والخبرة العلمية:-

- بكالوريوس تمويل – الجامعة الأمريكية في دولة الكويت.
- خبرة 15 سنة عملية في التحليل المالي وإعادة هيكلة الشركات وتطوير مشاريعها وتحليل مخاطر الائتمان في مجال البنوك المحلية في دولة الكويت.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (6) اجتماعات خلال عام 2024 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:

الاسم	اجتماع (1) 7 فبراير 2024	اجتماع (2) 5 مايو 2024	اجتماع (3) 29 يوليو 2024	اجتماع (4) 8 سبتمبر 2024	اجتماع (5) 30 أكتوبر 2024	اجتماع (6) 22 ديسمبر 2024
الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج	√	√	√	√	√	√
السيد / بدر حمد عبدالله الربيعه	√	√	-	√	√	√
السيد / محمد إبراهيم الفرحان	√	√	√	√	√	√
السيد / وفا حيدر الشهابي	√	√	√	√	-	√
السيدة / ريم عبدالله الصالح	√	√	√	√	√	√
السيد / طلال سلطان علي الشهاب	√	√	√	√	√	√
السيد / حمد عماد الصقر	√	√	√	√	√	√

*قدم أمين السر السيد / سائد محمود حميدة استقالته من أمانة السر بتاريخ 29 يوليو 2024 وقام مجلس الإدارة بتعيين

السيد / حمد جاسم السعدون أمين سر مجلس الإدارة واللجان المنبثقة بتاريخ 8 سبتمبر 2024.

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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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. إني لا أملك 5% أو أكثر من أسهم الشركة، كما إني 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. إني لست عضواً في مجلس إدارة أي شركة من المجموعة الخاصة بالشركة.
4. إني لست موظفاً بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها، أو لدى أيّاً من أصحاب المصالح للشركة.
5. إني لست موظفاً لدى الأشخاص الإعتباريين 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 : ٢٠٢٥/٢/٩

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 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 الإعتباريين 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، وأنني أتعهد بإبلاغ مجلس الإدارة فوراً في حال حدوث أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتي وفقاً للبنود الواردة أعلاه وأتحمل مسؤولية أي إلزام 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 : ٢٠٢٥/٢/٩

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الأعمال 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 وانجازات 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 ممارستها 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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

- تعيين أو عزل أياً 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 2024 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً 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:

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 أدائه.

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 2024 كما هو موضح أدناه:

اسم العضو	المنصب	اجتماع (1) المنعقد في 2024/2/4	اجتماع (2) المنعقد في 2024/5/5	اجتماع (3) المنعقد في 2024/07/29	الاجتماع (4) المنعقد في 2024/10/30
السيد / حمد عماد الصقر	رئيس اللجنة (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓
السيد / وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓
السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓

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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

- 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 إدارة المخاطر وتقارير التدقيق الداخلي الدورية ودراسة أهم المخاطر التي تواجه الشركة.

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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

وقد عقدت اللجنة ثلاثة إجتماعات خلال عام 2024 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	اجتماع (1) المنعقد في 2024/02/04	اجتماع (2) المنعقد في 2024/07/24	اجتماع (3) المنعقد في 24/09/08
1	الدكتور/ عبدالمحسن المدعج	رئيس اللجنة	✓	✓	✓
3	السيد / بدر حمد الربيعه	عضو اللجنة	✓	✓	✓
4	السيدة / ريم عبدالله الصالح	عضو اللجنة (مستقل)	✓	✓	✓

من أهم مهام وإنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت

- الاشراف على عملية تقييم مجلس الادارة والتقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 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 إنتقاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الادارة المستقل.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين.
- وضع توصيف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة.
- اعداد تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.
- مراجعة الهيكل التنظيمي للشركة واجراء التعديلات عليه.
- مراجعة هيكل الرواتب للموظفين.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

ثالثاً: اللجنة التنفيذية

مهام اللجنة:

وافق مجلس إدارة الشركة على تأسيس اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة بتاريخ 29 مايو 2022 وأعتد 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 2024 بتاريخ 28 يناير 2024، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

- 1- مناقشة الفرص الاستثمارية المطروحة على الشركة.
- 2- دراسة المشاريع والبرامج المقدمة من الإدارة التنفيذية.
- 3- دراسة السياسات التنفيذية للمشاريع والإقتراحات الجديدة.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

تطبيق المتطلبات التي تنتج 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 ثلاث اجتماعات خلال عام 2024.

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 سالف 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

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

بدلات أخرى:

تمثل البدلات الأخرى النقدية مقابل قيام مجلس الإدارة بتقويض 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 المقترحة منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2023 والتي تم صرفها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

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 سنوية	مكافأة لجان	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال عام	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	إجمالي عدد الأعضاء
-	-	-	-	65,000	30,000	-	9

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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														
إجمالي عدد المناصب التنفيذية	المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم						
	المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)							المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)						
	المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)							المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)						
	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبناء	بدل مواصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام	مكافأة سنوية	بدل تعليم الأبن اء	بدل مواصلات	بدل سك ن	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية الإجمالية خلال العام
	-			24,000		4,741	43,200	69,022	-	3,600		20,054	6,120	329,100

تدفع مكافأة الإدارة التنفيذية 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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 2024.
- بيان الدخل المجموع كما في 31 ديسمبر 2024.
- 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 2024 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



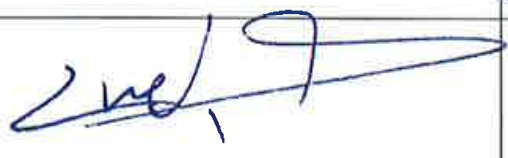
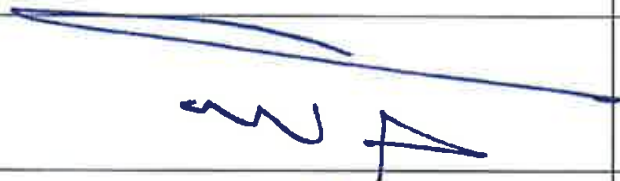
سائد محمود حميدة
نائب الرئيس التنفيذي
الشؤون المالية والخدمات المساندة

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 2024 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.

الإسم والمنصب	التوقيع
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 / طلال سلطان علي الشهاب عضو مجلس الإدارة	
السيد / حمد عماد الصقر عضو مجلس الإدارة - مستقل	

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر:

تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بمراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة.

تجتمع لجنة التدقيق وإدارة المخاطر بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين المكلفين بتدقيق حسابات الشركة لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية السنوية، وقد عقدت اللجنة (4) اجتماعات خلال عام 2024.

التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي:

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

قامت لجنة التدقيق والمخاطر بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي والتوصية لمجلس الإدارة 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 لإدارة المخاطر

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

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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 والمسؤوليات، 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 ثلاث سنوات، 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 بأن 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 لالتزاماتهم 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.
- الالتزام والتقيد بالقوانين السارية.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

- 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 الالتزام في الشركة.
- الالتزام 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.

وتم إضافة اليات تعويض أصحاب المصالح في حال انتهاك حقوقهم بشكل تفصيلي ضمن سياسة أصحاب المصالح وتم اعتمادها بجلسة مجلس الإدارة بتاريخ 22 ديسمبر 2024.

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 2024.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية 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 الالكتروني للشركة.

يتوفر لدى الشركة دليل إجراءات معتمد لتنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزا لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها ولا 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 والاحبار على الموقع الالكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الاتصال على الرقم 22275256 او من خلال البريد الالكتروني التالي:

ibrahim@injazzat.com

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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: احترام 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 اجتماعات 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 اتخاذ 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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

وقد وضعت الشركة السياسات التي تنظم علاقة وحقوق المساهمين والأطراف 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.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 والمجتمعية والحوكمة:

يلتزم مجلس الإدارة بأن يطبق وبشكل 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 النفائات وإعادة تدويرها. وقد اعتمدنا عدة تدابير للتقليل من استهلاك الطاقة لأدنى حد ممكن داخل مرافق الشركة والعقارات المملوكة لها، وملتزم بتدريب موظفينا على تبني عادات صديقة للبيئة من خلال زيادة الوعي داخل الشركة بموضوعات المسؤولية البيئية والمجتمعية والحوكمة والاستدامة من خلال التدريب وقنوات التواصل المختلفة.

تقرير الحوكمة – عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

وقد قامت الشركة خلال العام الماضي بالمبادرات التالية:-

1- منظمة لويك للتدريب الأهلي.

2- كاتش وبيت عبدالله لرعاية الأطفال (باتش).

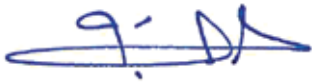
وستستمر شركتنا في دعم المجتمع من خلال المبادرات التي تعكس قيمنا المؤسسية، والتي تهدف إلى التأكيد على أننا شركة وطنية تسعى لخدمة المجتمع والتي نركز فيها على المبادرات في مجال الصحة والتعليم وذلك بهدف بناء المجتمعات التي نعمل بها بما يعود بالنفع لمصلحة مساهميننا وتحقيق الاستدامة لشركتنا ومجتمعنا.

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



مشاريع الشركة 2024





المقدمة

سعت شركة إنجازات للتنمية العقارية منذ تأسيسها في عام 1998 الى تحقيق أعلى معدلات التوازن بين ربحية المساهمين والنمو المستمر في معدلات التدفقات النقدية جنباً الى جنب مع تطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية والإلتزام التام بالقوانين المنظمة للعمل، والسعي الدؤوب إلى اقتناص وخلق الفرص الاستثمارية المبتكرة وخلق التحالفات والكيانات الاقتصادية البناء ذات المساهمة الإيجابية في ديمومة الاقتصاد الوطني والإقليمي، حيث ركزت على تطوير المشاريع العقارية وتشغيلها وفقاً لأعلى المعايير القياسية بهدف خلق عوائد دورية متنوعة لضمان استمرارية تحقيق معدلات أرباح تفوق مثيلاتها في المنطقة، كما نجحت الشركة في هيكلة عدد من المشاريع العقارية وتنفيذ عدد من عمليات التخارج الناجح وخلق كيانات لإدارة وتشغيل عدد من المشاريع.

ونوعت إدارة الشركة من استثماراتها في عدد من الدول التي تتميز بالثبات والاستقرار بالإضافة إلى الاستثمار في دول واعدة متوقع لها النمو المضطرد في الفترة القادمة، بالإضافة إلى التركيز على العمل في قطاعات عقارية مبتكرة تساهم في خلق قيمة مضافة لاستثمارات الشركة.

السوق المحلي

قامت الشركة بالتركيز على اقتناص وهيكله الفرص الاستثمارية داخل دولة الكويت وتطويرها بهدف تحقيق عوائد دورية مجزية وعوائد رأسمالية عند التخارج مع المحافظة على تعزيز المساهمة الفاعلة في الاقتصاد الوطني ومراعاة التوافق التام مع القوانين والتشريعات وبما لا يخالف النظام الأساسي للشركة الذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- عمليات البيع والشراء.
- عمليات التطوير والتشغيل.
- عمليات المتاجرة.
- عمليات إدارة المشاريع.

برج برايم

برج مكاتب في منطقة الشرق - شارع احمد الجابر يتكون من عدد 2 سرداب وطابق أرضي وطابق ميزانين و22 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 6,320 متر مربع، نجحت الشركة في تشغيل البرج بالكامل بعد الإنتهاء من تطويره في عام 2021 وبيع عدد من الطوابق المتكررة.



مشروع كاتاماران

نجحت الشركة في الاستحواذ على قطعة ارض مميزة في منطقة المرقاب بمساحة 2,014 متر مربع ونسبة بناء تبلغ 800% ويتم حالياً تطويرها بشكل برج مكاتب إدارية مكون من سردابين وطابق أرضي و4 طوابق مواقف سيارات و35 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 43,337 متر مربع ليتم إضافة المشروع إلى محفظة المشاريع المتميزة في الشركة.

مشروع خيطان الجنوبي التجاري

قامت المؤسسة العامة للرعاية السكنية بترسية المناقصة لتصميم وتطوير وتشغيل وإدارة مبنى تجاري في منطقة خيطان الجنوبي لمدة 22 عام وذلك على مساحة أرض تبلغ 3,484 متر مربع وبمساحة بناء كلية تبلغ 9,617 متر مربع مخصصة لبناء مجمع تجاري يحتوي على وحدات تجارية ومطاعم.

أسواق منطقة دول مجلس التعاون الخليجي

استمرت الشركة في إدارة أصولها في دول مجلس التعاون الخليجي والبحث عن فرص للاستثمار في مناطق واعدة في دول المنطقة، بهدف تعزيز أطر التعاون بين الكيانات الاقتصادية في منطقة الخليج بالإضافة الى توفير فرص استثمارية عقارية لمساهمين الشركة والجهات ذات الإهتمام بالاستثمار في شراء وتطوير وتشغيل وهيكله والتخارج من العقارات في المنطقة.

مملكة البحرين

شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام 1999 كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الاستثمار والتطوير والمتاجرة في القطاع العقاري في مملكة البحرين، وقد حققت الشركة منذ تأسيسها نتائج مثمرة عبر عدد من صفقات البيع والشراء، كما عززت قائمة أصولها المدرة للدخل عن طريق إقامة مشروع مخازن ومستودعات في مشروع مرسى البحرين الإستثماري، بالإضافة الى امتلاكها عدة أراضي في مواقع متميزة مثل السيف ورأس زويد.

شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 2002 وبالتعاون مع شركاء إستراتيجيين بتأسيس شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وفي عام 2005 تم إعادة هيكلة الشركة وزيادة رأسمالها إلى 30 مليون دينار بحريني، وذلك بإضافة بعض الأصول الجديدة إليها، وإتاحة الفرصة لدخول مساهمين جدد، وقد واصلت شركة فيرست العقارية المحافظة على جودة وأداء أصولها المدرة للدخل، إلى جانب مواصلة الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة، مستفيدة مما تحتفظ به من أراضي وأصول قابلة للتطوير في مواقع ذات بعد استراتيجي متميز.

شركة اليال العقارية

تأسست شركة اليال العقارية مناصفة بين شركة الداو العقارية وشركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد قامت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها (مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مجمع سكني يتكون من 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم بيع الوحدات في البرج الأول وتم الإحتفاظ بالبرج الثاني وتأجيرها بأسعار تنافسية. وقامت الشركة خلال العام بالبدء بمشروعها الجديد (كاتاماران فيراندا) بهدف بيع الوحدات. يحتوي المشروع على 169 وحدة، وتسعى الشركة لتسليم الوحدات في عام 2026.

استثمرت الشركة في قطاعات عقارية مختلفة في دولة الإمارات العربية المتحدة ذات النشاط المستمر ومنها عقارات متخصصة في إيواء وإسكان العمال، بالإضافة الى عقارات سكنية وعقارات تجارية وتفاصيلها كالتالي:

عقارات إسكان العمال :

عقار القوز 604 - 606

عقار يقع على أرض رقم 604 و606 في منطقة القوز في إمارة دبي على مساحة إجمالية تبلغ 100,136 قدم مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 227,000 قدم مربع. ويتكون العقار من مبنين لإسكان العمال، ويوفر 656 غرفة بالإضافة إلى عدد 24 مكتب و8 محلات تجارية، وتقوم الشركة من خلال ذراعها العقاري في إمارة دبي بتشغيل وإداره المبنى.

عقار القوز 596

قامت الشركة بتملك وتطوير أرض رقم 596 في منطقة القوز وتعمل على إدارة وتشغيل المبنى كسكن للعمال بمساحة إجمالية حوالي 50,051 قدم مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 113,700 قدم مربع، ويضم المشروع 328 غرفة بالإضافة إلى 12 مكتب و4 محلات تجارية..

عقار المحيصة

يقع هذا العقار في منطقة المحيصة في إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة على مساحة تبلغ حوالي 56,914 قدم مربع، ويتكون من ثلاث طوابق ويحتوي على 383 غرفة و8 وحدات تجارية ومخزن، وتعكف الشركة حالياً على إدخال عدد من التقنيات المتطورة بهدف رفع كفاءة المبنى واستغلال الموارد المتاحة بشكل أفضل.

عقارات قريه ديونز - مجمع دبي للاستثمار

يتكون المشروع من مبنين سكنيين في قرية ديونز في مجمع دبي للاستثمار، ويتكون كل مبنى من 52 شقة سكنية على مساحة قدرها 108,298 قدم مربع، وتقوم الشركة بتشغيل وإدارة وحدات المبنين .

مشروع جبل علي 9223 & 9224 لسكن العمال

قامت الشركة بالاستثمار في شراء وتطوير قطعتين أرض بمساحة إجمالية 50,000 قدم مربع في منطقة جبل علي وذلك بهدف تطوير مشروع سكن عمال بمساحة بناء إجمالية 201,190 قدم مربع ويتكون من 345 غرفة، وقد تم في 2019 إكمال أعمال تطوير المشروع وتأجيره في عام 2020.

مشروع جبل علي التجاري

تم في نهاية الربع الثالث من عام 2020 بناء مجمع تجاري في منطقة جبل علي من خلال شركة البتيل العقارية على مساحة 24,372 قدم مربع لخدمة مشاريع مساكن العمال في المنطقة، وتم تأجير كامل المبنى على أحد الشركات المتخصصة في إدارة وتشغيل المراكز التجارية بعقد طويل الأجل.

مشروع إنجازات ريزيدنس - الميدان

تم في نهاية عام 2020 الانتهاء من بناء وتطوير قطعة أرض بمساحة 30,000 قدم مربع في منطقة الميدان في إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة بمساحة بناء إجمالية تبلغ 107,000 قدم مربع تقريباً، ويضم المبنى 53 وحدة سكنية وعدد 3 محلات تجارية، وتم تأجير المساحات التجارية في المبنى بالإضافة إلى بيع وحدات المبنى وذلك من خلال التعاقد مع أحد أبرز المسوقين العقاريين في إمارة دبي.

الأسواق العالمية

إتجهت الشركة إلى الإستثمار في الأسواق العالمية التي تتصف بالثبات والتوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة ومنها الأسواق الأوروبية وأمريكا الشمالية وذلك بهدف تنويع محفظة الشركة العقارية وتحقيق أعلى معدلات التوازن بين تنويع مصادر الدخل وتوزيع المخاطر، حيث عمدت إلى التعاون مع عدد من الشركات والبيوت الاستشارية ذات الخبرة في إدارة وتشغيل أصول الشركة في الأسواق العالمية.

ألمانيا

مشروع مبنى هيتاشي ميتسوبيشي:

قامت الشركة بالإستثمار بنسبة 50% في مبنى مكاتب في جمهورية ألمانيا الاتحادية وبالتحديد في مدينة دويسبرغ والتي تقع داخل محافظة دوسيلدورف، ويتكون المبنى من 8 أدوار بالإضافة إلى دورين سرداب لمواقف السيارات، وبمساحة كلية تبلغ 218,000 قدم مربع، والمبنى مؤجر لشركة هيتاشي ميتسوبيشي بعقد إيجار طويل المدى وبعوائد دورية ثابتة.

الولايات المتحدة الأمريكية

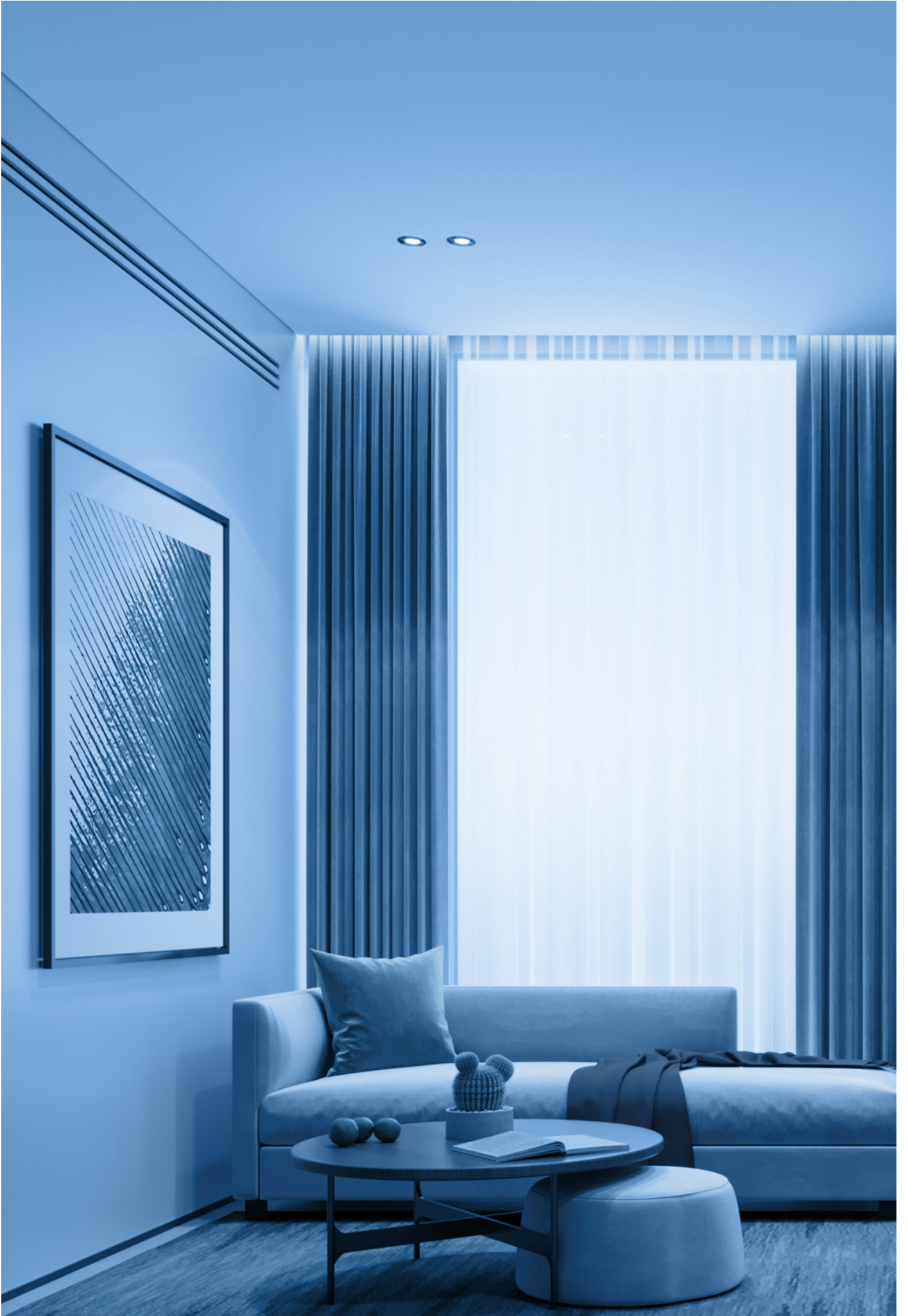
جيفرسون 399، بارسيباني

تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مبنى مكاتب في منطقة بارسيباني - ولاية نيو جيرسي الأمريكية ويغطي المبنى مساحة 206,115 قدم مربع، حيث أن المشروع مؤجر بالكامل لأحد الشركات الرائدة في مجال المعدات الطبية في الولايات المتحدة الأمريكية وأحد الشركات الرائدة في مجال التغذية.



مبنى فالباك

تتملك الشركة حصة مؤثرة في مشروع فالباك وهو مبنى عبارة عن مصنع ومكاتب تجارية يقع في مدينة سانت بيتسبرغ ضواحي مدينة تامبا والتي تقع في ولاية فلوريدا الأمريكية. وتبلغ مساحة المبنى الكلية حوالي 465,000 قدم مربع ومؤجر بالكامل بعقود طويلة الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال التسويق في الولايات المتحدة الأمريكية، ويعمل المشروع على خلق تدفقات نقدية مستقرة للشركة.



التحليل المالي لعام 2024

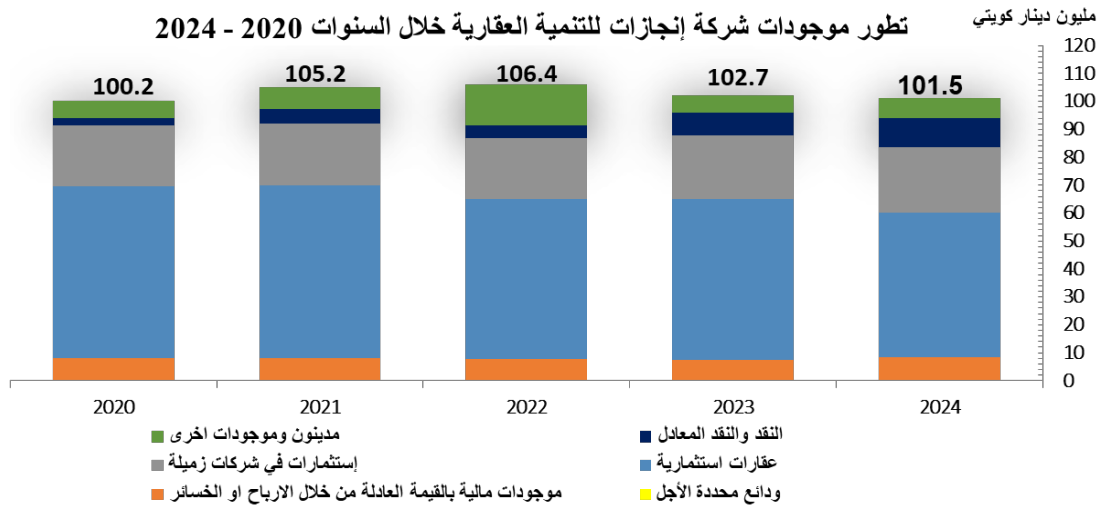


أولاً - المركز المالي:

سجل إجمالي موجودات شركة إنجازات انخفاضاً خلال عام 2024 بقيمة 1.2 مليون دينار كويتي، أي بنسبة 1.2%، لتصل إلى نحو 101.5 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 102.7 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023. ويعزى هذا التراجع بشكل أساسي إلى انخفاض قيمة بند العقارات الاستثمارية، الذي بلغ نحو 51.6 مليون دينار كويتي (ما يمثل 50.8% من إجمالي الموجودات) مقارنة بـ 57.6 مليون دينار كويتي (56.0% من إجمالي الموجودات) في العام السابق.

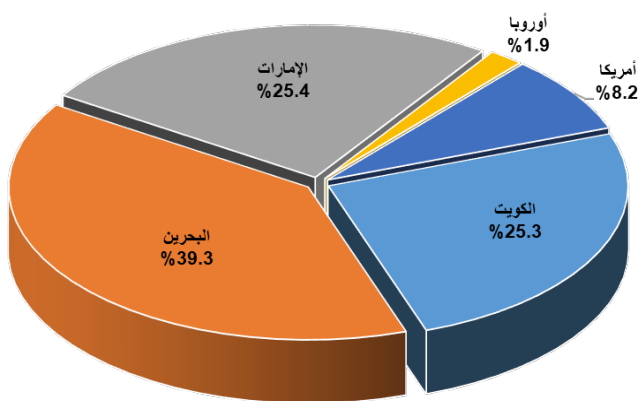
وفي هذا الإطار، قامت المجموعة ببيع إحدى عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية بلغت نحو 8.9 مليون دينار كويتي، مقابل مبلغ بيع قدره 9.9 مليون دينار كويتي، محققة بذلك أرباحاً بقيمة 1 مليون دينار كويتي. كما تكبدت المجموعة خلال الفترة نفقات تطوير بلغت 2.5 مليون دينار كويتي.

أما على صعيد البنود الأخرى، فقد شهد بند النقد والنقد المعادل، الذي يعد ثالث أكبر مكونات إجمالي الموجودات، نمواً ملحوظاً بنسبة 30.4% وبقيمة 2.4 مليون دينار كويتي، ليصل إلى نحو 10.5 مليون دينار كويتي (ما يمثل 10.4% من إجمالي الموجودات) مقارنة بـ 8.1 مليون دينار كويتي (7.8% من إجمالي الموجودات) في نهاية عام 2023. ويدل ذلك على وضع قوي للسيولة وتمكن الشركة في تطوير عقاراتها أو الاستحواذ على عقارات استثمارية جديدة.

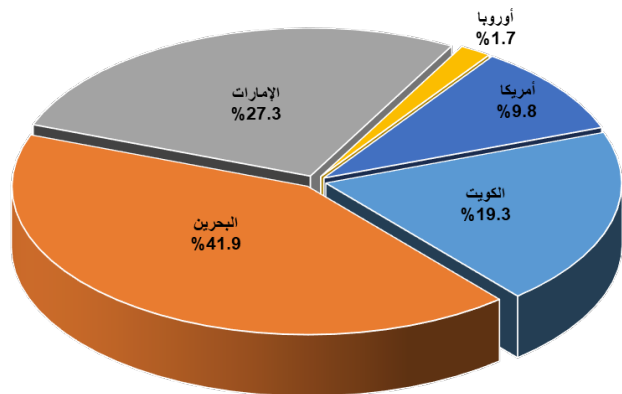


وتغير التوزيع الجغرافي لموجودات الشركة خلال عامي 2023 و2024، حيث بلغت حصة السوق المحلي من إجمالي الموجودات في نهاية عام 2024 نحو 19.3%، في حين استحوذ سوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي على 69.1%، والسوق الأوروبي والأمريكي على 11.5%. ويأتي ذلك مقارنة بالتوزيع المسجل في نهاية عام 2023، والذي بلغ 25.3% للسوق المحلي، و64.7% لسوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي، و10.0% للسوق الأوروبي والأمريكي، ولكن لا يعكس ذلك تحولاً في استراتيجية توزيع الأصول جغرافياً، حيث نتج هذا التغير في التوزيع الجغرافي بسبب تسجيل إحدى العقارات الاستثمارية في الكويت.

التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2023



التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2024



ومن ناحية أخرى، حققت جملة المطلوبات انخفاضاً بقيمة 2.7 مليون دينار كويتي أي ما نسبته 6.1%، لتصل إلى نحو 41.1 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 43.8 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2023. وشكلت القروض والسلف نحو 36.0% من إجمالي الموجودات، والقروض مضمونة مقابل بعض عقارات استثمارية واستثمارات في شركات زميلة مملوكة للمجموعة. وتراجعت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات في نهاية عام 2024 إلى نحو 40.5% مقارنة بنحو 42.6% في نهاية عام 2023، وكذلك انخفضت نسبة المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين إلى نحو 68.1% مقابل 74.3% للفترة ذاتها.

وبلغ إجمالي حقوق الملكية الخاصة لمساهمي شركة الأم نحو 60.4 مليون دينار كويتي مقارنة مع نحو 58.9 مليون دينار كويتي في عام 2023، أي بارتفاع بنحو 1.5 مليون دينار كويتي أو ما نسبته 2.4%. وتحقق ذلك نتيجة الارتفاع في بند الأرباح المرحلة. وعليه، سجلت القيمة الدفترية لسهم الشركة مستوى 178.4 فلس في نهاية عام 2024 مقارنة مع 174.2 فلس في نهاية عام 2023.

ثانياً - الأداء المالي

سجلت الشركة ارتفاعاً في صافي أرباحها لعام 2024 لتصل إلى نحو 3.017 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 2.348 مليون دينار كويتي في عام 2023، محققة زيادة قدرها 669.3 ألف دينار كويتي وبنسبة 28.5%.

وحقق بند التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ارتفاعاً بنحو 1.02 مليون دينار كويتي، ليصل إلى 1.07 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 47 ألف دينار كويتي في عام 2023. وحققت الشركة أرباحاً من بيع عقارات استثمارية بنحو 1.03 مليون دينار كويتي في عام 2024، مقارنة بنحو 435.1 ألف دينار كويتي في عام 2023. بينما انخفض بند إيرادات تأجير العقارات بنحو 210 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 2.9 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 3.1 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2023. وتجدر الإشارة إلى أن السبب الرئيسي للانخفاض في بند الإيجارات كان نتيجة بيع أحد العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وكذلك حققت انخفاضاً في حصتها من نتائج شركات زميلة حيث بلغت نحو 913.3 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 1.03 مليون دينار كويتي.

ومن جهة أخرى، استقر إجمالي المصروفات عند نحو 4.56 مليون دينار كويتي في نهاية 2024 مقارنة بالمبلغ ذاته في عام 2023. حيث ارتفعت تكاليف تشغيل العقارات بنحو 120 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.19 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 1.07 مليون دينار كويتي. وانخفضت تكاليف التمويل إلى نحو 1.83 مليون دينار كويتي في عام 2024 أو بنحو 230 ألف دينار كويتي، مقارنة بنحو 2.06 مليون دينار كويتي في عام 2023، ويعزى ذلك إلى انخفاض أسعار الفائدة محلياً وعالمياً. بينما ارتفعت قيمة الاستشارات والأتعاب المهنية بنحو 117.5 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 331 ألف دينار كويتي مقارنة بنحو 213.5 ألف دينار كويتي في عام 2023.

سجلت ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم 8.92 فلس للسهم الواحد، مقارنة بـ 6.94 فلس في عام 2023. وبناءً على ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع 5% أرباح نقدية، إضافة إلى صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 70 ألف دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2024.

عند تحليل أداء الشركة وفقاً للمؤشرات المالية، نلاحظ بأن العائد على إجمالي الموجودات (ROA) ارتفع إلى نحو 3.0% مقارنة بنحو 2.2% في عام 2023، وارتفع معدل العائد على حقوق المساهمين (ROE) إلى نحو 5.1% مقارنة بنحو 4.0% في عام 2023. ويعرض الجدول التالي مقارنة مؤشرات أداء الشركة مع متوسط أداء عينة من الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت.

جدول مقارنة أداء الشركة مع أداء عينة من شركات عقارية مدرجة

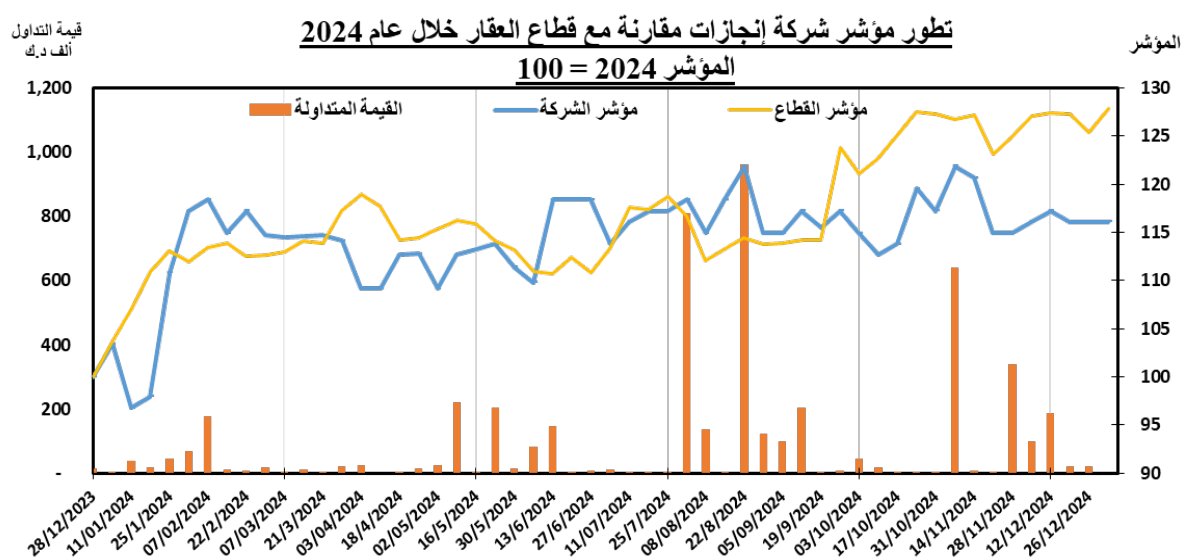
المؤشرات المالية	شركة إنجازات للتنمية العقارية	معدل الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت*
مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E**	11.3	10.6
مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B*	0.6	0.9
العائد على حقوق المساهمين ROE %*	5.0%	5.7%
العائد على الموجودات ROA %*	3.0%	2.5%

* معدل شركات مدرجة مختارة في بورصة الكويت في قطاع العقار توفرت بياناتها المالية.
** مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E للقطاع محسوبة بعد استبعاد الشركات التي حققت خسائر.

ثالثاً - تحليل أداء السهم في 2024

شهدت بورصة الكويت ارتفاعاً في السيولة وإجمالي القيمة الرأسمالية خلال عام 2024 مقارنة بمستويات عام 2023. وسجل مؤشر السوق الرئيسي لبورصة الكويت نمواً بنسبة 24.0%، بينما ارتفع مؤشر الشركة بنسبة 16.1% ومؤشر القطاع بنسبة 27.8% خلال الفترة ذاتها، كما يوضحه الرسم البياني.

وأقل سعر سهم الشركة في نهاية عام 2024 عند 101 فلس كويتي، مقارنة بسعر الإقفال في نهاية عام 2023 البالغ 87 فلس كويتي، محققاً بذلك نمواً بنسبة 16.1%. كما بلغ السعر السوقي أعلى مستوياته خلال العام عند 106 فلس كويتي، في حين سجل أدنى مستوى له عند 84 فلس كويتي.



وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام 2024 نحو 4.9 مليون دينار كويتي، وبمعدل قيمة للتداول اليومي بنحو 19.9 ألف دينار كويتي، أي انخفاض المعدل مقارنة بمعدل عام 2023 البالغ نحو 35.7 ألف دينار كويتي.

كما شهد عام 2024 خروج سهم الشركة من مؤشر السوق الرئيسي 50. وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة نحو 0.2% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار خلال العام. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو 48 مليون سهم وبمعدل تداول يومي بلغ نحو 196 ألف سهم، مقارنة بمعدل تداول عام 2023 والبالغ نحو 434 ألف سهم.

وحقق معدل دوران السهم نحو 14.4%، ومعدل الشركة أدنى من معدل قطاع العقار البالغ نحو 73.6%. في حين ارتفع إجمالي القيمة السوقية للشركة إلى نحو 34.2 مليون دينار كويتي، وتبلغ نحو 1.2% من إجمالي القيمة السوقية لقطاع العقار، وهي أعلى بنحو 2.5 مليون دينار كويتي عن القيمة السوقية المحققة في نهاية عام 2023، والبالغة نحو 30.2 مليون دينار كويتي.

جدول مقارنة أداء الشركة في بورصة الكويت بقطاع العقار وإجمالي السوق

عام 2024	قيمة الأسهم المتداولة (مليون د.ك)	عدد الصفقات المبرمة (ألف صفقة)	كمية الأسهم المتداولة (مليون سهم)	القيمة السوقية الرأسمالية (مليون د.ك)
شركة إنجازات للتنمية العقارية	4.9	1.1	48.0	34.2
إجمالي قطاع العقار	2,067.4	700.2	15,191.1	2,810.8
إجمالي السوق	14,685.8	3,857.8	67,714.7	43,595.3
نسبة من إجمالي قطاع العقار	%0.24	%0.16	%0.32	%1.22
نسبة من إجمالي السوق	%0.03	%0.03	%0.07	%0.08



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين





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 2024 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 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 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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 51% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا 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 أهمية، 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 وملاءمة 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 للتقن 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 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، 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 ولا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى 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، 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 - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 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.
- ◀ تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة من أجل الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. 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، ونبذلهم 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 2024 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 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

9 فبراير 2025
الكويت



عبدالكريم عبدالله السمدان

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
3,126,284	2,916,036		إيرادات تأجير
888,743	330,418	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
435,089	1,031,341		ربح من بيع عقارات استثمارية
			التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
47,028	1,070,755	8	الأرباح أو الخسائر
			إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
512,721	512,328	8	الأرباح أو الخسائر
141,511	188,177		أتعاب إدارة
639,748	625,660	3	إيرادات فوائد
182,614	178,909		إيرادات أخرى
1,033,413	913,272	9	حصة في نتائج شركات زميلة
28,755	25,431		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
<u>7,035,906</u>	<u>7,792,327</u>		إجمالي الإيرادات
			المصروفات
(1,070,695)	(1,187,349)		تكاليف تشغيل عقارات
(878,861)	(878,839)		تكاليف موظفين
(152,629)	(143,769)		استهلاك
(186,287)	(185,678)		مصروفات إدارية
(213,489)	(331,028)		استشارات وأتعاب مهنية
(2,058,094)	(1,832,620)		تكاليف تمويل
<u>(4,560,055)</u>	<u>(4,559,283)</u>		إجمالي المصروفات
2,475,851	3,233,044		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(22,283)	(28,570)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(53,557)	(83,297)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(21,424)	(33,320)		الزكاة
(30,000)	(70,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>2,348,587</u>	<u>3,017,857</u>		ربح السنة
<u>6.94 فلس</u>	<u>8.92 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

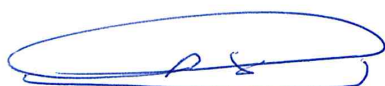
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
2,348,587	3,017,857	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
106,538	(4,026)	إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
6,406	104,669	حصة في (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
		صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
112,944	100,643	إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,461,531	3,118,500	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
491,693	399,915		ممتلكات ومعدات
57,566,036	51,581,752	10	عقارات استثمارية
22,734,879	23,321,366	9	استثمار في شركات زميلة
7,490,992	8,561,747	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,641,628	3,537,791	7	مدينون وموجودات أخرى
91,925,228	87,402,571		
			موجودات متداولة
2,258,793	3,102,233	7	مدينون وموجودات أخرى
484,371	464,868	6	ودائع محددة الأجل
8,061,484	10,513,022	5	النقد والنقد المعادل
10,804,648	14,080,123		
102,729,876	101,482,694		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
9,797,519	10,120,823	12	احتياطي إجباري
477,511	639,163	13	احتياطي اختياري
(625,684)	(625,684)	14	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,850,669	1,951,312		احتياطي تحويل عملات أجنبية
5,275,634	6,116,832		أرباح مرحلة
58,933,485	60,360,282		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
36,500,000	36,500,000	15	قروض وسلف
990,323	1,011,054	16	دائنون ومطلوبات أخرى
37,490,323	37,511,054		
			مطلوبات متداولة
6,306,068	3,611,358	16	دائنون ومطلوبات أخرى
43,796,391	41,122,412		إجمالي المطلوبات
102,729,876	101,482,694		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي



دكتور/ عبد المحسن مدعج محمد المدعج
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
احتياطي	احتياطي تحويل عمليات	احتياطي أسهم	احتياطي أسهم	احتياطي	احتياطي	احتياطي	علاوة إصدار	رأس المال	
أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته	أرباح مرحلته
المجموع	المجموع	المجموع	المجموع	المجموع	المجموع	المجموع	المجموع	المجموع	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
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	كما في 1 يناير 2024
3,017,857	3,017,857	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
100,643	-	100,643	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,118,500	3,017,857	100,643	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 11)
-	(484,956)	-	-	-	161,652	323,304	-	-	الاستقطاع إلى الاحتياطيات
60,360,282	6,116,832	1,951,312	4,723,846	(625,684)	639,163	10,120,823	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2024
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

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
2,475,851	3,233,044		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(888,743)	(330,418)	10	تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
(435,089)	(1,031,341)		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(47,028)	(1,070,755)	8	ربح من بيع عقارات استثمارية
(512,721)	(512,328)	8	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(639,748)	(625,660)		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,033,413)	(913,272)	9	إيرادات فوائد
39,046	7,855		حصة في نتائج شركات زميلة
113,583	135,914		مصروفات استهلاك ممتلكات ومعدات
9,049	22,930		مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
2,049,045	1,809,690		مصروف فوائد لالتزام تأجير
138,501	113,204		تكاليف تمويل (باستثناء الفائدة لمطلوبات التأجير)
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,268,333	838,863		
8,656,501	(743,079)		التعديلات على رأس المال العامل:
2,657,077	(2,552,050)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
12,581,911	(2,456,266)		ضرائب مدفوعة
(81,509)	(53,567)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
-	(72,468)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(472,090)	(14,367)		
12,028,312	(2,596,668)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(13,140)	(8,484)		شراء ممتلكات ومعدات
-	3,708		متحصلات من بيع معدات
-	(83,378)		مساهمة إضافية في الاستثمار في شركات زميلة
1,812,516	9,931,341	10	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(1,098,142)	(2,477,153)	10	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
266,670	-		متحصلات من استرداد رأس مال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
512,721	512,328		إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
649,662	406,137	9	توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة
639,748	625,660		إيرادات فوائد مستلمة
(21,275)	19,503		الحركة في ودائع محددة الأجل
2,748,760	8,929,662		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	10,000,000	15	متحصلات من قروض وسلف
(7,000,000)	(10,000,000)	15	سداد قروض وسلف
(1,691,703)	(1,691,703)		توزيعات أرباح مدفوعة
(2,219,229)	(2,045,740)		تكاليف تمويل مدفوعة
(179,653)	(144,013)		سداد مطلوبات تأجير
(11,090,585)	(3,881,456)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
3,686,487	2,451,538		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(27,274)	-		تعديلات تحويل عملات أجنبية
4,402,271	8,061,484	5	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
8,061,484	10,513,022	5	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
(533,568)	(47,215)		البنود غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
533,568	47,215		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
533,434	-		إضافات إلى مطلوبات التأجير
			تحويل عقار استثماري كمساهمة رأسمالية في شركة زميلة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 9 فبراير 2025. 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 والكهربية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للوائح المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزايدات.
- ◀ 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 الأخرى ذات العلاقة للمجموعة في إيضاح 17.

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركات التابعة الجوهرية التالية:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2023	2024	
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.	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات لوسيل – ذ.م.*	الكويت	100%	--	عقارات
شركة البنتيل العقارية – ذ.م.	الإمارات 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.**	الكويت	100%	100%	عقارات

* خلال السنة، قامت المجموعة بإتمام تصفية شركة إنجازات لوسيل ذ.م.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

أ) شركات تابعة (تتمة)

** خلال 2023، 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 2024. 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 9.

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2024	2023	
شركة اليال العقارية – ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	عقارات
شركة السنبوك العقارية – ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	25%	25%	عقارات
شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.	البحرين	50%	50%	عقارات
كانكورب ديوسبورج اس.إيه.إر.أل.	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 الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة 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 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

2.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يُذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير

تحدد تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 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.

لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة) 2.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 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
- ◀ 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، يتعين على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2024 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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. تعترّم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية"، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات المتوقفة، حيث تعتبر الفئات الثلاثة الأولى فئات جديدة.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 18 الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإيضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 18 والتعديلات الأخرى على المعايير لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027 ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 18 بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة التأثيرات التي ستكون لهذه التعديلات على البيانات المالية المجمعة الأساسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

2 أساس الإعداد والمعلومات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

عدم قابلية العملات للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

ستسري التعديلات لفترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يجوز للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

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

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 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 الاعتبار التي يتم أخذها عند تحديد التأثير الجوهرى 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. وبالتالي، فإن عمليات رد الانخفاض في القيمة قد تشمل فعلياً رد الانخفاض في قيمة الشهرة. يتم عرض الانخفاض في القيمة والرد ضمن "حصة في نتائج الشركة الزميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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.

يُدرج 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 الأجل عالية السيولة ذات فترة استحقاق مدتها 3 أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد وتتعرض لمخاطر غير جوهرية 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

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 ستنتج 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 المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع عدم إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة 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 المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الأعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

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

عند الاعتراف المبدي، 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 أبدا 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.

(د) 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 سداذه أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبدي، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في عملية تحوط فعالة متى كان ذلك مناسباً. يرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية لعقود التأجير بالنسبة للاعتراف المبدي والقياس لمطلوبات التأجير حيث إنه لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

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 المجموع.

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 بآخر 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. ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

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

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 انتمائية 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 مباشرة 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 عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 ممتلكات ومعدات (تتمة)

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.

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تنتج التدفقات النقدية الواردة من الاستخدام المستمر والمستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

إذا 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 للتدفقات 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 والتقديرات 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 أدنى 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 لانتهاء 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 الإعدادات 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 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 عند التصريح بتلك التوزيعات ولم 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 وأتعاب 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 والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة. تستحق حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقاً للقرار الوزاري (2022/184).

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 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. يتم خصم توزيعات الأرباح النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب الربح الخاضع للضريبة.

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 لعملاتها 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 التغير 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 لأصل 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 المجموع، 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 المجموع 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 متى 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.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

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 المتكبدة، 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 المقرر 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 تكبدها 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 شراء 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 وتُدرج 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.

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 ومحددًا 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

فيما يلي عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرياً بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2 أساس الأعداد والمعلومات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والافتراضات (تتمة) 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 استردادهما يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقدير وافتراضات جوهرية.

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.

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 موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 10.

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 المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 إيرادات فوائد

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
408,182	425,523	إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
203,380	197,688	إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
28,186	2,449	إيرادات فوائد أخرى
639,748	625,660	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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.

2023	2024	
2,348,587	3,017,857	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
345,648,600	345,648,600	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(7,307,970)	(7,307,970)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
338,340,630	338,340,630	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
6.94	8.92	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

5 النقد والنقد المعادل

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
550	344	نقد في الصندوق
3,170,672	2,695,341	أرصدة لدى البنوك
3,171,222	2,695,685	نقد وأرصدة لدى البنوك
4,890,262	7,817,337	ودائع قصيرة الأجل مستحقة خلال ثلاثة أشهر
8,061,484	10,513,022	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 4.50% سنوياً (2023: 4.20% سنوياً).

6 وديعة محددة الأجل

إن الوديعة محددة الأجل بمبلغ 464,868 دينار كويتي (2023: 484,371 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (إيضاح 22)، وتكتسب فائدة بسعر الوديعة محددة الأجل ذي الصلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

7 مدينون وموجودات أخرى

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	الموجودات المالية
26,773	200,859	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
3,457,492	3,694,418	الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري ¹
1,351,997	1,021,888	مدينون آخرون
4,836,262	4,917,165	
1,803,762	983,256	الموجودات غير المالية
1,803,762	983,256	مدفوعات مقدما ودفوعات مقدما
6,640,024	5,900,421	

¹ إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري تتضمن مبلغ 3,457,492 دينار كويتي (2023: 3,561,196 دينار كويتي) يحقق فائدة بمعدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً 1.50% (2023: معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً 1.50%) 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.

يعرض الإيضاح 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

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
8,561,747	7,490,992	- أسهم غير مسعرة
8,561,747	7,490,992	

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

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

تفاصيل حول طبيعة الشركات المهيكلية غير المجمعة والغرض منها وأنشطتها:

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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

المخاطر المرتبطة بالشركات المهيكلة غير المجمعة

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 المجمعة، المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
40,538,058	42,538,500	الموجودات
25,395,058	25,550,900	المطلوبات
15,143,000	16,987,600	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات المهيكلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2024 أو 2023.

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
15,143,000	16,987,600	الولايات المتحدة الأمريكية
15,143,000	16,987,600	

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
47,028	1,070,755	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
512,721	512,328	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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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.

	شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		كاتكوب ديوسبورج اس.إيه.إر.ال.		شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		الإجمالي	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
شركة الهال العقارية ذ.م.م.	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات متداولة	3,428,510	3,075,635	5,205,161	4,668,149	849,909	250,592	965,974	819,747
موجودات غير متداولة	22,730,578	21,965,507	59,130,483	58,650,258	16,670,888	18,238,525	8,988	12,500
مطلوبات متداولة	525,455	726,679	1,687,321	1,532,059	610,269	225,438	869,839	926,577
مطلوبات غير متداولة	6,181,693	6,139,273	22,223,805	21,531,753	13,913,780	14,861,624	13,847	14,554
حقوق الملكية	19,451,940	18,175,190	40,424,518	40,254,595	2,996,748	3,402,055	91,276	(108,884)
حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	50%	50%	29,812%	29,812%	50%	50%	-	-
القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة	9,725,971	9,087,595	12,051,357	12,000,700	1,498,374	1,701,028	45,664	(54,443)
الإيرادات	2,288,321	2,071,089	5,040,497	4,978,188	588,537	788,264	362,197	285,980
ربح (خسارة) السنة	1,192,705	809,497	1,360,464	1,313,872	(206,795)	485,153	36,842	(4,717)
إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	1,192,705	809,497	1,360,464	1,313,872	(206,795)	485,153	36,842	(4,717)
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	-	-	406,137	405,362	-	244,300	-	-
حصة المجموعة في نتائج السنة	594,049	407,389	404,283	385,872	(103,397)	242,577	18,337	(2,425)
							913,272	913,272
							1,033,413	1,033,413

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

الإجمالي 2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	شركات زميلة غير جوهريه على أساس فردي 2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) 2023 دينار كويتي		2024 دينار كويتي		2023 دينار كويتي		2024 دينار كويتي		شركة اليال العقارية ذ.م.م. 2024 دينار كويتي	
				2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
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	533,434	1,625	533,434	1,625
533,434	83,378	-	81,753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(649,662)	(406,137)	-	-	(244,300)	-	(405,362)	(406,137)	-	-	-	-	-	-
1,033,413	913,272	(2,425)	18,337	242,577	(103,397)	385,872	404,283	407,389	594,049	407,389	594,049	407,389	594,049
106,538	(4,026)	89	17	77,684	(99,256)	17,077	52,511	11,688	42,702	11,688	42,702	11,688	42,702
22,734,879	23,321,366	(54,443)	45,664	1,701,027	1,498,374	12,000,700	12,051,357	9,087,595	9,725,971	9,087,595	9,725,971	9,087,595	9,725,971

المطابقة بالقيمة الدفترية:

الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات في 1

يناير

مساهمة إضافية *

توزيعات أرباح

حصة في نتائج السنة

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 2024، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 20,842,714 دينار كويتي (20,842,714: 20,157,608 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض والسلف (إيضاح 15).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

10 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
57,566,036	57,447,063	في 1 يناير
2,477,153	1,098,142	نفقات رأسمالية لعقار مملوك ¹
(8,900,000)	(1,901,592)	بيع/ تحويل عقارات استثمارية ¹
330,418	888,743	التغير في القيمة العادلة ²
108,145	33,680	تعديلات تحويل عملات أجنبية
51,581,752	57,566,036	في 31 ديسمبر

توجد العقارات الاستثمارية للمجموعة في المناطق الجغرافية التالية:

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
16,510,000	22,733,142	الكويت
35,071,752	34,832,894	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
51,581,752	57,566,036	

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 8,900,000 دينار كويتي (2023: 1,901,592 دينار كويتي) مقابل إجمالي قدره 9,931,341 دينار كويتي (2023: 1,812,516 دينار كويتي) وسجلت أرباح بمبلغ 1,031,341 دينار كويتي (2023: 435,089 دينار كويتي) في بيان الأرباح والخسائر المجموع. علاوة على ذلك، تكبدت المجموعة نفقات تطوير بمبلغ 2,477,153 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 1,098,142 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 التدفقات النقدية المخصومة وطريقة 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 330,418 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: نقص بمبلغ 888,743 دينار كويتي).

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 22,072,375 دينار كويتي (2023: 19,524,967 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 2024 و 2023، في الإيضاح 20.2.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

11 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2023	2024	2023	2024	
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 18 مارس 2024 على توزيع أرباح نقدية قدرها 5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 فبراير 2025، بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2023: 5 فلس) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. 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 مقطوعة 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

2023	2024	عدد أسهم الخزينة
7,307,970	7,307,970	
2.11%	2.11%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
625,684	625,684	التكلفة (دينار كويتي)
635,793	738,105	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 2024

15 قروض وسلف

العملة	المعدل	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
قرض بنكي	دينار كويتي	36,500,000	36,500,000
	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي زائداً 1.25% إلى 1.50%		

تتضمن القروض البنكية المكفولة بضمان لدى المجموعة ما يلي:

- ◀ قرض بنكي بمبلغ 26,500,000 دينار كويتي (2023: 36,500,000 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني بحد نقدي قدره 34,150,000 دينار كويتي (2023: 44,150,000 دينار كويتي)، ويحمل معدل ربح/فائدة بنسبة 1.50% (2023: 1.50%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي والذي يستحق السداد بمبالغ 5,458,000 دينار كويتي و 21,042,000 دينار كويتي في 15 يوليو 2026 و 15 أغسطس 2026 على التوالي.
- ◀ تمويل إسلامي بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2023: لا شيء) من تسهيل ائتماني بحد نقدي قدره 20,000,000 دينار كويتي (2023: لا شيء)، ويحمل معدل ربح بنسبة 1.25% (2023: لا شيء) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي والذي يستحق السداد في 31 مارس 2031.

القروض البنكية مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة (إيضاحي 9 و 10).
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.

قروض	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	عقود تأجير	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي
كما في 1 يناير	36,500,000	43,500,000		466,838	103,874
عقد إيجار جديد	-	-		47,215	533,568
التدفقات النقدية التمويلية:					
مدفوعات	(10,000,000)	(7,000,000)		(144,013)	(179,653)
متحصلات	10,000,000	-		-	-
تغيرات أخرى	-	-		22,930	9,049
كما في 31 ديسمبر	36,500,000	36,500,000		392,970	466,838

16 دائنون ومطلوبات أخرى

2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
331,170	504,339	دائنون
603,417	555,745	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
54,355	2,543,017	دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
824,014	1,010,627	فائدة مستحقة
785,315	556,310	مصرفات مستحقة
392,970	466,838	مطلوبات تأجير
742,572	643,333	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
28,570	72,468	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
860,029	943,714	مطلوبات أخرى
4,622,412	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 2024

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:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	بيان المركز المالي المجموع
80,822	26,773	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
120,037	-	شركة زميلة
200,859	26,773	أطراف أخرى ذات علاقة
3,561,196	3,457,492	أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
		مساهم رئيسي
81,688	81,342	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
10,366	41,100	أتعاب إدارة
203,380	197,688	شركة زميلة
295,434	320,130	مساهم رئيسي
		إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة
		مساهم رئيسي

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 2024، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2023: 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 1.50% (2023: 1.5%) 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:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
519,212	499,837	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
55,471	59,452	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
30,000	70,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
604,683	629,289	

أوصي مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 30,000 دينار كويتي)، وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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:

	2024		2023	
	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
إيرادات تأجير	2,739,036	177,000	2,539,913	3,126,284
أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية	82,650	247,768	(211,147)	888,743
ربح من بيع عقارات استثمارية	-	1,031,341	355,289	435,089
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,070,755	-	47,028	47,028
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	512,328	-	512,721	512,721
أرباح إدارة	172,473	15,704	125,723	141,511
إيرادات فوائد	24,058	601,602	20,691	639,748
إيرادات أخرى	72,114	106,795	50,084	182,614
حصة في نتائج شركات زميلة	913,272	-	1,033,413	1,033,413
صافي فروق تحويل العملات الأجنبية	-	25,431	-	28,755
إجمالي الإيرادات	5,586,686	2,205,641	4,473,715	7,035,906
تكاليف تشغيل عقارات *	(1,153,893)	(33,456)	(1,000,057)	(1,070,695)
تكاليف موظفين **	-	(948,839)	-	(908,861)
استهلاك	(30,379)	(113,390)	(23,873)	(152,629)
مصروفات إدارية	(42,409)	(143,269)	(38,452)	(186,287)
استشارات وأتعاب مهنية	(22,454)	(308,574)	(11,051)	(213,489)
تكاليف تمويل	(1,460,504)	(372,116)	(1,731,342)	(2,058,094)
الضرائب	-	(145,187)	-	(97,264)
إجمالي المصروفات	(2,709,639)	(2,064,831)	(2,804,775)	(4,687,319)
ربح (خسارة) السنة	2,877,047	140,810	1,668,940	2,348,587

* 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 2024

18 معلومات القطاعات (تتمة)

	31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024		
	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
إجمالي الموجودات	102,729,876	71,264,967	31,464,909	101,482,694	76,722,768	24,759,926
إجمالي المطلوبات	43,796,391	34,678,627	9,117,764	41,122,412	32,062,054	9,060,358
الائتمانات	18,104,083	-	18,104,083	15,734,819	-	15,734,819
إفصاحات أخرى						
إجمالي موجودات غير متداولة ¹	80,792,609	57,585,923	23,206,686	75,303,033	58,410,550	16,892,483
إضافات إلى موجودات غير متداولة ²	2,178,284	559,689	1,618,595	2,569,015	83,378	2,485,637
استثمار في شركات زميلة	22,734,879	22,734,879	-	23,321,366	23,321,366	-

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 2023			31 ديسمبر 2024		
	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
توقيت الاعتراف بالإيرادات						
خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة	439,788	359,988	79,800	1,036,047	4,706	1,031,341
خدمات مقدمة على مدار الوقت	136,812	121,024	15,788	183,472	168,893	14,579
	576,600	481,012	95,588	1,219,519	173,599	1,045,920

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 المدينين 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 بعملة 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:

2023 المكافئ دينار كويتي	2024 المكافئ دينار كويتي	
436,293	539,638	دولار أمريكي
3,536,371	8,246,583	درهم إماراتي
174,978	402,928	دينار بحريني
303,965	79,434	يورو

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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:

العملة	التغير في سعر صرف العملات الأجنبية	التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)
	2024	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
دولار أمريكي	10%+	43,629
	10% -	(43,629)
درهم إماراتي	10%+	353,637
	10% -	(353,637)
دينار بحريني	10%+	17,498
	10% -	(17,498)
يورو	10%+	30,397
	10% -	(30,397)
	53,963	824,658
	(53,963)	(824,658)
	40,292	7,943
	(40,292)	(7,943)

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 2024 و 2023، 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:

الأدوات ذات المعدلات المتغيرة	2024	2023
	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات المالية	11,739,698	8,935,830
المطلوبات المالية	(36,500,000)	(36,500,000)
	(24,760,302)	(27,564,170)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

إن الزيادة المحتملة بصورة معقولة في 50 نقطة أساسية (2023: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد أدت إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 123,802 دينار كويتي (2023: 137,821 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(ج) مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم استراتيجية لدى شركات ذات أغراض 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 8,561,747 دينار كويتي (2023: 7,490,992 دينار كويتي). تم عرض تحليلات 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 الأرصدة 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 المجمعة يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية هو كما يلي:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,060,934	10,512,678	الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 5)
484,371	464,868	ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
4,917,165	4,836,262	مدينون وموجودات أخرى * (إيضاح 7)
13,462,470	15,813,808	

* باستثناء مدفوعات مقدّمة ودفعات مقدّمة

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، وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المدوّعة لدى البنوك المحلية.

المدينون التجاريون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي 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 2024، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لطرف مقابل واحد بمبلغ 3,457,492 دينار كويتي (2023: 3,561,196 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

المبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة والموجودات الأخرى

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 المجمعة 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.

31 ديسمبر 2024

أقل من 3 أشهر	12-3 شهوراً	أكثر من سنة واحدة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,940,499	1,013,087	268,482	3,222,068
-	1,982,500	39,447,760	41,430,260
1,940,499	2,995,587	39,716,242	44,652,328

دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً ومكافأة
نهاية الخدمة للموظفين)
قروض وسلف

31 ديسمبر 2023

أقل من 3 أشهر	12-3 شهوراً	أكثر من سنة واحدة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,071,276	1,090,050	392,970	3,554,296
-	2,104,500	39,565,428	41,669,928
2,071,276	3,194,550	39,958,398	45,224,224

دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً ومكافأة
نهاية الخدمة للموظفين)
قروض وسلف

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 الجوهريّة الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31 ديسمبر 2024			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
8,561,747	-	-	8,561,747
31 ديسمبر 2023			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
7,490,992	-	-	7,490,992

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستوى من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنوات 2024 أو 2023.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. ونظراً لأن الموجودات الأساسية يتم تسجيلها بالقيمة العادلة، فإن المجموعة تستعين 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

31 ديسمبر 2024			
في 1 يناير دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	صافي (المبيعات) في 31 ديسمبر والمشتريات دينار كويتي	أرباح غير مسعرة
7,490,992	1,070,755	-	8,561,747

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
أو الخسائر:

31 ديسمبر 2023			
في 1 يناير دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	صافي (المبيعات) في 31 ديسمبر والمشتريات دينار كويتي	أرباح غير مسعرة
7,710,634	47,028	(266,670)	7,490,992

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
أو الخسائر:

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	2024: 25% (2023: 25%)	إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2023: 10%) في معدل الخصم ستؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 453,670 دينار كويتي (2023: 308,047 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)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 3)
51,581,752	-	-	51,581,752
57,566,036	-	-	57,566,036

31 ديسمبر 2024
عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2023
عقارات استثمارية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي مستوى من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنوات 2024 أو 2023.

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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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.

المنطقة	المنطقة	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات
2023	2024		2023	2024	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
9 إلى 382	12 إلى 432	متوسط الإيجار (متر مربع) (دينار كويتي)			
3.12% إلى 8.60%	5.08% إلى 10.32%	متوسط الإيجار (متر مربع) (دينار كويتي)			
		معدل العائد (%)	29,183,301	20,563,712	طريقة رسملة الإيرادات
					طريقة التدفقات النقدية
12%	12%	معدل الخصم (%)	5,743,744	5,628,482	المخصومة
		سعر (متر مربع) (دينار كويتي)			
149 إلى 5,684	150 إلى 6,931	سعر (متر مربع) (دينار كويتي)	22,638,991	25,389,558	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	التغيرات في افتراضات التقييم	
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,898,258	1,471,656	متوسط الإيجار
(1,898,258)	(1,471,656)	
(3,742,578)	(2,650,255)	معدل العائد
3,742,578	2,650,255	
900,333	1,107,431	سعر المتر المربع
(900,333)	(1,107,431)	

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 رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار أسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى (باستثناء الاحتياطي الإجمالي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

21 إدارة رأس المال (تنمة)

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
36,500,000	36,500,000	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(8,061,484)	(10,513,022)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(484,371)	(464,868)	ناقصاً: ودائع محددة الأجل
27,954,145	25,522,110	صافي الدين
49,135,966	50,239,459	رأس المال
77,090,111	75,761,569	رأس المال وصافي الدين
36.26%	33.69%	معدل الاقتراض

لغرض تحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأسمال المجموعة الى عدة أمور من بينها ضمان استيفاء المجموعة لتعهداتها المالية المتعلقة بالقروض والسلف التي تحمل فائدة وتحدد متطلبات هيكل رأس المال. لا توجد مخالفات فيما يتعلق بالتعهدات المالية لأي قروض وسلف تحمل فائدة في الفترة الحالية.

22 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 15,734,819 دينار كويتي (2023: 18,104,083 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

الالتزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظه 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 مديني التأجير طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
1,151,003	1,941,403	خلال سنة واحدة
765,575	322,291	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
1,916,578	2,263,694	

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
984,371	859,851	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 464,868 دينار كويتي (2023: 484,371 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).







شركة انجازات للتنمية العقارية
INJAZZAT REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY

ص.ب. 970 الصفاة، الرمز البريدي 13010 الكويت

تلفون: 22275200 – فاكس: 22420103

www.injazzat.com