



التقرير السنوي 2024





حضرة صاحب السمو الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



الفهرس

6	عن شركة ايفا للفنادق والمنتجعات
7	أعضاء مجلس الإدارة
8	مشاريع الشركة
9	كلمة رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي
13	مؤشرات الأداء المالي
14	الاستدامة والابتكار – المسؤولية الاجتماعية
15	تقرير الحوكمة السنوي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024
32	تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
34	تقرير لجنة التدقيق السنوي عن مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة
36	البيانات المالية المجمعة للشركة والشركات التابعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

شركة إيفا للفنادق والمنتجات شركة رائدة في تطوير المشاريع الفاخرة والخدمات العقارية

تعتبر شركة إيفا للفنادق والمنتجات شركة رائدة في تطوير المشاريع الفندقية والسكنية متعددة الاستخدامات. مع محفظة دولية واسعة من الوجهات السكنية والفندقية الراقية، تجمع إيفا للفنادق بين الابتكار والجودة والرؤية الاستراتيجية لتلبية احتياجات عملائها.

فيما يتعلق بمجالات التركيز الاستراتيجية، تلتزم إيفا للفنادق بتعزيز العمليات الأساسية من خلال الحفاظ على ريادتها في الأسواق الحالية وتقديم منتجات وخدمات استثنائية. كما تسعى الشركة إلى توسيع نطاقها في قطاع إدارة العقارات السكنية عبر تقديم خدمات متخصصة في هذا المجال. إضافة إلى ذلك، تواصل الشركة تقييم الأسواق الناشئة في أوروبا وأفريقيا وآسيا لتحقيق استحواذات وشراكات استراتيجية تُعزز التنوع والنمو المستدام.

على صعيد التحالفات والشراكات العالمية، تركز إيفا للفنادق على فهم الأسواق التي تعمل بها من خلال عقد شراكات استراتيجية مع شركات محلية ودولية رائدة، مثل Accor, Tongaat-Hulett Developments, RCI, United Investments Portugal, IHG, Hyatt, Marriott, KINGDOM, Istithmar, Nakheel, Omniyat. هذه الشراكات في تعزيز قدرة الشركة على تقديم حلول مخصصة تلبي احتياجات الأسواق المتنوعة، إلى جانب توسيع نطاق حضورها العالمي.

في مجال التميز التشغيلي، أطلقت الشركة مجموعة ستراف مع انتقال مشاريعها من مراحل البناء إلى التشغيل، حيث تقدم المجموعة خدمات متكاملة لإدارة العقارات عبر علامات تجارية مبتكرة تشمل Domus, Candoo, Strive Facilities Management, Managed Housing, و Bespoke Property Management. توفر هذه العلامات حلولاً متكاملة لمحفظة إيفا للفنادق التي تشمل الفنادق، الشقق الفندقية، المساحات التجارية، ومتاجر التجزئة، بالإضافة إلى مشاريع الأغذية والمشروبات. كما تقدم خدماتها للعملاء الخارجيين، مما يعزز تأثيرها في قطاعات الضيافة والسكن.

من خلال رؤيتها الاستراتيجية، شراكاتها المتميزة، وتركيزها على التميز التشغيلي، تواصل إيفا للفنادق وضع معايير جديدة في مجال الضيافة الفاخرة وإدارة العقارات على مستوى العالم.



أعضاء مجلس الإدارة

خالد سعيد اسبيته
طلال جاسم البحر
عماد عبدالله العيسى
كارلوس ألبرتو ليال
بندر سليمان الجارالله
سعد ناصر المنيفي

وورنر برجر

رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)
نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)
عضو مجلس الإدارة (مستقل)
عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)
عضو مجلس الإدارة (مستقل)
عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)

الرئيس التنفيذي



أفريقيا

منتجع محمية إنتايبني الخاصة، جنوب افريقيا
منتجع زيمبالي ليكس، جنوب افريقيا
منتجع ليجند عولف اند سفاري، جنوب افريقيا
تاتالي سيجنتشر فيلاز، جنوب افريقيا
بوليفارد ايدج، جنوب افريقيا
أجنحة ايرني اليس، جنوب افريقيا

الشرق الأوسط

مملكة سبأ، النخلة جميرا، دبي
ريزيدنسز، النخلة جميرا، دبي
فندق فيرمونت النخلة، دبي
نادي فيرمونت السكني الخاص، النخلة جميرا،
دبي
بالم ريزيدنس، دبي
لاغونا تاور، دبي
فندق موفينك، أبراج بحيرات جميرا، دبي
أورلا دورشيستر كوليكتشن، النخلة جميرا، دبي
أورلا إنغينييتيدورشيستر كوليكتشن، النخلة جميرا،
دبي
ويندهام ريزيدنسز، النخلة جميرا، دبي

مشاريع الشركة



بتقديم قيمة مضافة لمساهميننا، وأصحاب المصالح، والمجتمع. ومن خلال التمسك برؤيتنا، حققنا إنجازات بارزة وأرسينا الأسس لمستقبل مليء بالفرص.

تُظهر نتائجنا المالية مرونة وتركيزًا، مع تسليط الضوء على نمو الإيرادات، وارتفاع في إجمالي الأصول، والتوسع في الأسواق. وإلى جانب الأرقام، نفخر بالتقدم الذي أحرزناه في مجالات الاستدامة والابتكار وتطوير طاقم موظفينا، مما يعكس التزامنا ببناء عمل تجاري يجمع بين الربحية وتحقيق الأهداف المحددة.

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرنا بكل فخر وامتنان أن نقدم لكم التقرير السنوي لعام 2024. هذا التقرير لا يعكس فقط الأداء المالي لشركة إيفا للفنادق والمنتجات (إيفا للفنادق)، بل يستعرض أيضًا التقدم الاستراتيجي الذي أحرزناه في تعزيز مكانتنا لتحقيق نمو مستدام ونجاح طويل الأجل.

كان العام الماضي مليئًا بالتحديات والفرص. ورغم اضطرابات السوق والتحديات الاقتصادية والسياسية، بقينا ملتزمين بثبات

كلمة رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الأداء المالي

في عام 2024 سجلت شركة إيغا للفنادق والمنتجعات أداءً ماليًا إيجابيًا يعكس قوة استراتيجيتها ونموها المتواصل. وبلغت أرباح الشركة 13.33 مليون دينار كويتي، بربحية للسهم بلغت 58.2 فلسًا، مما يؤكد قدرتها على تعزيز القيمة المضافة لمساهميها.

كما شهدت الشركة نموًا ملحوظًا في إجمالي أصولها، الذي ارتفع بنسبة 9.95% ليصل إلى 227.47 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 206.87 مليون دينار كويتي نهاية العام 2023، وارتفعت حقوق الملكية الخاصة بـ المالكي الشركة بالام بنسبة 77.18%، وارتفع إجمالي الإيرادات التشغيلية في 2024 بنسبة 10.23% ليبلغ 17.5 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 15.92 مليون دينار كويتي في 2023، مما يعكس تعزيز الشركة لمركزها المالي وقدرتها على تحقيق عوائد مستدامة.

الأداء التشغيلي مشاريعنا الإقليمية

حقق القطاع العقاري في دبي أداءً استثنائيًا خلال عام 2024، مدفوعًا بقوة اقتصاد الإمارة ومرونته العالية، إلى جانب بنيتها التحتية المتطورة وروابطها الراسخة مع مجتمع الاستثمار المحلي والدولي. وقد عزز هذا النمو الملحوظ مكانة دبي كمركز استثماري عالمي، حيث بلغ إجمالي الوحدات المباعة 168,407 وحدة، بزيادة 42% عن عام 2023، فيما تجاوزت القيمة الإجمالية للمعاملات العقارية 523 مليار درهم إماراتي، مسجلة نموًا سنويًا بنسبة 27%.

كما شهدت أسعار العقارات ارتفاعًا ملحوظًا، حيث زاد متوسط الأسعار بنسبة 75% منذ فبراير 2021، ليصل سعر القدم المربع إلى 1,750 درهم إماراتي حوالي 476.50 دولارًا أمريكيًا، ويعزى هذا الأداء القوي إلى مجموعة من العوامل، أبرزها المبادرات الحكومية الاستراتيجية، وتدفق أصحاب الثروات العالية، والبيئة الاستثمارية الجاذبة التي توفر فرصًا استثنائية للمستثمرين.

إلى جانب ذلك، واصل القطاع تعزيز معايير الشفافية وزيادة العوائد الاستثمارية، مما أسهم في ترسيخ ثقة المستثمرين وتلبية احتياجات السوق المتنوعة. ونتيجة لذلك، حافظ سوق العقارات في دبي على مكانته بين الأفضل عالميًا من حيث العائدات، مؤكدًا دوره الريادي في توفير بيئة استثمارية ديناميكية تدعم النمو المستدام وتستقطب المستثمرين من مختلف أنحاء العالم.

في عام 2024، أظهر قطاع الفنادق في دبي نموًا ملحوظًا، حيث بلغت معدلات الإشغال في المتوسط 85% على مدار العام، بزيادة كبيرة من 78% في عام 2023. واستقبلت المدينة أكثر من 18 مليون زائر دولي، مما ساهم في ارتفاع إيرادات الفنادق بنسبة 20% على أساس سنوي، لتصل إلى 25 مليار درهم. وشهدت الفنادق الفاخرة على وجه الخصوص زيادة في الطلب، حيث ارتفعت متوسط الأسعار اليومية (ADR) إلى 1800 درهم، بزيادة 15% عن العام السابق. وساهمت استضافة الأحداث العالمية الكبرى في دفع هذا الأداء بشكل كبير. بالإضافة إلى ذلك، عززت إطلاق خصائص فندقية فاخرة جديدة وحملات تسويقية استراتيجية مكانة دبي كوجهة سياحية وفندقية رائدة على مستوى العالم.

أورلا وأورلا إنفينيتي – دورشيستر كوليكشن

تستمر سماء دبي في التزيين بروائع معمارية، ويعد أورلا وأورلا إنفينيتي-دورشيستر كوليكشن من أبرز معالم الفخامة والتميز. يتم تطوير هذين المشروعين الرائدتين بالتعاون مع أمنيات، حيث يعيدان تعريف جوهر أسلوب الحياة الفاخر.

حقق مشروع أورلا إنجازًا مهمًا في مسيرته نحو الاكتمال. وبعد الانتهاء من أعمال التصميم وإصدار التراخيص اللازمة، بدأ التنفيذ بشكل فعلي. وبحلول نهاية عام 2024، بلغت نسبة انجاز المشروع 21%، ما يمثل لحظة محورية في تطوره، وبقره خطوة إضافية نحو وضع معايير جديدة في الفخامة.

أما مشروع أورلا إنفينيتي، فحقق أيضاً تقدماً ملحوظاً. وتم تعيين INNOVO كمقاول رئيسي بموجب عقد قيمته 279.56 مليون درهم إماراتي، ما يعكس الالتزام بجودة استثنائية ودقة عالية في التنفيذ. تقدم المشروع بشكل ملحوظ، حيث تم الانتهاء من أكثر من 80% من أعمال التصميم. وبنهاية عام 2024، بلغت نسبة التقدم الإجمالية 11%، ما يعكس مسيرة ثابتة نحو التميز المعماري.

مع اقتراب كلا المشروعين من البيع بالكامل وتبقى عدد محدود فقط من الوحدات، تعزز أورلا وأورلا إنفينيتي – دورتشستر كوليكشن مكانة دبي كرمز عالمي للعقارات الفاخرة، حيث يلتقي الابتكار بالترف وتصل الحياة المصممة خصيصاً إلى مستويات غير مسبوقة. ومع تقدم البناء، فإن هذه التطورات المعمارية البارزة لا تقوم فقط بتحويل الأفق – بل تعيد تعريف مستقبل الحياة الفاخرة.

نادي آريا للعضلات

حقق نادي آريا للعضلات نمواً استثنائياً بصفته أول مشغل مرخص بالكامل لنظام الأوقات المشتركة في دبي، وهو اعترافاً رفيع المستوى منحه لنا حكومة دبي. يجسد هذا الإنجاز التاريخي دورنا الريادي في تقديم حلول ضيافة مبتكرة مصممة خصيصاً لسوق دبي الفاخر المتطور. وسجلت الشركة تحسناً بنسبة 50% على أساس سنوي في كل من الإيرادات التشغيلية وصافي الربحية، مما يبرز القبول الكبير لنموذجنا التجاري من قبل السوق والتزامنا المتواصل بتقديم القيمة لأعضائنا.

وبالاستفادة من موقعنا الفريد في السوق، عززنا محفظتنا العقارية بشكل استراتيجي من خلال عمليات استحواذ مدروسة على أصول فاخرة. وساهمت هذه الاستحواذات في توسيع نطاق عروضنا بشكل كبير، بينما وضعت الشركة في موقع يُمكّنها من تلبية الطلب المتزايد وتنويع تجارب العضلات لأعضائنا الكرام. وتضم محفظتنا المختارة بعناية الآن بعضاً من أكثر الوجهات حصرياً في دبي، مما يعكس التزامنا بالتميز في مجال الملكية الفاخرة للعضلات.

مجموعة سترايف للخدمات

تعد مجموعة سترايف للخدمات (Strive Services Group) – كيانا الرائد في إدارة العقارات المتكاملة والمتمركز في قلب دبي – نموذجاً للتميز في إدارة الأصول العقارية، حيث تعمل على ترسيخ مكانتها كشريك موثوق به في قطاع العقارات المزدهر بدبي، مع نظرة مستقبلية نحو آفاق جديدة من التوسع والابتكار.

في 2024 حققت مجموعة سترايف عاماً استثنائياً يعكس نجاحها في مواكبة الوتيرة المتسارعة لتطوير القطاع العقاري داخل الإمارة. وبفضل وجود أربع شركات تابعة لها، نجحت سترايف في تعزيز وجودها كقوة عاملة كبرى بتوظيف عدد كبير من الموظفين، مع تركيز استراتيجي على قطاعات الأصول السكنية والتجارية الفاخرة التي تلبّي أعلى معايير الجودة.

وواصلت المجموعة تعزيز مكانتها من خلال الاستفادة المثلى من النمو المتصاعد في سوق الإسكان بدبي، مدعومة باستثمارات نوعية في البنية التحتية التكنولوجية المتطورة والمنصات التشغيلية المركزية. هذه الاستثمارات لم تكن مجرد خطوة لتعزيز الكفاءة التشغيلية، بل كانت أيضاً حجر الأساس لرؤية طموحة تهدف إلى توسيع نطاق الأعمال وضمان نمو مستدام في المستقبل.

دوموس للإسكان المُدار

تُعتبر دوموس للإسكان المُدار (Domus Managed Housing) كيانا رائداً في مجال توفير حلول الإسكان المتكاملة للموظفين، حيث تقدم خدمات سكنية عالية الجودة لعدد كبير من موظفي قطاع الضيافة ضمن مجتمعاتها السكنية المُدارة بأعلى معايير الراحة والكفاءة. وبفضل سجلها الحافل بالإنجازات، تواصل دوموس مسيرتها الناجحة من قوة إلى قوة، وتدرس بنشاط خططاً طموحة للتوسع الكبير على مستوى الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية.

في 2024 وقعت دوموس اتفاقية مع شركة تابعة لمجموعة أُرزان المالية في دبي، تتولى الشركة بموجها إدارة الأصول التشغيلية لصندوق دوموس العقاري، والذي يهدف للاستحواذ وتطوير وتشغيل عقارات استثمارية للسكنين موظفي قطاع الضيافة في إمارة دبي. ومع استمرار الطلب المتزايد على خدماتها داخل الإمارات، تعزز دوموس مكانتها الرائدة في السوق من خلال تنويع عروضها لتشمل مختلف قطاعات الإسكان المؤسسي.

كذلك حققت دوموس للإسكان المُدار إنجازاً بارزاً في 2024 بتوقيع اتفاقية لتشغيل منشأة سكنية ضخمة تستوعب أكثر من 10,000 عامل في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، معلنة عن أولى خطواتها التوسعية خارج نطاق الإمارات.

تسعى دوموس بخطى ثابتة نحو تحقيق رؤيتها بأن تصبح "أفضل مشغل في كل قطاع من قطاعات السوق"، مع التركيز على تقديم تجارب سكنية استثنائية تعكس التميز والابتكار. من خلال التزامها بمعايير الجودة العالية واستجابتها الفعالة لاحتياجات السوق، تُرسخ دوموس مكانتها كشريك موثوق به في قطاع الإسكان المُدار على مستوى المنطقة. ونتطلع إلى إقامة شراكات جديدة لتوسيع أعمالنا وتقديم قيمة أكبر للعملاء والمجتمعات

مشاريعنا الدولية زيمبالي ليكس

قامت ايغا للفنادق بتعزيز وجودها في السوق الجنوب إفريقي من خلال إطلاق مشروعها السكني الحصري "تاتالي سيجنيشر فيلاز"، وهو المشروع الوحيد في منطقة كوازولو ناتال الحاصل على تصنيف "منطقة المنتجع البلدية 5"، الذي يسمح بهذا النوع من التطوير. وقد تم بيع 11 موقعاً من أصل 14 موقعاً متميزاً في المشروع خلال 48 ساعة فقط من فتح العطاءات. وشمل المشترون عملاء حاليين ومستثمرين ومطوري عقارات.

في قطاع الضيافة، شهدت جنوب إفريقيا زيادة في أعداد السياح، خاصة مع استضافة أحداث رياضية وثقافية كبرى، مما أدى إلى زيادة الطلب على الإقامة الفاخرة. واستفادت الشركة من هذا النمو من خلال إطلاق "أجنحة إيرني إيلس" في ديسمبر 2024، والتي تقدم تجربة ضيافة فريدة تجمع بين الفخامة والجمال الطبيعي، مما يجعلها خياراً مثالياً للمستثمرين والمسافرين على حد سواء.

وتم في عام 2024 نقل ملكية الأراضي في المرحلتين الأولى والثانية من المنتجع، بقيمة 127 مليون راند إفريقي، بالإضافة إلى تطوير شقق "بوليفارد إيدج" المكونة من 32 وحدة والتي تم بيعها بالكامل.

ليجند

عززت ايغا للفنادق استثماراتها خلال العام من خلال شراكات استراتيجية تهدف إلى تحسين إمكانية الوصول والاستدامة طويلة الأجل للأصول الرئيسية. في محمية إيتابيني الخاصة للحياة البرية، تعاونت LID مع أصحاب مصالح جدد لخلق تجربة أكثر شمولية وديناميكية للحيوانات الخمسة الكبرى، مما يضمن قيمة طويلة الأجل لجميع المشاركين. وفي منتجع ليجيندز للجولف والسفاري، تم تنفيذ مبادرة استراتيجية لتحقيق أقصى استفادة من إمكانات التطوير، وتعزيز المشاركة الأوسع وفتح فرص جديدة للنمو. وتستمر الشركة بالتركيز على تحسين التجربة الشاملة لأصحاب المصلحة، والحفاظ على موقع قوي في القطاع، وتطوير المشاريع الرئيسية التي تدعم خلق قيمة طويلة الأجل. ومن خلال هذه الشراكات، تواصل ايغا للفنادق تعزيز التزامها بالإدارة المسؤولة والتوسع المستدام.

الرؤية المستقبلية

بناءً على أدائنا الناجح في عام 2024، نستقبل العام الجديد بأهداف استراتيجية واضحة. في عام 2025، نتطلع إلى تسليم مشاريعنا قيد التطوير حالياً وفقاً للجدول الزمني المحدد، وتأمين خططنا لمشاريع المستقبل، وتوسيع أعمالنا التشغيلية لاغتنام فرص نمو جديدة. هذه المبادرات ستعزز موقعنا في السوق مع خلق قيمة إضافية لأصحاب المصلحة.

ونحن واثقون أن أولوياتنا الاستراتيجية المحددة، المدعومة بفريقنا الاستثنائي وبنيتنا التشغيلية القوية، ستواصل تحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لجميع الأطراف المعنية. تمكّننا قوة نموذجنا التشغيلي وقدراتنا التنفيذية المُجربة من الاستفادة من إمكانات النمو الكبيرة في أسواقنا الأساسية.

وفي نظرتنا للمستقبل، نحافظ على رؤية متفائلة لكنها منضبطة. لا يزال قطاعنا يقدم فرصاً عديدة للابتكار والتوسع، خاصة في أسواق دبي الديناميكية. نحن ملتزمون بالسعي وراء هذه الفرص مع الحفاظ على تركيزنا على التميز التشغيلي وتقديم تجارب متميزة لأعضائنا.

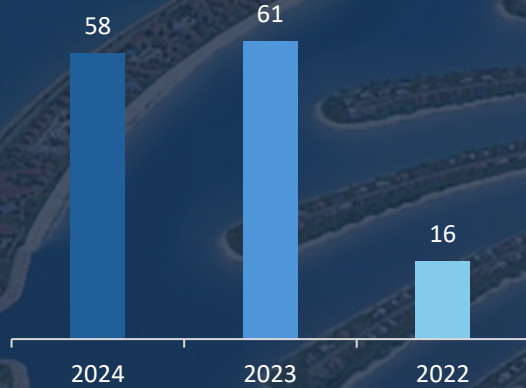
وختاماً، نشكركم على ثقتكم ودعمكم خلال هذه الرحلة. معاً، نبني مستقبلاً قائماً على النمو والابتكار والنجاح المشترك.

خالد سعيد اسبيته
رئيس مجلس الادارة

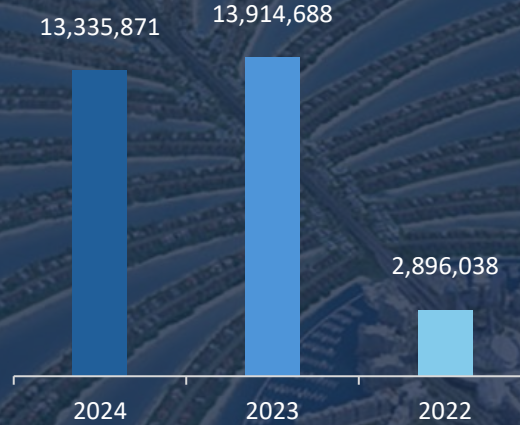
وبرنر برجر
الرئيس التنفيذي

مؤشرات الأداء المالي

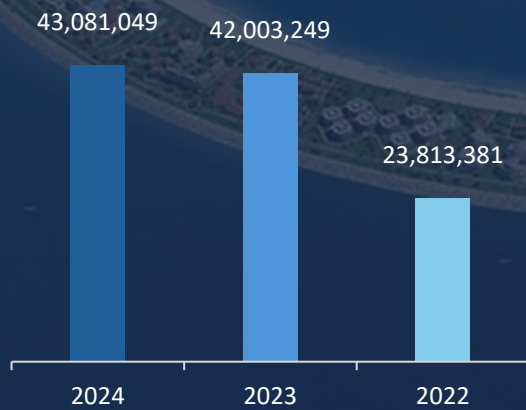
ربحية السهم (فلس)



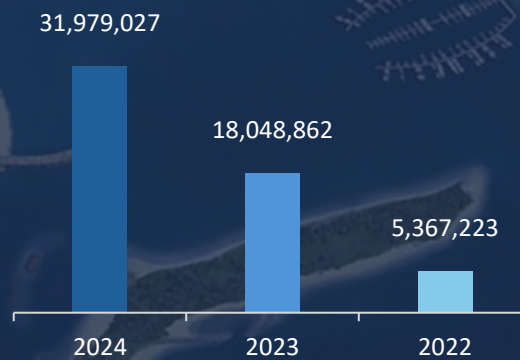
الأرباح الخاصة بمالكي الشركة الأم (دك)



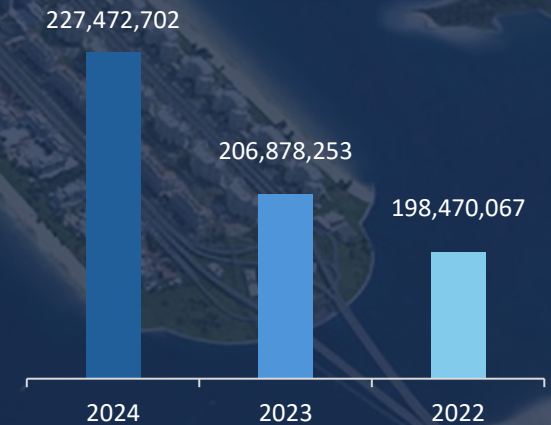
إجمالي الإيرادات (دك)



حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم (دك)



إجمالي الأصول (دك)



الاستدامة والابتكار

أولت ايغا للفنادق اهتماماً كبيراً للاستدامة والابتكار في جميع مشاريعها. ومن خلال تطوير مشاريع تعتمد على الطاقة النظيفة وتقليل البصمة الكربونية، تهدف ايغا للفنادق إلى تعزيز بيئة مستدامة تدعم النمو الاقتصادي والاجتماعي.

المسؤولية الاجتماعية

تعد المسؤولية الاجتماعية للشركات جانباً أساسياً في عالم الأعمال الحديث، حيث تركز على الممارسات الأخلاقية، والاستدامة البيئية، والمشاركة المجتمعية. وتساهم الشركات التي تولي اهتماماً للمسؤولية الاجتماعية في تحقيق فوائد للمجتمع، وتعزيز سمعتها التجارية وربحيتها على المدى الطويل. وقد أظهرت شركة ايغا للفنادق والمنتجات، الرائدة عالمياً في قطاع الضيافة الفاخرة والتطوير العقاري، التزاماً قوياً بالمسؤولية الاجتماعية من خلال العديد من المبادرات. تستثمر الشركة بشكل نشط في البناء الصديق للبيئة، ومشاريع تنمية المجتمعات. ومن خلال دمج الممارسات التجارية المسؤولة، لا تعمل ايغا للفنادق فقط على تقليل بصمتها البيئية، بل تساهم أيضاً في تحقيق فوائد اجتماعية واقتصادية مستدامة للمجتمعات التي تعمل فيها. تعكس جهودها اتجاهها أوسع في الصناعة نحو النمو المستدام، مما يضمن أن يتماشى تطوير قطاع الضيافة مع الحفاظ على البيئة وتعزيز الرفاه الاجتماعي.

أنشطتنا المحلية في مجال المسؤولية الاجتماعية الجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في المستشفى (KACCH)

تعد الجمعية الكويتية لرعاية الأطفال في المستشفى (KACCH) منظمة غير حكومية قائمة على العمل الخيري، مكرسة لتقديم خدمات طبية ونفسية واجتماعية أساسية مجانية للأطفال المرضى في الكويت، مع تركيز خاص على تحسين جودة حياة الأطفال في مراحل نهاية الحياة. أخذت ايغا للفنادق من جديد التزامها بدعم المجتمع من خلال التبرع بالأموال لـ (KACCH) كجزء من مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات. يأتي هذا التبرع كجزء من التزام مدته خمس سنوات من قبل الشركة لدعم المهمة الحيوية للجمعية في توفير الراحة والرعاية للأطفال وعائلاتهم خلال الأوقات الصعبة. وتعكس هذه الشراكة الطويلة الأمد ثغاني ايغا للفنادق في إحداث تأثير ملموس ودائم في حياة المحتاجين، وتأكيداً على التزامها من جديد بدعم المجتمع من خلال كجزء من مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات.

افطار صائم

كجزء من مبادرات المسؤولية الاجتماعية، شاركت ايغا للفنادق بنشاط في مبادرة "إفطار صائم" خلال شهر رمضان المبارك. تضمنت المبادرة توزيع وجبات الإفطار على المحتاجين، بما في ذلك العمال والأشخاص الصائمين خلال

الشهر الكريم. ومن خلال هذه المساهمة المعنوية، سعت ايغا للفنادق إلى تجسيد روح الكرم والتعاطف والمجتمع التي تميز رمضان الكريم. لم توفر المبادرة الدعم الأساسي للفئات الأقل حظاً فحسب، بل عززت أيضاً التزام الشركة بتعزيز التضامن الاجتماعي وإحداث تأثير إيجابي على حياة الآخرين خلال هذه الفترة المميزة من العام.

تنظيف شاطئ الشويخ

في عام 2024، شاركت شركة ايغا للفنادق والمنتجات في مبادرة لتنظيف شاطئ الشويخ ضمن جهودها في المسؤولية الاجتماعية. هدفت هذه المبادرة إلى تعزيز الاستدامة البيئية وزيادة الوعي بأهمية الحفاظ على النظافة البيئية البحرية. انضم الموظفون والمتطوعون من الشركة معاً لجمع النفايات، مما يعكس التزام الشركة بحماية التراث الطبيعي للكويت. تظهر هذه المبادرة ثغاني الشركة في بناء مجتمع أنظف وأكثر اخضراراً، مع إلهام الآخرين للمشاركة في نشاطات مماثلة لحماية البيئة.

تقرير الحوكمة السنوي 2024

كلمة الرئيس

السادة الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أضع بين أيديكم تقرير الحوكمة السنوي لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، والذي يوضح مدى التزام الشركة بقواعد ومتطلبات الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات)، من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.

في عام 2024 قامت الشركة بالافصاح بشكل منتظم ومتزامن عن بياناتها المالية الربع سنوية والسنوية، واجتماعات مجلس الإدارة وقراراته، وعن أي تعديلات في الإدارة التنفيذية فور حدوثها.

كما قامت بتحديث قائمة المطلعين لديها فور حدوث أي تغيير، ومراجعة وتحديث سياسات الحوكمة لتواكب التغييرات القانونية والتشريعية الخاصة بحوكمة الشركات.

خالد سعيد اسبيته
رئيس مجلس الادارة

تمهيد

تتبنى شركة ايغا للفنادق والمنتجعات قواعد الحوكمة السليمة، وأفضل الممارسات والمعايير العالمية، والالتزام بالمتطلبات التنظيمية الصادرة عن هيئة أسواق المال، بورصة الكويت، ووزارة التجارة، بشكل يضمن حسن سير العمل، ومرونته في التعامل مع التحديات المستمرة، والمحافظة على علاقات متوازنة بين الشركة وأصحاب المصالح.

كذلك تلتزم الشركة بأعلى درجات الإفصاح والشفافية عبر اطلاق المستثمرين وأصحاب المصالح بشكل مستمر على المعلومات المالية والمعلومات الجوهرية من خلال الإفصاح على موقع بورصة الكويت وموقع الشركة الالكتروني.

وتتبع الشركة مبدأ العدالة في التعامل مع كافة المساهمين بطريقة تضمن حصول كافة المساهمين على حقوقهم المنصوص عليها في القوانين والتشريعات والنظام الأساسي للشركة، وتوفر لهم كافة المعلومات اللازمة بما فيها مواعيد عقد اجتماعات الجمعية العامة للشركة.

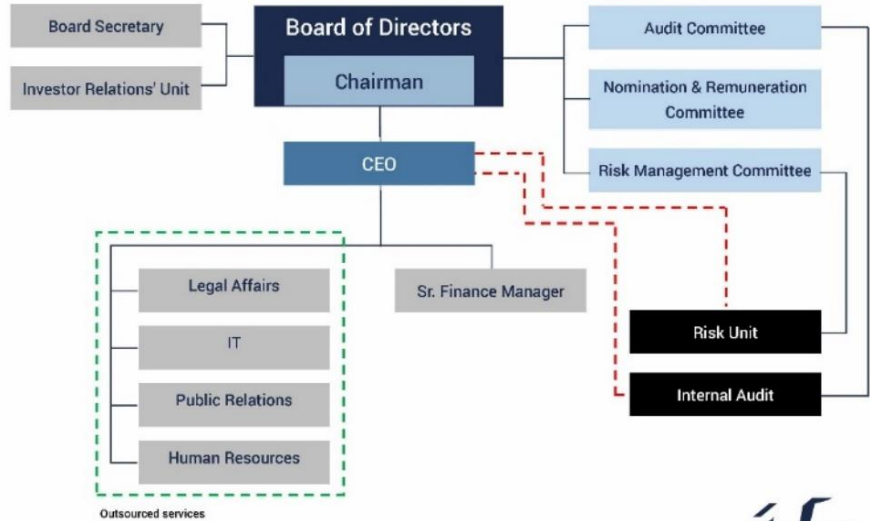
القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

مجلس إدارة شركة إيفا للفنادق والمنتجعات هو السلطة التي تتمتع بجميع الصلاحيات اللازمة للقيام بأعمال الشركة باستثناء تلك التي تختص بها الجمعية العامة وفقاً لقانون رقم (1) لسنة 2016 – قانون الشركات، والنظام الأساسي للشركة. ومن ضمن مسؤوليات مجلس الإدارة دعم الهيكل الإداري والحفاظ على الاتجاه الاستراتيجي وضمان الكفاءة والفعالية وتعزيز الوضع العام والحفاظ على النزاهة والمحاسبة في الشركة، والخضوع للمساءلة، والاستجابة لمطالب المساهمين، وحضور المجلس المنتظم للاجتماعات الهامة ذات الصلة والمساعدة في الحفاظ على مهمة ورؤية الشركة، ومناقشة أو الموافقة على تقارير التدقيق الداخلي وطرح الأفكار التي من شأنها تعزيز أداء عمليات الشركة بما في ذلك الشركات التابعة لها وتطبيق الحوكمة الفعالة.

تشكيل مجلس الإدارة

يتولى إدارة إيفا للفنادق مجلس إدارة مؤلف من ستة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة للمساهمين بالتصويت السري (مادة 13 من النظام الأساسي). وتكون مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وينتخب مجلس الإدارة بالاقتراع السري رئيساً لمجلس الإدارة ونائباً للرئيس (مادة 18 من النظام الأساسي).

يتكون مجلس إدارة شركة إيفا للفنادق والمنتجعات من ستة أعضاء، جميعهم غير تنفيذيين، إذ لا يمارس أي منهم مسؤوليات أو مهام تنفيذية في الشركة. وثلاث أعضاء مجلس الإدارة مستقلون.



May 2023

إيفا
Hotels & Resorts

إقرار عضوي مجلس الإدارة المستقلين

أقر أنا الموقع أدناه بصفتي عضوا مستقلا في مجلس إدارة شركة إيغا للفنادق والمنتجات بأنه لا تربطني بالشركة أو بأي من أشخاص الإدارة التنفيذية فيها أو مدقق حساباتها أو الشركة الام أو التابعة أو الشقيقة أي علاقة قد تؤدي الى منفعة مادية أو معنوية قد تؤثر على قراراتي. كما أقر بأنه لا يوجد ما ينفي صفة الاستقلالية عني كما في الضوابط الواردة في المادة (2-3) القاعدة الأولى، الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن هيئة أسواق المال، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- أنني لا أملك ما نسبته 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
- ليس لي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها، أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.
- أنني لست عضوا في مجلس إدارة أي شركة من مجموعتها.
- أنني لست موظفا بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها او لدى أي من أصحاب المصالح.
- أنني لست موظفا لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
- بأنني -كعضو مستقل- تتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات التي تتناسب مع نشاط الشركة وفقا لما ورد في اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال.
- بأنني أتمتع بجميع شروط الاستقلالية، ولا يوجد لدي ما ينافي الاستقلالية، وما ذكر أعلاه على سبيل المثال لا الحصر.
- أتعهد بإخطار الشركة فور فقدي لأي من شروط الاستقلالية المذكورة أعلاه أو الشروط التي تحددها الجهات الرقابية (وزارة التجارة والصناعة و/أو هيئة أسواق المال).
- يحق للشركة اتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تبين عدم صحة الاقرارات المبينة أعلاه.

بندر سليمان الجار الله

التوقيع:
التاريخ:

قر أنا الموقع أدناه بصفتي عضوا مستقلا في مجلس إدارة شركة إيغا للفنادق والمنتجات بأنه لا تربطني بالشركة أو بأي من أشخاص الإدارة التنفيذية فيها أو مدقق حساباتها أو الشركة الام أو التابعة أو الشقيقة أي علاقة قد تؤدي الى منفعة مادية أو معنوية قد تؤثر على قراراتي. كما أقر بأنه لا يوجد ما ينفي صفة الاستقلالية عني كما في الضوابط الواردة في المادة (2-3) القاعدة الأولى، الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن هيئة أسواق المال، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- أنني لا أملك ما نسبته 5% أو أكثر من أسهم الشركة.
- ليس لي صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية في الشركة أو في أي شركة من مجموعتها، أو الأطراف الرئيسية ذات العلاقة.
- أنني لست عضوا في مجلس إدارة أي شركة من مجموعتها.
- أنني لست موظفا بالشركة أو بأي شركة من مجموعتها او لدى أي من أصحاب المصالح.
- أنني لست موظفا لدى الأشخاص الاعتباريين الذين يملكون حصص سيطرة في الشركة.
- بأنني -كعضو مستقل- تتوافر لدي المؤهلات والخبرات والمهارات التي تتناسب مع نشاط الشركة وفقا لما ورد في اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال.
- بأنني أتمتع بجميع شروط الاستقلالية، ولا يوجد لدي ما ينافي الاستقلالية، وما ذكر أعلاه على سبيل المثال لا الحصر.
- أتعهد بإخطار الشركة فور فقدي لأي من شروط الاستقلالية المذكورة أعلاه أو الشروط التي تحددها الجهات الرقابية (وزارة التجارة والصناعة و/أو هيئة أسواق المال).
- يحق للشركة اتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تبين عدم صحة الاقرارات المبينة أعلاه.

عماد عبدالله العيسى

التوقيع:
التاريخ:

البيان	خالد اسبيته	طلال البحر	عماد العيسى	كارلوس ليال	بندر الجارالله	سعد المنيفي
تصنيف العضوية	رئيس مجلس الادارة غير تنفيذي	نائب الرئيس غير تنفيذي	عضو مجلس الادارة مستقل	عضو مجلس الادارة غير تنفيذي	عضو مجلس الادارة مستقل	عضو مجلس الادارة غير تنفيذي
تاريخ الانتخاب	1 مايو 2024	1 مايو 2024	30 ابريل 2024	1 مايو 2024	30 ابريل 2024	4 يوليو 2024
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة الاعمال جامعة ولاية كاليفورنيا بوليتكنك	بكالوريوس إدارة اعمال جامعة لوبولا ماريماونت	بكالوريوس علوم هندسية جامعة فلوريدا	دبلوم إدارة اعمال Damelin Management School دبلوم مسح مباني Ntalse Technikon Natal	بكالوريوس إدارة اعمال جامعة ولاية كاليفورنيا	بكالوريوس علوم – تخصص تمويل جامعة ولاية فلوريدا
المناصب الحالية	عضو مجلس الادارة شركة عقارات الكويت	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي شركة عقارات الكويت عضو مجلس الإدارة الشركة التجارية العقارية عضو مجلس الإدارة شركة بورصة الكويت للأوراق المالية رئيس مجلس الإدارة شركة مجموعة أرزان المالية	عضو مجلس إدارة مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار رئيس مجلس الإدارة الشركة الوطنية للمسالخ رئيس مجلس الإدارة شركة اسيكو الصناعية	مدير عام شركة الاستثمارات المتحدة (البرتغال)	مؤسس ورئيس تنفيذي شركة الفوز الدولية رئيس تنفيذي الشركة الكويتية لصناعة وتجارة المنتجات القطنية عضو مجلس الادارة الشركة سنام العقارية عضو مجلس الادارة شركة ايرادات الدولية العقارية	نائب رئيس – إدارة الاصول شركة عقارات الكويت نائب رئيس مجلس الادارة شركة أكثيف القابضة عضو مجلس الادارة شركة سنام العقارية عضو مجلس الادارة شركة ايرادات الدولية العقارية

ويقوم بأعمال أمانة سر مجلس الادارة واللجان التابعة له السيدة هبة جابر ابراهيم، بكالوريوس إدارة أعمال – الجامعة العربية المفتوحة

اجتماعات مجلس إدارة شركة ايغا للفنادق والمنتجعات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

بموجب المادة (21) من النظام الأساسي للشركة، يعقد مجلس الإدارة اجتماعه بناء على دعوة من رئيسه أو من يقوم مقامه أو من عضوين على الأقل من أعضائه، على أن لا تقل اجتماعات المجلس عن ست مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة.

عقد مجلس إدارة ايغا للفنادق ست اجتماعات، فيما يلي بيانها ذكر عدد الاجتماعات

الاسم	رقم الاجتماع					
	1	2	3	4	5	6
خالد سعيد اسبيته	✓	✓	✓	✓	✓	✓
طلال جاسم البحر	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عماد عبدالله العيسى	✓	✓	✓	✓	✓	✓
كارلوس البرتو ليال	✓	✓	✓	✓	✓	✓
بندر سليمان الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓	✓
سعد ناصر المنيفي	تعيين في 2024/7/4			✓	✓	✓
هبة جابر ابراهيم	✓	✓	✓	✓	✓	✓

التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

قام مجلس إدارة ايغا للفنادق بإنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الاجتماع ويبين السجل مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته.

أمين السر

أمين السر هو صلة الوصل بين أعضاء مجلس الإدارة وخاصة فيما يتعلق بتنسيق مواعيد الاجتماعات، ويعين مجلس الإدارة أمين سر المجلس، ولا يجوز عزله الا بقرار من مجلس الإدارة.

ويقوم أمين سر مجلس الإدارة بتوثيق اجتماعات المجلس، واعداد محاضر تتضمن ما دار من مناقشات ومداولات، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص منظم، وتوقيع هذه المحاضر من جميع أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين للاجتماع، ويجب أن يتضمن محضر الاجتماع تاريخ الاجتماع ووقت بدايته وانتهائه ومكان الاجتماع، أسماء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها ان وجدت، ما دار من مناقشات ومداولات. قرارات ونتائج التصويت.

كما يقوم أمين السر بالتأكد من أن التقارير التي ترفع الى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدةا المجلس قد تم حفظها. كذلك تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجميع المعلومات التي يحتاجون إليها في سير عملهم، وجدول اعمال المجلس وأوراق العمل والمستندات المتعلقة بها، ونسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.

ويقوم أمين السر بتنظيم سجل افصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقا للافصاحات المطلوبة بموجب القانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن انشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.

وقد أعاد مجلس الإدارة في 1 مايو 2024 تعيين السيدة هبة جابر إبراهيم كأمين سر لمجلس الإدارة واللجان.

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

مجلس الإدارة

يمثل مجلس الإدارة نقطة التوازن التي تعمل على تحقيق أهداف المساهمين ومتابعة الإدارة التنفيذية للشركة، ويسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية من خلال التأكد من أن الإدارة التنفيذية تقوم بالمهام المنوطة بها على أكمل وجه، وأنها تعمل على تعزيز القدرة التنافسية للشركة، وتحقيق معدلات نمو مرتفعة، والعمل على ما يساهم في تعظيم الأرباح، وأن قرارات وإجراءات الإدارة التنفيذية تصب دائماً في مصلحة المساهمين.

تاريخ التشكيل: مدة المجلس:	1 مايو 2024 ثلاث سنوات
مهام المجلس:	- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة، ومن ذلك إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية. - 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 الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية. - متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية KPIs - إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها. - التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. - تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض، كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها. - وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارساتها للصلاحيات المفوضة. - الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم. - وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم. - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك للحد من تعارض المصالح. - أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها
خلال 2024 قام مجلس الإدارة:	- الإشراف على أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. - اعتماد المعلومات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية للشركة وشركاتها التابعة. - متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء. - اعتماد التقارير الخاصة بالمخاطر. - اعتماد تقرير مراجعة وتقييم نشاط التدقيق الداخلي.
عدد الاجتماعات:	6 اجتماعات

واجبات رئيس مجلس الإدارة

يعتبر رئيس مجلس الإدارة مسؤولاً عن قيادة الشركة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية، كما ويتولى قيادة المجلس والإشراف على دوره بشكل كامل واعتماد جداول أعمال اجتماعات المجلس هذا بالإضافة إلى مناقشة أعضاء المجلس بالتوصيات والتحسينات والمبادرات الاستراتيجية والموازنات التقديرية والفرص الاستثمارية المتاحة والتأكد من قيام المجلس بالمهام المنوطة به، إضافة إلى مناقشة أمور الشركة العامة بشكل دوري مع أعضاء المجلس والتحقق من وجود آلية لتقييم مستوى أداء الأعضاء بالإضافة إلى التواصل مع المساهمين. ولرئيس المجلس أن ينيط بعض مهامه إلى الأعضاء أو اللجان أو الرئيس التنفيذي حسب ما يراه مناسباً. كما ويقوم أيضاً بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي بخصوص الموارد المالية والبشرية لتحقيق الأهداف المرجوة ومراقبة مستوى أداء الشركة بشكل عام دورياً من خلال الرئيس التنفيذي.

واجبات أعضاء مجلس الإدارة

يقوم أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بإعطاء مقترحات مستقلة بشأن المسائل الاستراتيجية وتطوير المقترحات المتعلقة بها، كما يقومون بدراسة أداء الإدارة في تحقيق الأهداف المتفق عليها ومراقبة أداء الشركة في تحقيق أهدافها، والإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة، وضمان إعطاء الأولوية لمصلحة الشركة والمساهمين في حال حصول أي تضارب للمصالح. كما يقوم أعضاء المجلس غير التنفيذيين بمراجعة سلامة المعلومات والضوابط والأنظمة المالية وضمان قوة وسلامة هذه الضوابط، وإتاحة مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة لمجلس الإدارة أو لجانه المختلفة من خلال مشاركتهم الفعالة في اجتماعات المجلس والجمعيات العمومية، وفهم آراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.

قواعد سلوك مجلس الإدارة

يلتزم مجلس إدارة إيغا للفنادق بأعلى مستويات النزاهة والسلوك التجاري و"قواعد الأخلاق والسلوك المهني"، ويعتبر مجلس الإدارة الممثل لمصالح المساهمين في الشركة، حيث يجب على كافة الأعضاء تطبيق قيم الشركة، وممارسة كافة تعاملاتهم بصدق ونزاهة. كما يقوم أعضاء المجلس بالتصرف بحسن نية وبما يخدم مصلحة الشركة والمساهمين، إضافة إلى تعزيز ثقافة السلوك الأخلاقي.

ميثاق مجلس الإدارة

قامت الشركة بإعداد "ميثاق مجلس الإدارة" لمساعدة مجلس إدارتها على ممارسة صلاحياته وأداء واجباته، ويُفصل الميثاق الغرض من المجلس، تكوينه، ودور المجلس ومسؤولياته وإجراءات الاجتماعات والنصاب والقرارات.

لجان مجلس الإدارة

يتمتع مجلس الإدارة بنموذج إداري مرّن لتيسير القيام بأعماله، وتقوم ركائز هذا النموذج على ثلاث لجان منبثقة عن مجلس الإدارة وهي لجنة التدقيق، ولجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت. وتلعب كل لجنة دوراً جوهرياً في مساعدة المجلس على القيام بالمهام والواجبات المنوطة به في إدارة الشركة بفعالية. وتقدم اللجان تقارير دورية لمجلس الإدارة.

الآلية التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

وضعت شركة إيغا للفنادق آليات وأدوات تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب من خلال تطوير تكنولوجيا المعلومات في الشركة، كذلك خلق قنوات اتصال مباشر بين أمانة السر وأعضاء مجلس الإدارة، وتوفير التقارير والمواضيع المطروحة على جدول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة قبل الاجتماع بوقت كاف وذلك لمناقشتها خلال الاجتماع واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاث أعضاء، أحدهم عضو مستقل ويرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي. وتختص هذه اللجنة بإعداد التوصيات المتعلقة بالترشيحات لمناصب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتلك المتعلقة بالسياسات واللوائح المنظمة لمنح التعويضات والمكافآت.

تاريخ التشكيل: مدة المجلس: أعضاء اللجنة:	1 مايو 2024 ثلاث سنوات
	- طلال جاسم البحر – رئيس اللجنة (غير تنفيذي) - سعد ناصر المنيفي – عضو اللجنة (غير تنفيذي) - بندر سليمان الجارالله – عضو اللجنة (مستقل)
مهام اللجنة:	- التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. - وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة. - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل. - إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أياً كانت طبيعتها ومسمماها، وعرض التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه وتلاوته من قبل رئيس مجلس الإدارة.
خلال 2024 قامت اللجنة:	- التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل، السيد بندر سليمان الجارالله. - إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أياً كانت طبيعتها ومسمماها، وعرض التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه وتلاوته من قبل رئيس مجلس الإدارة، مع الالتزام بمعايير الدقة والشفافية عند إعداد تقرير المكافآت والافصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة وتجنب الإخفاء أو التضليل. - التوصية بترشح / إعادة ترشح أعضاء مجلس الإدارة.
عدد الاجتماعات:	اجتماعين

سياسة الترشيحات في شركة ايغا للفنادق

المادة (15) من النظام الأساسي: "يجب أن تتوافر فيمن يرشح لعضوية مجلس الإدارة الشروط التالية:

- أن يكون متمتعاً بأهلية التصرف
 - ألا يكون قد سبق الحكم عليه في جنائية بعقوبة مقيدة للحرية أو في جريمة إفلاس بالتقصير أو التدليس أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو بعقوبة مقيدة للحرية بسبب مخالفته لأحكام قانون الشركات مالم يكن قد رد إليه اعتباره
 - فيما عدا أعضاء مجلس الإدارة المستقلين يجب أن يكون عضو مجلس الإدارة من مساهمي الشركة
- وإذا فقد عضو مجلس الإدارة أي من الشروط المتقدمة زالت عنه صفة العضوية من تاريخ فقدان ذلك الشرط".

سياسة المكافآت في شركة ايغا للفنادق

المادة (24) من النظام الأساسي للشركة: "لا يجوز تقدير مجموع مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بأكثر من 10% من الربح الصافي بعد استنزال الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين، ويجوز توزيع مكافآت سنوية لاتزيد على ستة آلاف دينار لرئيس مجلس الإدارة ولكل عضو من أعضاء هذا المجلس من وقت عدم تحقيق الشركة لأرباح لحين تحقيق الأرباح التي تسمح لها بتوزيع المكافآت، ويجوز بقرار يصدر عن الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافأة المذكورة". كما اعتمد مجلس الإدارة في 2023 سياسة المكافآت.

مرفق في نهاية الحوكمة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

التعهدات الكتابية الخاصة بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

قدّمت الإدارة التنفيذية تعهداً كتابياً إلى مجلس الإدارة يؤكد سلامة ونزاهة التقارير المالية، وأنها أعدت وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وتغطي جميع الجوانب المالية. كما قدّم مجلس الإدارة تعهداً كتابياً للمساهمين، لضمان مساهمة الإدارة التنفيذية أمام مجلس الإدارة ومساهمة مجلس الإدارة أمام المساهمين.

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

شكل مجلس الإدارة عقب انتخابه من قبل الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 30 إبريل 2024 لجنة التدقيق، عدد أعضائها ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين، وأحد أعضائها مستقل، ولا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو عضو مجلس إدارة تنفيذي، وحدد مدة اللجنة وأسلوب عملها. كما تم بيان صلاحيات ومسؤوليات اللجنة ضمن ميثاق العمل الخاص بها. ويتسق تشكيل اللجنة مع طبيعة نشاط الشركة، كما تتمتع بالاستقلالية التامة.

لم يكن هناك أية تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة خلال عام 2024.

التأكيد على استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها

تقوم الجمعية العامة العادية السنوية للشركة بتعيين مراقب حسابات الشركة بناء على اقتراح مجلس الإدارة على أن يكون ترشيح مراقب الحسابات بناء على توصية من لجنة التدقيق، وأن يكون مراقب الحسابات مقيداً في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال.

وقد وافقت الجمعية العامة للشركة في اجتماعها المنعقد في 30 إبريل 2024 على تعيين السادة جرانت ثورنتون-القطامي والعيان وشركاهم، مدققاً لحسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

وتؤكد الشركة على استقلالية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها، وعدم قيامه بأعمال أخرى للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتي قد تؤثر على الحيادية والاستقلالية.

تاريخ التشكيل:
مدة المجلس:
أعضاء اللجنة:

1 مايو 2024
ثلاث سنوات

- طلال جاسم البحر – رئيس اللجنة (غير تنفيذي)
- سعد ناصر المنيفي – عضو اللجنة (غير تنفيذي)
- بندر سليمان الجارالله – عضو اللجنة (مستقل)

مهام اللجنة:

- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، وبراى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة 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 يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
- الإشراف الفني على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- التوصية بتعيين مدير التدقيق الداخلي، ونقله، وعزله، وتقييم أدائه، وأداء إدارة التدقيق الداخلي.
- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها.
- مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

خلال 2024 قامت اللجنة:

- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها للمجلس، بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي وتحديد أتعابه والتأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من استقلاليتهم وعدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
- الإشراف الفني على نشاط التدقيق الداخلي في الشركة.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- عقد اجتماعات دورية بصورة مستقلة مع كل من مراقب الحسابات الخارجي ومسؤولي التدقيق الداخلي.

4 اجتماعات

عدد الاجتماعات:

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

رقم (124) لسنة 2018 بشأن تعديل بعض أحكام الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.

تشكيل لجنة إدارة المخاطر

تتألف لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء، ويرأسها عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضويتها. تختص هذه اللجنة بوضع السياسات واللوائح لإدارة المخاطر بما يتسق مع نزعة الشركة لتحمل المخاطر.

تشكيل إدارة/مكتب/وحدة مستقلة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بالتعاقد مع جهة استشارية متخصصة ومستقلة لتقديم خدمات إدارة المخاطر. ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيتهم المباشرة للجنة إدارة المخاطر، فضلا عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل قيامهم بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلاحيات مالية وذلك تطبيقا لقرار هيئة أسواق المال

تاريخ التشكيل:	1 مايو 2024
مدة المجلس:	ثلاث سنوات
أعضاء اللجنة:	- عماد عبدالله العيسى –رئيس اللجنة (غير تنفيذي) - سعد ناصر المنيفي –عضو اللجنة (غير تنفيذي) - بندر سليمان الجارالله –عضو اللجنة (مستقل)
مهام اللجنة:	▪ إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة. ▪ ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر. ▪ تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها. ▪ مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة. ▪ مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة. ▪ التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر. ▪ التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها. ▪ إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة. ▪ مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة. ▪ تعقد لجنة إدارة المخاطر اجتماعات دورية، على الأقل أربعة مرات خلال السنة، وكذلك كلما دعت الحاجة، كما يجب أن تقوم بتدوين محاضر اجتماعاتها.
خلال 2024 قامت اللجنة:	• مراجعة المخاطر المالية وقياس مدى تأثيرها على أعمال الشركة. • مراجعة المخاطر التشغيلية وقياس مدى تأثيرها على أعمال الشركة. • مناقشة الملاحظات الواردة في تقارير إدارة المخاطر عن المخاطر التي تتعرض لها الشركة.
عدد الاجتماعات:	4 اجتماعات

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

عناصر نظام الرقابة الداخلية في الشركة

الهيكل التنظيمي

هيكل الشركة التنظيمي يحدد المسؤوليات ويفوض السلطات والعلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. يتم تعيين الرئيس التنفيذي للشركة من قبل المجلس، ويحرص المجلس على اختيار من يتمتع بالنزاهة والكفاءة الفنية والخبرة في مجال عمل الشركة. ويتعين الحصول على موافقة المجلس عند تعيين باقي أعضاء الإدارة التنفيذية في الشركة والذين سوف يكونوا تحت إشراف الرئيس التنفيذي، ويتم توفير الإشراف الكافي على الإدارة التنفيذية في الشركة للتحقق من قيامها بالدور المنوط بها في إطار تحقيق الشركة لأهدافها وأغراضها، والتحقق من تطبيق السياسات المعتمدة من المجلس.

السلطة التفويضية

قام مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في الشركة لتولي عمليات الشركة اليومية، وبرئاسة الرئيس التنفيذي من خلال تفويض كتابي للسلطات المالية والعمليات. وقد تم توضيح جميع المعاملات المالية التي لا يمكن تفويضها للإدارة التنفيذية أو الرئيس التنفيذي والتي تتطلب موافقة المجلس. الرئيس التنفيذي مسؤول أمام المجلس بتولي كامل إدارة وتقييم أداء الشركة، ويقوم الرئيس التنفيذي بإدارة الشركة وفق الاستراتيجية، والخطط والسياسات الموافقة عليها من قبل المجلس.

نظم معلومات متطورة

تعتمد الشركة على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي تعتمد على المعايير العالمية وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية وتوفير معلومات دقيقة وشفافة.

إجراءات الرقابة الداخلية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الداخلية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي للشركة، ويجري تطبيقها بصفة دورية. وقد تم وضع إجراءات تمكن الموظفين من الاتصال برئيس مجلس الإدارة للإبلاغ عن مخاوفهم بشأن احتمالية حدوث مخالفات، وتتضمن هذه الإجراءات التأكيد على توفير الحماية إلى هؤلاء المبلغين عن المخالفات بما يعطيهم الطمأنينة الكافية لعدم تعرضهم لأي تهديد أو جزاءات حتى في حالة عدم ثبوت ما يؤكد هذه المخاوف.

نظام توثيق الرقابة الداخلية توثيق الرقابة الداخلية

يتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب

الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفعالية النظام. وقد تم إعداد كافة التوصيفات الوظيفية المفصلة للوظائف لجميع الوظائف في الشركة.

توافر الكفاءات اللازمة للموظفين

سعت الشركة لتوفير أفضل الكفاءات على المستوى المحلي للاضطلاع بتنفيذ إجراءات الرقابة الداخلية بكفاءة وفاعلية.

تشكيل نشاط التدقيق الداخلي

نشاط التدقيق الداخلي يتبع هيكلها للجنة التدقيق المنبثقة من المجلس، وقد تم إسناد أعمالها إلى جهة خارجية، وتقوم هذه الجهة بالتأكد من سلامة إجراءات الرقابة الداخلية التي تستهدف كافة عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتأكد من صحة ودقة البيانات المالية حسب المعايير المحاسبية والالتزام بالقوانين واللوائح السارية. كذلك يساعد نشاط التدقيق الداخلي الشركة في تحقيق أهدافها من خلال تطبيق نظام يهدف إلى تحسين عناصر التحكم في المخاطر وإنفاذ إجراءات الرقابة الداخلية وتعزيز نظام حوكمة الشركة. جميع تقارير التدقيق الداخلي يتم رفعها للجنة التدقيق المنبثقة من المجلس.

مراجعة نظم الرقابة الداخلية من قبل جهة خارجية مستقلة

يتم مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية بصورة سنوية من قبل شركة استشارات متخصصة ومستقلة، ويتضمن تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية التالي:

- إجراءات الرقابة والإشراف على كفاءة وفاعلية نظم الرقابة الداخلية اللازمة لحماية أصول الشركة وصحة البيانات المالية وكفاءة عملياتها بجوانبها الإدارية والمالية والمحاسبية.
- مقارنة عوامل المخاطر في الشركة والأنظمة الموجودة لتقييم مدى كفاءة الأعمال اليومية للشركة، ومواجهة التغيرات غير المتوقعة في السوق.
- تقييم أداء الإدارة التنفيذية في تطبيق نظم الرقابة الداخلية.
- أسباب الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية أو مواطن الضعف في تطبيقها أو حالات الطوارئ التي أثرت أو قد على الأداء المالي للشركة، والجراء الذي اتبعته الشركة في معالجة الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية.

وقد تم تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير مراجعة نظم الرقابة الداخلية (ICR).

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل

وضع مجلس الإدارة في شركة إيغا فنادق معايير لترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية في الشركة بطريقة تعكس وتعزز صورة وسمعة الشركة. وتؤكد قواعد وأخلاقيات السلوك المهني على التزام كافة العاملين في الشركة، سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو الموظفين بشكل عام، بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة وتنفيذ المتطلبات القانونية والرقابية مما يؤدي إلى:

- تعزيز السلوك الصادق والأخلاقي الذي ينعكس إيجاباً على الشركة.
- تعزيز ثقة المستثمرين في نزاهة الشركة وسلامة النظام المالي
- المحافظة على مناخ مؤسسي فعال.
- ترسيخ مبدأ الالتزام بالقوانين والقواعد والأنظمة التي تحكم أنشطة وعمليات الشركة، وضمان عدم استغلال مناصب وأصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية.

تعارض المصالح

قامت الشركة بتطوير سياسة "تعارض المصالح" في ضوء التعليمات الخاصة بقواعد الحوكمة والصادرة عن هيئة أسواق المال بالإضافة إلى أحكام قانون الشركات فيما يتعلق بتعارض المصالح، وتهدف هذه السياسة 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، وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة وفقاً للمتطلبات الرقابية ذات الصلة. وتقوم الإدارة التنفيذية بتطبيق السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة.

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

يعد الإفصاح الدقيق والشفافية من أهم ركائز قواعد حوكمة الشركات التي تتيح للمساهمين ممارسة حقوقهم على أكمل وجه. وهي أداة فعالة للتأثير في سلوك الشركة وحماية المستثمرين. وتعزيزاً لآلية الإفصاح الدقيق وفي الوقت الملائم عن جميع المعلومات المهمة المتعلقة بالشركة، قامت الشركة بوضع نظم وسياسات للإفصاح والشفافية تهدف إلى تحقيق العدالة والشفافية ومنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات الداخلية. كما تهدف السياسة إلى تنظيم إجراءات إفصاح الشركة عن المعلومات الجوهرية وتوفير آلية الإعلان وفقاً لتعليمات حوكمة الشركات.

كما تقوم الشركة بتزويد شركة بورصة الكويت وهيئة أسواق المال بمعلومات دقيقة، وشاملة، وأنية. ويشكل الموقع الإلكتروني للشركة جزءاً من آلية الإفصاح إلى جانب التقارير السنوية، والبيانات المالية والبيانات الصحفية التي تصدر دورياً عبر وسائل الإعلام. ويتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن التأكد من صحة ودقة ونزاهة المعلومات التي يتم الإفصاح عنها، والتأكد من الالتزام بتطبيق السياسة المعتمدة للشركة في هذا الخصوص.

وتحتفظ الشركة بسجل خاص ينظم عمليات الإفصاح الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، كما تم تطوير البيئة الأساسية لتكنولوجيات المعلومات بما يتناسب مع وضع الشركة.

تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

أنشأت الشركة وحدة خاصة تنظم شؤون المستثمرين، وهي مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين لها. وتتمتع وحدة تنظيم شؤون المستثمرين بالاستقلالية المناسبة بما يتيح لها توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبشكل دقيق.

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

سياسة حماية حقوق المساهمين

تلتزم الشركة بحماية حقوق مساهميها بطريقة تضمن تحقيق مصالح المساهمين والشركة معاً، وكجزء من الإطار العام للحوكمة بالشركة فقد تم تطوير سياسة حماية حقوق المساهمين بهدف ضمان التزام الشركة باحترام وحماية حقوق المساهمين وفقاً للقوانين والتعليمات واللوائح ذات الصلة.

وتأتي هذه السياسة من التزام مجلس إدارة الشركة بوضع معايير حماية حقوق جميع المساهمين وتحديث هذه المعايير عند الحاجة لتعكس التغييرات في أحكام القانون واللوائح والتعليمات الصادرة عن الجهات التنظيمية.

وتلتزم الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أن يتم انتهاك تلك الحقوق، إضافة لذلك فإن الشركة تلتزم بحماية أصول المساهمين من أي إساءة لاستغلال تلك الأصول من قبل إدارة الشركة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمين الرئيسيين، وكما ينص عليه النظام الأساسي للشركة فتتم معاملة جميع المساهمين المالكين لذات النوع من الأسهم بالتساوي ودون أي تمييز، وألا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي من الحقوق المشار إليها أعلاه عن أي فئة من المساهمين، أو وضع معايير من شأنها التمييز بين فئات المساهمين لإرساء هذه الحقوق، وذلك بما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القانون واللائحة التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

إنشاء سجل خاص لدى وكالة المقاصة

قامت الشركة بإنشاء سجل خاص لدى وكالة المقاصة يقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة في السجل وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات.

مشاركة المساهمين في الجمعية العمومية

تلتزم الشركة بضمان ممارسة جميع المساهمين حقوقهم بشكل عادل دون أي انتهاك لتلك الحقوق، ومن ضمن هذه الحقوق المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وكما ينص النظام الأساسي على أن لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق الحضور والتصويت في الجمعية العامة، ويكون له عدد من الأصوات يساوي عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم.

وتوجه الدعوة إلى المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة أياً كانت صفتها عن طريق النشر في الصحف المحلية.

كما تطبق الشركة "النظام الإلكتروني للمشاركة" في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، والذي توفره الشركة الكويتية للمقاصة.

وتشجع الشركة كافة مساهميها للمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في كافة القرارات التي تتخذها الجمعية بما فيها اختيار أعضاء مجلس الإدارة. وبحق للمساهم أن يוכל غيره في حضور اجتماع الجمعية العامة، وذلك بمقتضى توكيل خاص، ويتاح للمساهمين قبل انعقاد الجمعية العامة بوقت كاف الحصول على كافة المعلومات والبيانات المرتبطة ببنود جدول الأعمال، وعلى الأخص تقارير مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والبيانات المالية.

وتقوم الشركة بتشجيع المساهمين للمشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال، وما يرتبط بها من استفسارات تتعلق بأوجه النشاط المختلفة، وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، ويقوم مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي بالإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح

حقوق أصحاب المصالح

تلتزم الشركة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق المنفعة وفرص العمل من خلال ضمان وضع مالي مستقر وقوي للشركة، وكجزء من إطار عمل الحوكمة فقد تم تطوير سياسة حماية أصحاب المصالح بهدف ضمان احترام حقوق أصحاب المصالح كما هو منصوص عليه في القوانين واللوائح ذات الصلة وحمايتها من قبل الشركة، وبناءً عليه، يتولى مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع معايير حماية حقوق جميع أصحاب المصالح وتحديثها متى كان ذلك مناسباً، لتوضيح التغييرات في أحكام القانون واللوائح الأساسية والتعليمات الصادرة عن الهيئات الرقابية.

مسؤوليات مجلس الإدارة تجاه أصحاب المصالح:

- تعيين إدارة تنفيذية مختصة.
- الإشراف على شؤون الشركة بكفاءة وفعالية.
- تبني سياسات فعالة والإشراف على السياسات الرئيسية المتبعة داخل الشركة.
- الإلمام بأوضاع الشركة وأدائها.
- الحفاظ على رأس مال مناسب للشركة.
- الالتزام بالقوانين واللوائح التنفيذية والتعليمات.

تشجيع أصحاب المصالح على متابعة أنشطة الشركة

تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:

- التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة ودون أي تمييز.
- السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم بشكل سريع ومنتظم.
- قامت الشركة بإعداد سياسة الإبلاغ، والتي تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية لإخطار الجهات المختصة بأي سلوك غير لائق أو مخالف يتم داخل الشركة حتى يتم اتخاذ الإجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة التزام الشركة بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال المساعدة على خلق بيئة تمكن موظفي الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.
- تؤكد الشركة باستمرار على استخدام موقعها الإلكتروني لنشر المعلومات الواجب

نشرها والخاصة بالشركة، تشمل المعلومات المتوفرة على الموقع التقرير السنوي والتقارير الربع سنوية، والمعلومات المالية، وإفصاحات السوق وغيرها من المعلومات إلى جانب متطلبات الإفصاح الأخرى المنصوص عليها من قبل هيئة أسواق المال وغيرها من الجهات الرقابية ذات الصلة.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

تقييم أعضاء المجلس

تعتبر عملية تقييم الأداء لمجلس الإدارة وأعضائه اللجان التابعة له من الأدوات الرئيسية في الحوكمة، فهي تشجع على زيادة المشاركة الفعالة للأعضاء وتحثهم على إبداء رأيهم واقتراح التوصيات التي تترقي بممارسات الحوكمة. وتسعى شركة إيغا للفنادق والمنتجعات من خلال التقييم الذاتي لمجلس الإدارة إلى مراجعة أداء المجلس ككل وأعضائه بشكل فردي، وتقييم أداء اللجان التابعة له ومدى مساهمتها في زيادة فاعلية المجلس، كذلك تقييم عملية تدفق المعلومات إلى مجلس الإدارة من اللجان التابعة له ومن الإدارة التنفيذية. تساعد عملية التقييم الذاتي للأداء في قياس مستوى التزام مجلس الإدارة بمهامه ومسؤولياته، كما تعطي صورة عن طبيعة أعمال مجلس الإدارة وتكوينه وثقافته وفعاليتها، وتحديد ما إذا كان أعضاء مجلس الإدارة يعملون بشكل فعال ضمن إطار فعال لمناقشة أي قضايا واقتراحات.

سياسة تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

وضعت شركة إيغا للفنادق والمنتجعات برنامج تعريف للأعضاء الجدد لضمان تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة وعملياتها.

كما تقيم الشركة برامج تدريبية مناسبة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ذات صلة بعمل الشركة، وذلك لتنمية مهاراتهم وخبراتهم، ومواكبة التطورات بالشكل الذي يمكنهم من أداء المهام المناطة بهم.

التقارير المتكاملة

يعمل مجلس الإدارة على خلق القيمة داخل الشركة على المدى القصير، والمتوسط، والطويل. وذلك من خلال وضع الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيمة المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

وتعد نظم التقارير المتكاملة أحد الأدوات الفعالة في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبالتالي خلق القيمة المؤسسية. لذلك، تعمل شركة إيغا للفنادق والمنتجعات على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة كي تصبح أكثر شمولية، لتساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم يحقق قيمة مضافة للمساهمين.

خلق القيمة المؤسسية Value Creation

يعمل مجلس الإدارة على خلق القيمة المؤسسية لدى العاملين في الشركة والشركات التابعة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء وذلك على النحو التالي:

- اعتماد استراتيجية الشركة ورؤيتها وسياساتها وأهدافها.
- مراجعة واعتماد خطط العمل والسياسات الهامة الخاصة بالشركة ومنها مستويات المخاطر.
- اعتماد أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
- اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية بالشركة وإجراءات المراجعة الدورية.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها والتأكد من أنها تتسم بالشفافية والوضوح.

القاعدة الحادية عشر: المسؤولية الاجتماعية

تهدف شركة إيغا للفنادق والمنتجعات الى إضافة قيمة للمجتمع من خلال تقديم الدعم المساهمة للتأثير بشكل إيجابي في المجتمع. وتتضمن التزامات المسؤولية الاجتماعية للشركة على حوكمة الشركات والاخلاقيات، الصحة والسلامة، الاشراف البيئي، مشاركة وتطوير المجتمع، الاعمال الخيرية للشركات وتطوع للموظفين، المساعدة في توفير فرص عمل وتهيئة الظروف المناسبة لها، العمل على دعم وتشجيع العمالة الوطنية ورفع كفاءتها، دعم المشروعات الصغيرة، تصميم أنشطة الشركة بما يتفق مع الحالة الاقتصادية والوضع الثقافي للمجتمع، توفير برامج تدريبية لتنمية قدرات فئات مستهدفة من المجتمع، المساهمة في الحد من اضرار الظواهر السلبية، القيام بالمبادرات الخيرية التطوعية.

تقرير المكافآت
الممنوحة
لأعضاء مجلس
الادارة والادارة
التنفيذية
2024

تماشياً مع القرار رقم (١١٨) لسنة ٢٠١٩ الصادر عن هيئة أسواق المال، بشأن تعديل الملحق (3) "هيكل تقرير المكافآت" الخاص بالكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات)، فيما يلي تقرير المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

سياسة المكافآت: المادة (٢٤) من النظام الأساسي للشركة:
المادة (٢٤) من النظام الأساسي للشركة: "لا يجوز تقدير مجموع مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بأكثر من ١٠% من الربح الصافي بعد استئصال الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين، ويجوز توزيع مكافآت سنوية لا تزيد على ستة آلاف دينار لرئيس مجلس الإدارة ولكل عضو من أعضاء هذا المجلس من وقت عدم تحقيق الشركة لأرباح لحين تحقيق الأرباح التي تسمح لها بتوزيع المكافآت، ويجوز بقرار يصدر عن الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافأة المذكورة." كما اعتمد مجلس الإدارة في 2023 سياسة المكافآت.

المكافآت والمزايا الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
المكافآت والمزايا الثابتة (د.ك.)		المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك.)		المكافآت والمزايا الثابتة (د.ك.)		المكافآت والمزايا المتغيرة (د.ك.)	
تأمين صحي		مكافأة سنوية		مكافأة لجان		مكافأة لجان	
0		45,000		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	
0		0		0		0	

تقرير
لجنة
التدقيق
السنوي
2024

مقدمة

بناءً على ما ورد في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية الصادرة من هيئة أسواق المال في دولة الكويت (مادة رقم 5-7 بند رقم 6 والذي ينص على أن من مسؤوليات لجنة التدقيق تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن)، تم اعداد هذا التقرير بهدف عرضه على مجلس ادارة شركة ايغا للفنادق والمنتجعات ("الشركة").

فترة التغطية

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

لجنة التدقيق

تجتمع لجنة التدقيق أربع مرات على الاقل سنوياً وفقاً للمرجع الخاص باللجنة ("الميثاق"). تم انتخاب جميع الاعضاء من مجلس الادارة ومدة عضويتهم ثلاث سنوات.

التعارض بين لجنة التدقيق ومجلس الادارة

خلال عام 2024، لم ينشأ أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الادارة.

مسؤولية لجنة التدقيق

لقد اعتمدنا الشروط المناسبة في ميثاقنا بما يتماشى مع متطلبات اللوائح الداخلية لحوكمة الشركات، وتم ادارة العمليات وفقاً لهذا الميثاق.

استقلالية وفعالية مراقب الحسابات الخارجي للقوائم المالية

قامت الجمعية العامة لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات بتعيين مراقب الحسابات الخارجي للقوائم المالية – السيدة هند السريغ من مكتب جرانت ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم ("المدقق الخارجي") بناءً على توصية لجنة التدقيق الى مجلس الادارة، كما قامت اللجنة بالتالي:

- مراجعة نطاق عمله وشروط عقده
- التحقق من استقلاليته وموضوعيته وعدالته
- التأكد من عدم تقديمه أي اعمال فنية او ادارية خارج نطاق عمله وابداء رأيه بشأنها
- تقييم أدائه

نحن راضون عن استقلاليه وفعالية مراجع الحسابات الخارجي للقوائم المالية خلال العام قيد المراجعة.

تقييم القوائم المالية

قامت اللجنة بالتالي:

- مراجعة ومناقشة البيانات المالية السنوية المدققة لإدراجها في التقرير السنوي، مع مراقب الحسابات الخارجي المدققون الداخليون والادارة التنفيذية.
- مراجعة التغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.
- مراجعة امثال شركة ايغا للفنادق والمنتجعات للأحكام القانونية والتنظيمية.
- مراجعة التعديلات الجوهرية، ولم ينتج أي منها من التدقيق.

نتفق مع تقرير القوائم المالية السنوية لمراقب الحسابات الخارجي ونقبله، ونرى أنه ينبغي قبول القوائم المالية السنوية المدقق وتلاوتها مع تقرير مراقب الحسابات الخارجي للقوائم المالية.

فعالية الرقابة الداخلية

تماشياً مع متطلبات لائحة حوكمة الشركات:

بالإضافة الى لجنة التدقيق، لدى شركة ايغا للفنادق والمنتجعات لجنتان منبثقتان من مجلس الادارة، لجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت.

يقوم نشاط التدقيق الداخلي بتوفير تأكيد للجنة التدقيق وفريق الادارة لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات بأن الضوابط الداخلية مناسبة وفعالة. يتم تحقيق ذلك من خلال عملية

إدارة المخاطر (المالية وغير المالية)، وكذلك تحديد الاجراءات التصحيحية والتعزيزات المقترحة للضوابط والعمليات.

تم تعيين مكتب تدقيق مستقل (بخلاف مكتب مراقب الحسابات الخارجي) للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2024 واعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report)، كما قمنا بمراجعة ومناقشة تقرير (ICR) (سينتم موافاة الهيئة بنسخة من التقرير)، وعليه، يمكننا الابلاغ عن كفاءة وفعالية نظام الرقابة الداخلية خلال فترة التقرير قيد المراجعة.

وفقاً للتقارير المختلفة للمدققين الداخليين وICR وتقرير التدقيق على البيانات المالية السنوية، لوحظ أنه لا توجد أوجه قصور جوهرية في نظام الضوابط الداخلية، وبالتالي، فإن نظام الرقابة الداخلية في شركة ايغا للفنادق والمنتجعات يتسم بالكفاءة والفعالية.

الرقابة الداخلية

نحن راضون عن نشاط التدقيق الداخلي (شركة استشارية) حيث انه يعمل بفاعلية وانه قد تناول المخاطر المتعلقة بشركة ايغا للفنادق والمنتجعات خلال عمليات التدقيق. وقد اتم التدقيق الداخلي خطته السنوية لعام 2024 كما وافقت عليها لجنة التدقيق.

لقد اجتمعنا مع المدققين الداخليين خلال العام للتأكد من تنفيذ النشاط بفعالية وموضوعية.

نحن راضون عن محتوى وجودة التقارير التي تم اعدادها واصدارها من قبل المدققين الداخليين لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات خلال العام قيد المراجعة.

رئيس لجنة التدقيق

البيانات المالية
المجموعة وتقارير
مراقب الحسابات
2024

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين

شركة ايغا للفنادق والمنتجعات – ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات – ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تُظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إيداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

المجموعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ("ميثاق الأخلاقية")، والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية.

إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إيداء رأينا.

عدم تأكيد مادي متعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح 2 للبيانات المالية المجمعة والذي يشير إلى أنه كما في 31 ديسمبر 2024، تجاوزت الخصوم المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمبلغ 56,180,957 د.ك. يشير هذا إلى وجود عدم تأكيد مادي والذي يمكن أن يؤثر سلباً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة. إن رأينا غير معدل في هذا الشأن.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم انخفاض قيمة العقارات المصنفة ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات للمتاحة وتقييم العقارات الاستثمارية
إن الأصول العقارية للمجموعة جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وهي مصنفة على النحو التالي:

- يتم إدراج الأراضي والمباني المصنفة ضمن ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 13) بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر انخفاض القيمة. تقوم الإدارة بتقييم أي انخفاض في القيمة عن طريق تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول.
- يتم إثبات العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 17) بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تقوم الإدارة بتقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق تحديد القيمة العادلة لهذه الأصول.
- يتم إثبات العقارات الاستثمارية (إيضاح 14) بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات باستخدام التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين خارجيين مستقلين لدعم التقييم العادل للعقارات. يعتمد تقييم هذه العقارات بشكل كبير على التقديرات والافتراضات التي تتطلب اتخاذ أحكاماً وافتراضات هامة لأنها تعتمد على مجموعة من التقديرات التي أجرتها الإدارة والمقيمين الخارجيين وهي بذلك عرضة لعدم الموضوعية نظراً لأن إثبات موثوقية المصادر المستخدمة أمر بالغ الأهمية. نظراً لأهمية مبالغ هذه الأصول، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق الخاصة بنا، من بين أمور أخرى، ملاءمة النماذج والمعطيات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين واختبار المعطيات والافتراضات التي وضعتها الإدارة والبيانات ذات الصلة التي تدعم التقييمات الخارجية. كذلك قمنا بدراسة

موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات فيما يتعلق بالأحكام والافتراضات الهامة.

استثمارات تمت المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية

إن لدى المجموعة استثمارات في شركات زميلة وشركات المحاصة يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي تعتبر ذات أهمية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات استثمار المجموعة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديلها بعد ذلك لتغيرات ما بعد الشراء في حصة المجموعة من صافي أصول هذه الاستثمارات ناقصاً أي انخفاض في القيمة. لقد كان تعقيد بيئة ضوابط المجموعة وقدرتنا كمراقب حسابات المجموعة على الحصول على قدر ملائم من الاستيعاب لتلك المنشآت بما في ذلك أي معاملات مع أطراف ذات صلة أمراً جوهرياً في عملية التدقيق. وبناءً على هذه العوامل وأهمية الاستثمارات في الشركات الزميلة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، فإننا نرى أن هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين الأمور الأخرى، تحديد طبيعة ومدى إجراءات التدقيق التي سيتم تنفيذها لهذه الاستثمارات. خلال تدقيقنا قمنا بالتواصل مع مراقبي الحسابات الرئيسيين. كما قمنا بتقديم تعليمات لمراقبي الحسابات الرئيسيين تشمل الجوانب الهامة والمخاطر التي سيتم أخذها بعين الاعتبار بما في ذلك تحديد الأطراف ذات الصلة والمعاملات معهم. إضافةً إلى ذلك، قمنا بتقييم منهجية المجموعة واختبرنا الافتراضات الرئيسية التي تستخدمها المجموعة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد استناداً إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى. قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة إفصاحات المجموعة ضمن إيصاح رقم 15 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة (ولكنها لا تشمل البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها) والذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا، والتقرير السنوي الكامل للمجموعة والذي من المتوقع أن يتوفر لدينا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيدات حولها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها أثناء عملية التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به فروقات مادية. وإذا ما استنتجنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وجود فروقات مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

عند اطلاعنا على التقرير السنوي الكامل للمجموعة، إذا توصلنا إلى وجود فروقات مادية به، فإننا ملزمون بإبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بهذا الأمر.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

لإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤولية مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بشكل متكامل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً الفروقات المادية في حالة وجودها. قد تنشأ الأخطاء المادية من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناءً على ما ورد في هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يشمل تواطؤ،

أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.

- التوصل الى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات وإلى الإفصاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة.

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل .

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن

المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والاشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأينا .

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق .

كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلالياتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً .

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. 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 تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية

لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلمنا خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 أي مخالفات لأحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، على وجه قد يكون له تأثير ماديًا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثير ماديًا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع
مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"
جرانت ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
25 مارس 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاح	
35,117,324	37,443,179	7	الإيرادات
(15,829,772)	(16,531,584)		تكلفة الإيرادات
19,287,552	20,911,595		صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة
267,290	442,938		الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات المحاصة
7,301,531	18,594,691	15	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
41,822	62,006	14	ربح من تحويل عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية
-	2,025,076	14	ربح من بيع عقارات استثمارية
70,567	-		ربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع
13,539,953	-		إيرادات فوائد
374,336	680,543		إيرادات أخرى
1,120,198	364,200		
42,003,249	43,081,049		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(3,356,328)	(3,626,733)		تكاليف الموظفين
(1,524,577)	(1,599,617)		مصاريف مبيعات وتسويق
(11,244,241)	(9,185,931)		مصاريف وأعباء تشغيل أخرى
(453,680)	(153,739)		صافي خسائر انخفاض القيمة ومصاريف المخصصات
(2,886,331)	(3,413,761)		استهلاك وإطفاء
(5,496,603)	(7,186,779)	8	تكاليف تمويل
(24,961,760)	(25,166,560)		
17,041,489	17,914,489		ربح السنة قبل الضرائب
(900,564)	(1,166,148)	9	الضرائب
16,140,925	16,748,341	10	ربح السنة
			الخاص بـ:
13,914,688	13,335,871		مالكي الشركة الأم
2,226,237	3,412,470		الحصص غير المسيطرة
16,140,925	16,748,341		
60.7	58.2	12	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 49 – 106 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
16,140,925	16,748,341	ربح السنة
		إيرادات/ (خسائر) شاملة أخرى: بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
(684,586)	629,568	فروقات ترجمة عمليات أجنبية
(684,586)	629,568	
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع: صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
134,264	133,053	
134,264	133,053	
(550,322)	762,621	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
15,590,603	17,510,962	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
13,408,014	13,930,165	مالكي الشركة الأم
2,182,589	3,580,797	الحصص غير المسيطرة
15,590,603	17,510,962	

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 49 – 106 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمّع

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
1,177,107	1,180,534		شهرة
82,996,790	82,922,485	13	ممتلكات وألات ومعدات
840,253	1,232,127		أصول حق استخدام
2,581,275	6,787,903	14	عقارات استثمارية
78,617,826	97,192,614	15	استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة
5,144,625	5,064,762	16	ذمم مدينة وأصول أخرى
1,222,516	1,531,891		صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي من الباطن
946,372	1,079,425		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
173,526,764	196,991,741		مجموع الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
16,454,709	15,884,365	16	ذمم مدينة وأصول أخرى
7,881,437	5,733,304	17	عقارات للمتاجرة
683,962	802,136		صافي استثمار في عقود إيجار تمويلي من الباطن
8,331,381	8,061,156	18	نقد ونقد معادل
33,351,489	30,480,961		مجموع الأصول المتداولة
206,878,253	227,472,702		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم
18,342,455	22,928,069	19	رأس المال
246,011	246,011	19	علاوة إصدار أسهم
(246,011)	(246,011)	20	أسهم خزينة
2,914,148	5,705,248	21	احتياطي إجبارية واختيارية
(13,481,906)	(12,887,612)	22	بنود أخرى لحقوق الملكية
10,274,165	16,233,322		أرباح مرحلة
18,048,862	31,979,027		حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم
34,121,937	37,702,734	6.2	حصص غير مسيطرة
52,170,799	69,681,761		مجموع حقوق الملكية
			خصوم غير متداولة
49,776,109	53,739,366	23	قروض
1,484,157	2,232,026		التزامات الإيجار
3,050,024	3,240,674	24	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
693,052	2,706,046	26	دفعات مقدمة من العملاء

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاح	
8,590,908	7,535,456	30	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,636,234	1,675,455		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
65,230,484	71,129,023		مجموع الخصوم غير المتداولة
			خصوم متداولة
54,078,492	55,433,775	30	مستحق إلى أطراف ذات صلة
24,982,773	26,049,410	25	ذمم دائنة وخصوم أخرى
586,921	709,766		التزامات الإيجار
6,520,427	3,822,505	23	قروض
3,308,357	646,462	26	دفعات مقدمة من العملاء
89,476,970	86,661,918		مجموع الخصوم المتداولة
154,707,454	157,790,941		مجموع الخصوم
206,878,253	227,472,702		مجموع حقوق الملكية والخصوم

طلال جاسم محمد البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 49 – 106 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

المجموع	حصص غير مبسطة	حقوق الملكية الخاصة بـمالكى الشركة الأم						رأس المال	
		المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	احتياطيات إجبارية واختيارية	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم		
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
52,170,799	34,121,937	18,048,862	10,274,165	(13,481,906)	2,914,148	(246,011)	246,011	18,342,455	الرصيد كما في 1 يناير 2024
-	-	-	(4,585,614)	-	-	-	-	4,585,614	أسهم منحة (إيضاح 27)
-	-	-	(4,585,614)	-	-	-	-	4,585,614	معاملات مع الملاك
16,748,341	3,412,470	13,335,871	13,335,871	-	-	-	-	-	ربح السنة
762,621	168,327	594,294	-	594,294	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
17,510,962	3,580,797	13,930,165	13,335,871	594,294	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(2,791,100)	-	2,791,100	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية
69,681,761	37,702,734	31,979,027	16,233,322	(12,887,612)	5,705,248	(246,011)	246,011	22,928,069	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 49 – 106 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بـمالك الشركة الأم							الرصيد كما في 1 يناير 2023
		رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطات إجبارية واختيارية	بنود أخرى لحقوق الملكية	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)	المجموع الفرعي	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
36,818,661	31,451,438	5,367,223	(45,200,965)	(12,975,232)	-	(246,011)	246,011	63,543,420	الرصيد كما في 1 يناير 2023
-	-	-	45,200,965	-	-	-	-	(45,200,965)	شطب خسائر متراكمة (إيضاح 27)
(3,844,880)	(2,911,633)	(933,247)	(933,247)	-	-	-	-	-	الناجمة عن الاستبعاد الجزئي/ الاستحواذ على أسهم إضافية في شركات تابعة – بالصافي
3,606,415	3,399,543	206,872	206,872	-	-	-	-	-	حصص غير مسيطرة نتيجة الاستبعاد الجزئي لشركة تابعة
(238,465)	487,910	(726,375)	44,474,590	-	-	-	-	(45,200,965)	معاملات مع الملاك
16,140,925	2,226,237	13,914,688	13,914,688	-	-	-	-	-	ربح السنة
(550,322)	(43,648)	(506,674)	-	(506,674)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
15,590,603	2,182,589	13,408,014	13,914,688	(506,674)	-	-	-	-	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(2,914,148)	-	2,914,148	-	-	-	المحول إلى الاحتياطات الإلزامية والاختيارية
52,170,799	34,121,937	18,048,862	10,274,165	(13,481,906)	2,914,148	(246,011)	246,011	18,342,455	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 49 – 106 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاح
16,140,925	16,748,341	أنشطة التشغيل
		ربح السنة
		تسويات:
2,886,331	3,413,761	استهلاك وإطفاء
5,496,603	7,186,779	تكاليف تمويل
(41,822)	(62,006)	تغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(70,567)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
(7,301,531)	(18,594,691)	حصة من نتائج شركات زميلة وشركات المحاصة
(13,539,953)	-	ربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع
-	(2,025,076)	ربح من تحويل عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية
453,680	153,739	صافي خسائر انخفاض القيمة ومصاريف المخصصات
(374,336)	(680,543)	إيرادات فوائد
4,500	2,668	خسارة من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
571,272	339,529	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
4,225,102	6,482,501	التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
15,135,566	664,477	ذمم مدينة وأصول أخرى
339,359	-	عقارات قيد التطوير
(1,097,118)	(124,285)	عقارات للمتاجرة
(12,121,133)	441,952	ذمم دائنة وخصوم أخرى
5,107,122	(705,062)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(1,060,621)	44,151	دفعات مقدمة من العملاء
10,528,277	6,803,734	صافي النقد من العمليات
(423,517)	(305,926)	مدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين
10,104,760	6,497,808	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(1,741,631)	(2,745,775)	إضافات على ممتلكات وألات ومعدات
56,259	844	محصل من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(2,330,768)	(44,954)	إضافات إلى عقارات استثمارية
3,906,068	6,680	محصل من بيع عقارات استثمارية
176,886	1,261,907	تحصيل إيجار من استثمار في عقود إيجار تمويلي من الباطن

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	إيضاح	
(2,152,926)	350,883		الحركة على استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة
374,336	680,543		إيرادات فوائد مستلمة
(1,711,776)	(489,872)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(3,835,487)	141,482		صافي الزيادة/(النقص) في قروض
(874,474)	(1,222,856)		سداد التزامات تأجير
(4,191,197)	(5,198,625)		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,901,158)	(6,279,999)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(508,174)	(272,063)		نقص في النقد والنقد المعادل
8,403,756	7,895,582	18	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
7,895,582	7,623,519	18	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 49 – 106 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1 معلومات عامة وطبيعة الأعمال

تأسست شركة إيغا للفنادق والمنتجات بتاريخ 19 يوليو 1995 كشركة ذات مسئولية محدودة تحت اسم: "شركة أوفست للإستشارات وإدارة المشاريع - ذ.م.م - نجوى أحمد عبدالعزيز القطامي وشركائها". بتاريخ 14 مايو 2005، تم تعديل اسم الشركة وكيانها القانوني ليصبح شركة إيغا للفنادق والمنتجات - شركة مساهمة كويتية عامة. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

يشار إلى شركة إيغا للفنادق والمنتجات - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها مجتمعة باسم ("المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 6.

فيما يلي الاغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- تطوير وإدارة وتسويق الفنادق والمنتجات.
- شراء وبيع العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها. كذلك، إدارة أملاك الغير والإتجار في قسائم السكن الخاص بما لا يتعارض مع القوانين ذات الصلة بهذه الأنشطة والأحكام الخاصة بكل منها.
- تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها، على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والسكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو لغيرها.
- يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها، أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. ولها أن تشارك في الإنشاءات أو التعاون في مشاريع مشتركة أو شراء هذه الجهات كلياً أو جزئياً.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم مبنى سوق الكويت - برج أ - الدور الثامن - درواسة العبد الرزاق - دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2025 وللجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 بيان الالتزام بالمعايير الدولية للتقارير المالية وافترض الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. لقد تم إعدادها بافتراض أن المجموعة تعمل على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

تجاوزت الخصوم المتداولة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 أصولها المتداولة بمبلغ 56,180,957 دك (31 ديسمبر 2023: 56,125,481 دك)، بما يثير شكاً جوهرياً حول قدرتها على تحقيق أصولها والوفاء بخصومها ضمن المسار الطبيعي للأعمال. تتضمن الالتزامات المتداولة أقساط قروض بمبلغ 3,822,505 دك (31 ديسمبر 2023: 6,520,427 دك) والتي تستحق تعاقدياً في غضون 12 شهراً من نهاية فترة البيانات المالية، وكذلك مستحق إلى أطراف ذات صلة بمبلغ 54,097,737 دك (31 ديسمبر 2023: 54,078,492 دك) وليس له أي شروط سداد محددة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بشروط السداد الإلزامية للقروض، وذلك مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات التالية:
 - اعترفت المجموعة بصافي ربح يبلغ 16,748,341 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
 - سيتم سداد المبالغ الإضافية المطلوبة من التدفقات النقدية التشغيلية.
 - لدى المجموعة إمكانية الوصول إلى مجموعة كافية ومتنوعة من مصادر التمويل ولديها توقعات معقولة بأن الالتزامات المستحقة في غضون 12 شهراً يمكن دفعها أو إعادة جدولتها. إضافة إلى ذلك، تمكنت المجموعة بنجاح خلال السنة من إعادة جدولة قروضها لفترة زمنية أطول.
 - تحتفظ المجموعة بنقد كافٍ لتلبية احتياجات السيولة في حالة حدوث انقطاع غير متوقع في التدفقات النقدية.
- كما هو موضح أعلاه، لدى الإدارة توقعات معقولة بأن المجموعة قد اتخذت التدابير اللازمة وتمتلك الموارد الكافية للاستمرار في عملياتها خلال المستقبل المنظور. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- لو لم يتم استخدام أساس الاستمرارية، لكان من الواجب إجراء تعديلات تتعلق بقابلية استرداد مبالغ الأصول المسجلة أو بقيمة الالتزامات لتعكس حقيقة أنه قد يتطلب من المجموعة تصفية أصولها وسداد التزاماتها خارج نطاق النشاط الاعتيادي، وذلك بمبالغ تختلف عن تلك الواردة في البيانات المالية المجمعة.

3 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية أو التفسيرات الجديدة أو المعدلة

3.1 المعايير الجديدة المطبقة كما في 1 يناير 2024

إن التعديلات التالية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية السارية قد دخلت حيز التنفيذ للفترة الحالية.

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 – الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات	1 يناير 2024
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 – تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	1 يناير 2024
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 – ترتيبات تمويل الموردين	1 يناير 2024
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير	1 يناير 2024

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 – الالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهراً.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 – تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافاً جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الخصوم والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلاً من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

ولتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح، بشكل إجمالي عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة به:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للالتزامات التي تشكل جزءاً من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للمنشأة
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدمو التمويل للموردين
- أطراف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءاً من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشمولة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير

تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار إعادة التأجير بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.2 المعايير والتعديلات والتفسيرات على المعايير الحالية والتي لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 – عدم القدرة على التبادل	1 يناير 2025
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 – تعديلات تصنيف وقياس الأدوات المالية	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية"	1 يناير 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية 19 "المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات"	1 يناير 2027

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تتناول تعديلات معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى – تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل – عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل – عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 – تصنيف وقياس الأدوات المالية

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث تغييرات:

- إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.
- تصنيف الأصول المالية استناداً إلى أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيداً تعاقدياً بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و ج) الأدوات المرتبطة تعاقدياً والتي قد تم توضيحها، و
- الإفصاحات المتعلقة بـ أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحفوظ بها في نهاية الفترة، و ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية"

سيحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 1 – عرض البيانات المالية، على الرغم من أنه يتضمن عدداً من المتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. يهدف المعيار الدولي للتقارير المالية 18 إلى ضمان أن توفر البيانات المالية معلومات ذات صلة تعكس بدقة أصول المنشأة وخصومها، وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف. تتضمن المتطلبات الجديدة الرئيسية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 18 ما يلي:

- عرض فئات محددة ومجاميع فرعية في بيان الأرباح أو الخسائر
- الإفصاحات الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
- تحسين عملية التجميع والتفصيل

تتوقع الإدارة بأن قد يكون لتطبيق هذا المعيار الجديد في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المعيار الدولي للتقارير المالية 19 "المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات"

يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 19 بمتطلبات إفصاح مخفضة للمنشأة بدلاً من متطلبات الإفصاح الواردة في معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى إذا كانت المنشأة: (1) شركة تابعة، و(2) لا تخضع للمساءلة العامة، و(3) لديها شركة أم نهائية أو وسيطة (مباشرة أو غير مباشرة) تُصدر بيانات مالية مجمعة متاحة للاستخدام العام وتتسق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. يجب على أي منشأة تختار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي 19 أن تطبق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء متطلبات الإفصاح.

لا تتوقع الإدارة تطبيق هذا المعيار الجديد في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4 السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

4.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) الذي يمثل كذلك العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الإيرادات الشاملة" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر".

تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

4.2 أساس التجميع

تتحقق سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل.

يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركات التابعة التي يتم شراؤها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحيازة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند التحقق المبدئي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيثما كان ذلك مناسباً، أو التكلفة عند التحقق المبدئي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

مع ذلك، يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيمة الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

4.3 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكبدتها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (أ) القيمة العادلة للمقابل المحول، (ب) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (ج) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحتسب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي ربح شراء من الصفقة) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

4.4 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة وعمليات المحاصة

4.4.1 استثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل مشروعاً مشتركاً. إن شركة المحاصة تمثل تنظيم تقوم به المجموعة بالسيطرة بشكل مشترك مع واحد أو أكثر من المستثمرين، حيث تملك المجموعة حق المشاركة في صافي أصول التنظيم ولكنها لا تملك الأحقية بالتصرف بطريقة مباشرة في الأصول والالتزامات المعنية.

يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة وشركات المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتحتسب لاحقاً بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة لإثبات حصة المجموعة من الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة وشركات المحاصة بعد عمل التعديلات اللازمة لضمان مطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة، من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة والمشاريع المشتركة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات، وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة وشركات المحاصة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. إن هذا يمثل الربح المخصص إلى حصة حقوق ملكية الشركة الزميلة وشركات المحاصة لذلك يعتبر ربحاً بعد الضريبة والحصول غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة وشركات المحاصة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة وشركات المحاصة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات والأحداث في الظروف المماثلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة إضافية للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة وشركات المحاصة. تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة وشركات المحاصة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وشركات المحاصة وقيمتها الدفترية ويتم إثبات المبلغ ضمن عنوان منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

عندما تفقد المجموعة تأثيراً جوهرياً وسيطرة مشتركة على الشركة الزميلة وشركات المحاصة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة وشركة المحاصة عند فقدان تأثير جوهري عليها وسيطرة مشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل من الاستبعاد يتم إثباته ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

4.4.2 استثمار في عمليات المحاصة

يقوم مشغل عملية المحاصة، فيما يتعلق بحصته في عملية المحاصة، بتسجيل ما يلي:

- أصوله بما في ذلك حصته في أي أصول محتفظ بها بشكل مشترك
- خصومه بما في ذلك حصته في أي خصوم متكبدة بشكل مشترك
- إيراداته من حصته في الدخل الناتج من عملية المحاصة؛ و
- مصاريفه بما في ذلك حصته في أي مصاريف متكبدة بشكل مشترك

يقوم مشغل عملية المحاصة بالمحاسبة عن الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف المتعلقة باشتراكه في عملية المحاصة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتطلب من المستحوذ على حصة في عملية محاصة، والتي بها يشكل نشاطها أعمال على النحو المحدد في عملية دمج الأعمال، تطبيق جميع المبادئ المتعلقة بمحاسبة عمليات دمج الأعمال في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى باستثناء تلك المبادئ التي تتعارض مع الإرشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. إن هذه المتطلبات تنطبق على كل من الاستحواذ المبدئي لحصة في عملية المحاصة والاستحواذ على حصة إضافية في عملية المحاصة (في الحالة الأخيرة، لا يتم إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً).

4.5 التقارير القطاعية

للمجموعة أربعة قطاعات تشغيلية: قطاع التطوير العقاري والقطاع الفندقية والقطاع الاستثماري وأخرى. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الإنتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

لأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في بياناتها المالية. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

4.6 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل

2- تحديد التزامات الأداء

3- تحديد سعر المعاملة

4 توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء

5- الاعتراف بالإيرادات عندما / كلما يتم استيفاء التزام (التزامات) الأداء.

غالباً ما تُبرم المجموعة معاملات تتضمن مجموعة من منتجات وخدمات المجموعة.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير. يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات الناتجة من المصادر الرئيسية التالية:

4.6.1 إيرادات من المشاريع قيد التطوير

تخصص المجموعة سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد، بناءً على طريقة المدخلات، والتي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو المدخلات للوفاء بالتزامات الأداء. تقدر المجموعة إجمالي التكاليف لإنجاز المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء من خلال تسليم السلع والخدمات المتعهد بها، ينشأ عن ذلك أصلًا تعاقدياً بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المثبت، ينشأ عن ذلك خصوم عقود.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل، وقد توصلت إلى أنها تعمل كشركة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها.

تتحقق الإيرادات في البيانات المالية المجمعة عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة، وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف، إذا لزم الأمر، بشكل موثوق.

4.6.2 إيرادات من العمليات الفندقية والخدمات الأخرى ذات الصلة

تتضمن إيرادات الفنادق إيرادات خدمات فندقية وإيرادات أغذية ومشروبات وغرف.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إن إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المتعلقة بها يتم تسجيلها عند إشغال الغرف وبيع الأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المنجزة.

4.6.3 إيرادات نادي الشاطئ والخدمات السكنية

يتم الاعتراف بالإيرادات من نادي الشاطئ والخدمات ذات الصلة عند تقديم تلك الخدمات.

4.7 إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح، بخلاف إيرادات الاستثمار في شركات زميلة، عندما يثبت الحق في استلامها.

4.8 إيرادات الأتعاب والعمولات

يتم الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات عند تحققها.

4.9 إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

تدرج إيرادات الفوائد والإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

4.10 تكلفة بيع العقارات

تتضمن تكلفة بيع العقارات تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة البنية التحتية والإنشاء. إن تكلفة المبيعات المتعلقة ببيع الوحدات السكنية يتم تسجيلها على أساس متوسط تكلفة الإنشاء للقدم المربع. إن متوسط تكلفة الإنشاء للقدم المربع مشتق من مجموع المساحة القابلة للبيع واجمالي تكلفة الإنشاء.

تتضمن تكلفة الإيرادات كذلك تكلفة العمليات الفندقية ونادي الشاطئ ويتم الاعتراف بها عند تكبده.

4.11 مصاريف التشغيل

يتم إثبات مصاريف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

4.12 تكاليف التمويل

يتم إثبات تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالاعتبار الرصيد القائم للقروض المستحقة ومعدل الفائدة المنطبق عليها.

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بزيادة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تنتهي رسملة تكاليف التمويل عندما تكتمل على نحو واضح كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للعرض المقصود منه أو بيعه. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

4.13 الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2024، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام وسائل عملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

القياس والاعتراف بعقود الإيجار عندما تمثل الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصًا منه أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصل حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء عقد الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضًا بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

تُبرم المجموعة عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفًا مؤجرًا بسيطًا، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية للأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي من الباطن تقوم المجموعة بالمحاسبة عن عقود الإيجار من الباطن لأصول حق الاستخدام بنفس طريقة عقود الإيجار الأخرى. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن بشكل مستقل ما لم يتم إعفاؤها من التزامها الأساسي بموجب عقد الإيجار الرئيسي. لن يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها بموجب عقد الإيجار الرئيسي ما لم يتم استبدالها تعاقديا في عقد الإيجار الرئيسي مع الطرف المستأجر من الباطن.

4.14 ممتلكات وآلات ومعدات والاستهلاك

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك لشطب التكلفة بعد طرح القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات على طريقة القسط الثابت على مدار أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

مباني	50 سنة
سيارات	4-5 سنوات
أثاث وتركيبات ومعدات	من 5 - 7 سنوات
معدات مطابخ ولوازمها	3 - 10 سنوات

قيمة الممتلكات المستأجرة تستهلك على مدى فترة عقد الإيجار.

لا يتم استهلاك الأراضي ملك حر. تدرج الممتلكات قيد الإنشاء؛ للإنتاج أو للأغراض الإدارية، بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. إن استهلاك هذه الأصول يتم على نفس الأساس المتبع لاستهلاك الأصول العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ جاهزية الأصول للاستخدام في الغرض المحدد لها.

4.15 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أرض تظهر بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد. تتم مراجعة القيم الدفترية للأرض لتحديد الانخفاض في القيمة إذا كانت هناك أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى إمكانية عدم استرداد القيمة الدفترية. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ الممكن استرداده، يتم تخفيض قيمة الأرض إلى قيمتها الممكن استرداده.

كما تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تكلفة الإنشاء والتصميم والبناء والنفقات الأخرى ذات الصلة كالرسوم المهنية وأتعاب إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع، والتي تتم رسميتها عندما وحيثما تكون الأعمال اللازمة لإعداد الأصول للاستخدام المقصود قيد التنفيذ. وتتم رسملة التكاليف المباشرة الناتجة من البدء في المشروع حتى انجازه.

4.16 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي بناءً على التقييمات من قبل مقيمين مستقلين في المجال العقاري عندما لا تتوفر القيمة السوقية بسهولة، ويتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع. عندما تكون هناك قيمة سوقية متوفرة بسهولة، يتم التأكد من القيمة العادلة بناءً على آخر معاملات في السوق المفتوح. تؤخذ التغييرات في القيمة العادلة إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في سنة الاستغناء أو البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقارا استثماريا، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقا للسياسة المدرجة ضمن بند ممتلكات وألات ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

4.17 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمتاجرة قيد التطوير / الإنشاء، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكاليف كل من تكلفة الأرض والإنشاء، التصميم والهندسة المعمارية، والتكاليف الأخرى المتعلقة بها كالرسوم المهنية، رسوم إدارة المشاريع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع والتي تستحق عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. يتم تكبد التكاليف المباشرة الناتجة من البدء في المشروع حتى إنجازه على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد إنجاز المشروع عند إصدار شهادة الإنجازات أو عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد تم إنجازه. تمثل صافي القيمة المحققة سعر البيع المقدر في أوقات النشاط العادي، ناقصا التكلفة المقدرة للإنجاز والتكلفة المقدرة الضرورية لتحقيق البيع. عند الإنجاز، يتم تحويل العقارات غير المباعة – إن وجدت – إلى عقارات للمتاجرة. يتم الإفصاح عن العقارات قيد التطوير بالصافي من المحول إلى تكلفة العقارات المباعة بموجب المعيار الدولي للقرارات المالية 15.

4.18 عقارات للمتاجرة

إن العقارات للمتاجرة تتضمن تكاليف الشراء والتطوير المتعلقة بالعقارات المنجزة غير المباعة. إن تكاليف التطوير تشمل مصاريف التخطيط والصيانة والخدمات. يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتمثل التكاليف في تلك المصاريف المتكبدة حتى يصل كل عقار إلى حالته الحالية. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الاستبعاد.

4.19 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنه وحدة منتجة للنقد. يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات المنتجة للنقد والتي من المتوقع أن تستفيد من سبل التعاون المتعلقة بدمج الأعمال وتمثل أقل مستوى تم وضعه من قبل إدارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل إدارة المجموعة على أنها معادلة لقطاعاتها التشغيلية) لغرض تحديد الانخفاض في القيمة مرة سنوياً على الأقل. كما يتم اختبار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد قيمته الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. لتحديد القيمة قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من كل وحدة من الوحدات المولدة للنقد، وكذلك تحديد معدل الفائدة

المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بآخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفراديا لكل أصل أو وحدة مولدة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولا من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقا للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقا لم تعد موجودة. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.20 الأدوات المالية

4.20.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

يتم إلغاء الاعتراف بأي أصل مالي بشكل رئيسي (وأينما كان ذلك منطبقاً لإلغاء الاعتراف بجزء من أي أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيني"؛ و
- (أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
- (ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل.

وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

4.20.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

• نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية

• خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للمجموعة إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الاعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصدر قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي. لم يتم إجراء تصنيف من هذا القبيل.

4.20.3 القياس اللاحق للأصول المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه

بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل
يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وودائع تحت الطلب، واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وهي عرضة لمخاطر ضئيلة للتغير في القيمة.
- ذمم مدينة وأصول مالية أخرى
تسجل الذمم التجارية المدينة بالمبلغ الأصلي للفاخرة ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "ذمم مدينة أخرى/ أصول مالية أخرى".

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات في أسهم حقوق الملكية. تمثل استثمارات في أسهم حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حدة) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
 - كان يمثل، عند التحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معا ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
 - كان مشتقاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).
- إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الأصول المالية التي انقضى تاريخ استحقاقها لمدة 30 يومًا تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام نماذج المخاطر الائتمانية المناسبة أخذاً في الاعتبار المعدلات الائتمانية الداخلية والخارجية للأصول وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والأصول الأخرى حسب المطلوب والمسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

4.20.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قرض لأجل وحجوزات دائنة ومستحق إلى أطراف ذات صلة وذمم دائنة وخصوم أخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

- **خصوم مالية بالتكلفة المطفأة**
تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الفئات التالية:
- **القروض**
يتم قياس كافة القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالخصوم وأيضا من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلية وعملية الإطفاء.
- **المستحق إلى أطراف ذات صلة**
يتمثل المستحق إلى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال وغير مدرجة في سوق نشط.
- **ذمم دائنة وخصوم مالية أخرى**
يتم إثبات الخصوم للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة سواء صدر بها فواتير من المورد أم لا، ويتم تصنيفها كذمم تجارية دائنة. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.21 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

4.22 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

4.23 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

4.24 القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

يبين إيضاح 32 تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها.

4.25 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الأموال المستلمة من العملاء عن أقساط العقارات بموجب شروط اتفاقية البيع بالإضافة إلى عضوية نادي الشاطئ. تدرج الدفعات المقدمة من العملاء بعد طرح الإيرادات المحققة خلال الفترة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

4.26 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة إصدار الأسهم أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي الإجمالي والاختياري من توزيعات الأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- تتكون التغيرات المتراكمة في احتياطي القيمة العادلة من الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- احتياطي أسهم الخزينة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر الناتجة من إعادة إصدار أسهم الخزينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تتضمن الأرباح المرحلة/ (الخسائر المتراكمة) كافة الأرباح الحالية والأرباح المرحلة من الفترة السابقة والخسائر. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

4.27 أسهم الخزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية ("الربح من بيع احتياطي أسهم خزينة") والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجباري. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

4.28 مخصصات وأصول محتملة والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا إلى الدليل الأكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الأصول الطارئة في البيانات المالية الخاصة بالمجموعة، لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

4.29 ترجمة العملات الأجنبية

4.29.1 العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم عرض البيانات المالية للمجموعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهو أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

4.29.2 معاملات وأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية المتعلقة بالمجموعة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة (سعر الصرف الفوري). يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. أن فروق الترجمة الناتجة عن الأصول الغير نقدية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" تدرج كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتدرج المصنفة كـ "متاحة للبيع" ضمن احتياطي التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.29.3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، يتم تحويل كافة أصول وخصوم ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها الرئيسية بغير الدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية لشركات المجموعة ظلت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كأصول وخصوم للمنشأة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملات أجنبية. عند استبعاد عمليات أجنبية، يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وتثبت كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد.

4.30 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وكبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة.

4.31 مكافأة نهاية الخدمة

تقوم الشركة الأم والشركة التابعة لها على الصعيد المحلي والشركة التابعة لها بدولة الإمارات العربية المتحدة بتكوين مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين لديها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعني وعقود الموظفين.

تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين لدى الشركة الأم، تقوم المجموعة إضافة إلى مكافأة نهاية الخدمة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

4.32 الضرائب

4.32.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. حسب القانون فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة من أرباح الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

4.32.2 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.32.3 الزكاة

يتم حساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفق قرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري ابتداءً من 10 ديسمبر 2007.

4.32.4 الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

تحتسب الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية على أساس أسعار الضرائب المطبقة والمقررة طبقاً للقوانين السائدة ولوائح وتعليمات الدول التي تأسست فيها تلك الشركات التابعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقدم الضرائب المؤجلة لكل الفروقات المؤقتة. يتم تسجيل أصول الضرائب المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر الضريبية غير المستخدمة عندما يكون هناك احتمال بأن الخسارة قد يتم استخدامها مقابل أرباح مستقبلية.

4.33 الشهرة

تمثل الشهرة المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة عن دمج الأعمال غير المحددة إفراديا والمثبتة بشكل منفصل عن الشهرة. وتظهر الشهرة بالتكلفة ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة.

4.34 الأمور المتعلقة بالمناخ

تراعي المجموعة عند الضرورة الأمور المتعلقة بالمناخ ضمن التقديرات والافتراضات. تشمل المخاطر الناجمة عن تغيرات المناخ مخاطر التحول (مثل التغييرات التنظيمية والمخاطر المتعلقة بالسمعة) والمخاطر المادية الناجمة عن الأحداث المرتبطة بالطقس (مثل العواصف وحرائق الغابات وارتفاع منسوب مياه البحر). لم تحدد المجموعة المخاطر الجوهرية الناجمة عن التغيرات المناخية والتي يمكن أن تؤثر بشكل سلبي ومادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تقوم الإدارة باستمرار بتقييم تأثير الأمور المتعلقة بالمناخ.

5

الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الخصوم المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

5.1 الأحكام الهامة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

5.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في إيضاح 4.20). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المرافقة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تغيير ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

5.1.2 الوفاء بالتزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقدير كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدار الوقت أو عند نقطة زمنية محددة لتحديد الطريقة المناسبة لتحقيق الإيرادات.

قامت المجموعة بالتقييم بأن المجموعة، بناء على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم إبرام عقود لتقديم أصول عقارية للعميل، لا تقوم بإنشاء أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، ويكون للمجموعة عادة حق واجب النفاذ بالدفع للأداء المنجز حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات مع مرور الوقت. وإذا لم يكن الأمر كذلك، يتم تسجيل الإيرادات في نقطة زمنية محددة.

5.1.3 الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للمرحلة 2 أو لأصول المرحلة 3. ينتقل الأصل للمرحلة 2 عندما تزداد مخاطره الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 زيادة "جوهرياً"، وبالتالي، فإنه في سبيل تقدير ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل ما قد ازدادت بشكل جوهري أم لا، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات المستقبلية النوعية والكمية المعقولة والمؤيدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها، إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

5.1.5 التأثير الجوهري

يوجد التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت للمنشأة بالنسبة إلى حجم وتوزيع حقوق التصويت الأخرى القدرة الفعلية للمنشأة للقيام بتوجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة.

5.1.6 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة العقارات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها.

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

5.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه، قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهريّة عن تلك التقديرات.

5.2.1 نسبة الإنجاز

تقوم المجموعة بتسجيل المستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير استناداً إلى طريقة نسبة الإنجاز. يتم تحديد نسبة إنجاز العمل من قبل رئيس المستشارين المستقلين للمشاريع ذات الصلة. يتم تطبيق طريقة نسبة الإنجاز على أساس تراكمي في كل سنة محاسبية بالقياس إلى التقديرات الحالية للمستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير. أي تغيير في التقدير لتحديد المستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير يتم تسجيله في بيان المركز المالي المجموع الحالي.

5.2.2 تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد التكلفة الخاصة بالإيرادات التي يتم تسجيلها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين على النحو المقيم من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

5.2.3 انخفاض قيمة الشهرة

تحدد المجموعة ما إذا انخفضت قيمة الشهرة أم لا سنوياً على الأقل. ويتطلب ذلك تقدير للقيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة التشغيلية يتطلب من المجموعة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

5.2.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديراً للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لغوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.2.5 انخفاض قيمة شركات زميلة وشركة المحاصة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إثبات المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.2.6 انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة

يتم إثبات العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما تصبح العقارات للمتاجرة متقادمة، يتم تقدير صافي قيمتها الممكن تحقيقها. بالنسبة للمبالغ الكبيرة إفراديا يتم هذا التقييم بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر جوهرية إفراديا، ولكنها قديمة أو متقادمة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على نوع المخزون وفقا لعمره أو ودرجة التقادم وفقا لأسعار البيع التاريخية.

5.2.7 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استنادا إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

5.2.8 تقدير الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والأعمار الإنتاجية لها

تقوم إدارة المجموعة بإجراء اختبار سنوي لمعرفة فيما إذا كانت الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ قد تكبدت انخفاضا في قيمتها وفقا للسياسات المحاسبية الواردة في إيضاح 4 أعلاه. تتحدد القيم القابلة للاسترداد للأصول على أساس طريقة القيمة قيد الاستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل المخصص باستخدام معدلات السوق. تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للممتلكات والآلات والمعدات وتكلفة الاستهلاك المتعلقة بها. إن مبلغ الاستهلاك المحمل للسنة سيتغير بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المتوقع للأصل.

5.2.9 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. عند تحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي ما تزال غير مباعة بتاريخ البيانات المالية. إذا كان المحصل من البيع أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات قيد التطوير في بيان المركز المالي المجمعة إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

5.2.10 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.2.11 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط) والأصول غير المالية. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات استنادا إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.12 مخصص الضرائب الأجنبية

قامت المجموعة بتكوين مخصص للالتزامات الضرائب المحتملة التي قد تنشأ عن الإيرادات الأجنبية. تم تقييم هذه المخصصات بناء على البيانات المتوفرة للإدارة كما في تاريخ البيانات المالية. إن الالتزام الفعلي الذي قد ينشأ أو لا ينشأ في حال قامت الدول المعنية بالضريبة بإجراء تقييم رسمي قد يختلف جوهريا عن المخصص الفعلي الذي تم تكوينه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6 الشركات التابعة

6.1 تشكّل المجموعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المباشرة للمجموعة بنهاية فترة البيانات المالية:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس ومكان العمل الرئيسي	النشاط الرئيسي	نسبة حصص الملكية التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية السنة	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
إيفا للفنادق والمنتجات – جبل علي (المنطقة الحرة) (أ) شركة إيفا هاي للخدمات العقارية – ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة الكويت	تطوير العقارات إدارة ممتلكات وعقارات	%100 %99	%100 %99	%100 %99
شركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني – ذ.م.م	الكويت	المقاولات العامة للمباني	%85	%85	%85

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6.2 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة مادية
تحتوي المجموعة على ثلاث شركات تابعة لديها حصص غير مسيطرة هامة:

الاسم	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		أرباح/(خسائر) السنة المخصصة للحصص غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
	%	%	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
شركة إيفا الكويت للمقاولات العامة للمباني	15.00%	15.00%	81,681	280,598	(2,200,392)	(1,925,735)
الشركات التابعة لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات – جبل علي (المنطقة الحرة):						
شركة إيفا للفنادق والمنتجعات 1 (جزر الكايمان)	66.89%	66.89%	352,970	(567,515)	14,712,364	14,208,291
شركة سي سيغنتين انفسستمنتس	25.46%	25.46%	1,533,959	2,160,814	13,160,445	15,389,021
شركة سي سيكستين انفسستمنتس	14.02%	14.02%	(44,559)	1,405,823	2,109,360	3,529,599
الشركات التابعة لشركة إيفا هاي للخدمات العقارية – ذ.م.م:						
شركة ستراف جروب للاستثمار ذ.م.م ("أدناه")	35.00%	35.00%	305,425	127,335	6,744,890	6,902,493
أخرى:						
شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة وغير مادية على نحو فردي			(3,239)	5,415	(404,730)	(400,935)
			2,226,237	3,412,470	34,121,937	37,702,734

أ) لدى المجموعة حصة بواقع 35% من الأسهم العادية وحقوق التصويت في ستراف انفسستمنتس جروب – ذ.م.م، بينما يمتلك الثلاثة مستثمرين الآخرين 27.44% و 23.95% و 13.61% على التوالي. لا يملك المساهمون الآخرون أي ترتيبات للتشاور مع بعضهم البعض أو العمل بشكل جماعي، وتشير الخبرة السابقة إلى أن بعض الملاك الآخرين لا يمارسون حق التصويت الخاص بهم على الإطلاق. نتيجة لذلك، تمارس المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، ويتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة في هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات التابعة أعلاه قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة:

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023:

شركة إيغا الكويت للمقاولات العامة للمباني د.ك	شركة إيغا للفنادق والمنتجات 1 م.م.ح د.ك	شركة إيغا العقارية الشرق الأوسط د.ك	شركة سي سيفنتين انفستمنتس د.ك	شركة سي سيكستين انفستمنتس د.ك	شركة ستراف جروب للاستثمار ذ.م.م د.ك
31 ديسمبر 2024:					
16,660,857	76,554,613	128,412	67,994,433	25,780,012	19,865,079
مجموع الأصول					
29,524,983	56,925,210	1,912,706	3,278	591,473	(9,229,590)
مجموع الخصوم					
(12,838,231)	5,421,112	(1,409,253)	52,602,135	21,658,940	3,732,996
حقوق الملكية الخاصة بـ مالكي الشركة الأم					
(25,895)	14,208,291	(375,041)	15,389,020	3,529,599	6,902,493
الحصص غير المسيطرة					
31 ديسمبر 2023:					
14,885,725	75,476,257	116,894	15,049,433	15,634,036	21,507,824
مجموع الأصول					
29,581,155	55,086,597	1,918,007	1,873	584,643	11,283,394
مجموع الخصوم					
(14,669,283)	5,677,297	(1,422,529)	1,887,114	12,940,032	3,479,539
حقوق الملكية الخاصة بـ مالكي الشركة الأم					
(26,147)	14,712,363	(378,584)	13,160,446	2,109,361	6,744,891
الحصص غير المسيطرة					

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023:

شركة إيغا الكويت للمقاولات العامة للمباني د.ك	شركة إيغا للفنادق والمنتجعات 1 م.م.ح د.ك	شركة إيغا العقارية الشرق الأوسط د.ك	شركة سي سيفنتين انفستمنتس د.ك	شركة سي سيكستين انفستمنتس د.ك	شركة سترايف جروب للاستثمار م.م.د د.ك
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:					
الإيرادات	3,174,869	19,729,570	724,355	-	6,390,516
ربح / (خسارة) السنة	1,870,652	(846,153)	24,634	8,485,702	10,027,267
مجموع الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للسنة	1,870,652	(846,153)	24,634	8,485,702	10,027,267
- الخاصة بمالكي الشركة الأم	1,590,055	(278,638)	19,449	6,324,889	8,621,444
- العائد إلى حصص غير مسيطرة	280,597	(567,515)	5,185	2,160,813	1,405,823
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:					
الإيرادات	2,680,940	19,310,131	465,526	-	7,055,827
ربح / (خسارة) السنة	544,537	664,849	(14,256)	6,024,978	(317,823)
مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة	544,537	664,849	(14,256)	6,024,978	(317,823)
- الخاصة بمالكي الشركة الأم	462,856	311,879	(11,255)	4,491,019	(273,265)
- العائد إلى حصص غير مسيطرة	81,681	352,970	(3,001)	1,533,959	(44,558)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7 الإيرادات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
2,492,439	3,024,273	إيرادات من المشاريع قيد التطوير
691,598	11,929	إيرادات بيع العقارات
25,300,189	25,787,716	إيرادات من العمليات الفندقية
4,333,873	5,058,047	إيرادات من خدمات إدارة المرافق السكنية
1,215,482	2,386,117	أتعاب إدارة وعمولات
990,751	1,167,620	إيرادات الإيجار والتأجير
92,992	7,477	أخرى
35,117,324	37,443,179	

8 تكاليف التمويل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
4,743,497	5,976,178	نتيجة الالتزامات المالية بالتكاليف المطغأة:
650,178	1,004,893	فروض وأسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
102,928	205,708	أرصدة مع أطراف ذات صلة
5,496,603	7,186,779	التزامات الإيجار

9 الضرائب

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
244,510	546,516	الضريبة المحملة على الشركات التابعة الأجنبية
145,707	131,065	مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
145,813	139,591	مخصص الزكاة
364,534	348,976	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
900,564	1,166,148	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10 ربح السنة

يتم إثبات ربح السنة بعد تحميل المصاريف التالية:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
5,712,556	7,122,277	تشغيل وصيانة الفندق والمصاريف المكتبية
977,940	482,461	الرسوم الإدارية وأتعاب الإدارة
652,091	715,737	أتعاب قانونية ومهنية وتكاليف التسوية القانونية
94,118	94,648	تسوية المطالبات من قبل اتحاد الملاك في دولة الإمارات العربية المتحدة
299,848	-	عقود الإيجار التشغيلي

11 صافي الخسارة من أصول مالية وخصوم مالية

فيما يلي تحليل صافي الخسارة من أصول مالية وخصوم مالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
374,336	680,543	الأصول المالية بالتكلفة المطفأة: – إيرادات فوائد
134,264	133,053	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: – مدرجة مباشرة في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
508,600	813,596	
(5,496,603)	(7,186,779)	خصوم مالية بالتكلفة المطفأة: تكاليف تمويل (إيضاح 8)
(4,988,003)	(6,373,183)	
(5,122,267)	(6,506,236)	صافي الخسارة المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
134,264	133,053	صافي الإيرادات المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
(4,988,003)	(6,373,183)	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12 ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح السنة المخصص إلى مالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	
13,914,688	13,335,871	ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم (د.ك)
229,156,201	229,156,201	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) – سهم
60.7	58.2	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

بلغت ربحية السهم الأساسية والمخففة المعلنة خلال السنة السابقة 75.9 فلس وذلك قبل التعديلات التي أجريت بأثر رجعي فيما يتعلق بإصدار أسهم منحة (إيضاح 27).

ليس هناك أسهم مخففة متوقع إصدارها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13 الممتلكات والآلات والمعدات

أراضي د.ك	مباني مقامة على أرض ملك حر د.ك	أثاث وتركيبات د.ك	الآلات والمعدات د.ك	سيارات د.ك	المجموع د.ك
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024					
التكلفة:					
6,877,216	98,244,179	6,630,631	5,832,954	119,071	117,704,051
-	56,917	1,490,882	1,194,328	3,648	2,745,775
-	(5,183)	(8,746)	-	-	(13,929)
-	(167,709)	-	-	-	(167,709)
17,479	427,440	29,350	32,454	(2,445)	504,278
6,894,695	98,555,644	8,142,117	7,059,736	120,274	120,772,466
كما في 31 ديسمبر 2024					
الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة:					
-	23,948,851	6,035,917	4,688,290	34,203	34,707,261
-	1,907,079	344,919	719,764	18,768	2,990,530
-	(3,500)	(6,917)	-	-	(10,417)
-	114,042	27,541	22,096	(1,072)	162,607
-	25,966,472	6,401,460	5,430,150	51,899	37,849,981
كما في 31 ديسمبر 2024					
6,894,695	72,589,172	1,740,657	1,629,586	68,375	82,922,485
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024					
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023					
التكلفة:					
6,642,426	98,071,966	6,381,552	4,762,198	146,137	116,004,279
317,294	65,930	290,914	1,066,067	1,426	1,741,631
(36,514)	(18,550)	(37,754)	-	(18,461)	(111,279)
(37,707)	-	-	-	-	(37,707)
(8,283)	124,833	(4,081)	4,689	(10,031)	107,127
6,877,216	98,244,179	6,630,631	5,832,954	119,071	117,704,051
كما في 31 ديسمبر 2023					

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المجموع د.ك	سيارات د.ك	الآلات والمعدات د.ك	أثاث وتركيبات د.ك	مباني مقامة على أرض ملك حر د.ك	أراضي د.ك	
						الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة:
32,211,533	19,228	4,408,445	5,813,255	21,970,605	-	كما في 1 يناير 2023
2,514,615	20,137	274,449	258,494	1,961,535	-	استهلاك السنة
(50,521)	(3,956)	-	(37,754)	(8,811)	-	متعلق بالاستبعادات
31,634	(1,206)	5,396	1,922	25,522	-	تعديلات تحويل عملات أجنبية
34,707,261	34,203	4,688,290	6,035,917	23,948,851	-	كما في 31 ديسمبر 2023
						صافي القيمة الدفترية
82,996,790	84,868	1,144,664	594,714	74,295,328	6,877,216	كما في 31 ديسمبر 2023

تم رهن بعض الممتلكات والمعدات بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 69,953,536 د.ك (2023: 81,433,979 د.ك)، ويقع مقرها في الإمارات العربية المتحدة، كضمان مقابل قروض (إيضاح 23).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14 العقارات الاستثمارية

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
131,786	4,262,204	عقارات وأراضي – جنوب أفريقيا
2,449,489	2,525,699	عقارات تجارية وعقارات للبيع بالتجزئة – الإمارات العربية المتحدة
2,581,275	6,787,903	

فيما يلي الحركة على عقارات استثمارية:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
3,992,025	2,581,275	الرصيد في بداية السنة
2,330,768	44,954	إضافات
37,707	-	المحول من ممتلكات وألات ومعدات
-	2,160,910	المحول من عقارات للمتاجرة
(3,835,501)	(6,680)	استبعاد خلال السنة
-	2,025,076	ربح من تحويل عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية
41,822	62,006	التغير في القيمة العادلة الناتج خلال السنة
14,454	(79,638)	تعديلات عملات أجنبية
2,581,275	6,787,903	الرصيد في نهاية السنة

أ) تم رهن بعض الممتلكات بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 2,302,572 د.ك (2023: 2,129,627 د.ك)، ويقع مقرها في الإمارات العربية المتحدة، كضمان مقابل قروض (إيضاح 23).

ب) يبين الإيضاح 31.4 تفاصيل التقييم العادل للعقارات الاستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15 استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
11,875,848	11,553,982	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15.1)
66,741,978	85,638,632	استثمار في شركات المحاصة (إيضاح 15.2)
78,617,826	97,192,614	

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس ومكان العمل الرئيسي	النشاط الرئيسي	نسبة حصص الملكية التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية السنة	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة	جنوب أفريقيا	تطوير العقارات والإقامة في المنتجعات والخدمات ذات الصلة	%50	%50	
المتحدة لإدارة الفنادق	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الفنادق	%49	%49	
شركة فاكيشن كلب فينشر	الإمارات العربية المتحدة	تأيم شير أو مشاركة الوقت	%35.23	%35.23	

15.1 استثمار في شركات زميلة

تتضمن القيمة الدفترية لاستثمار في الشركات الزميلة ما يلي:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
15	15	- شركة ليجند وايفا للتنمية
63,078	33,924	- المتحدة لإدارة الفنادق
7,407,786	7,546,265	- شركة فاكيشن كلب فينشر
7,470,879	7,580,204	
5,975,306	5,512,874	قروض مساهمين - شركة ليجند وايفا للتنمية
(1,570,337)	(1,539,096)	ناقصاً: مخصص انخفاض في قيمة قروض مساهمين
11,875,848	11,553,982	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15.1.2 فيما يلي الحركة على القيمة الدفترية لاستثمار في شركات زميلة خلال السنة:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
10,532,328	11,875,848	الرصيد كما في 1 يناير
4,099	-	إضافات
57,713	(350,883)	(النقص)/ الزيادة في قرض المساهمين
1,592,781	76,095	حصة في النتائج
(311,073)	(47,078)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
11,875,848	11,553,982	الرصيد في نهاية السنة

15.1.3 ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة من هذه المبالغ) والمعدلة بالنسبة لأي فرق في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة فاكيشن كلب فينشر		المتحدة لإدارة الفنادق		شركة ليجند وايفا للتنمية		
31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
20,259,376	22,659,660	271,432	467,340	7,561,190	6,998,735	ملخص بيان المركز المالي
(1,515,166)	(3,503,382)	(142,701)	(414,168)	(12,095,084)	(11,483,611)	مجموع الأصول
18,744,210	19,156,278	128,731	53,172	(4,533,894)	(4,484,876)	مجموع الخصوم
%35.23	%35.23	%49	%49	%50	%50	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركات الزميلة
6,603,585	6,748,757	63,078	26,054	-	-	حصة ملكية المجموعة
-	-	-	-	4,404,970	3,973,778	حصة المجموعة في صافي أصول الشركة الزميلة *
804,200	797,507	-	7,870	15	15	قروض المساهمين – بالصادفي (إيضاح 31) **
7,407,785	7,546,264	63,078	33,924	4,404,985	3,973,793	تعديلات أخرى
						القيمة الدفترية
464,380	519,260	293,573	629,919	129,316	78,463	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
4,353,401	299,158	120,567	(59,788)	(199,017)	(235,565)	الإيرادات
4,353,401	299,158	120,567	(59,788)	(199,017)	(235,565)	(خسائر)/ أرباح السنة
						مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للسنة

* تم تخفيض قيمة استثمار المجموعة في ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة بالكامل إلى الصفر، حيث تجاوزت الحصة التراكمية من الخسائر القيمة الدفترية للاستثمار. إذا أعلنت الشركة الزميلة عن أرباح لاحقاً، فإن المجموعة ستستأنف الاعتراف بحصتها من الأرباح فقط بعد استرداد حصتها من الخسائر غير المعترف بها. بلغت الخسائر المتراكمة غير المعترف بها لشركة ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة مبلغ 2,290,235 د.ك (2023: 2,266,947 د.ك).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

** فيما يلي تفاصيل قرض المساهمين المقدم إلى ليجند وإيفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
259,550	301,475	محمل بالفائدة وغير مستحق السداد خلال 12 شهراً
5,138,067	4,676,088	غير محمل بالفائدة وغير مستحق السداد خلال 12 شهراً
5,397,617	4,977,563	إجمالي رصيد القرض
(992,647)	(1,003,785)	ناقصا: رصيد خسائر الائتمان المتراكم
4,404,970	3,973,778	صافي قرض المساهمين

15.2 استثمار في شركات محاصة فيما يلي تفاصيل شركات المحاصة الخاصة بالمجموعة:

اسم شركة المحاصة	بلد التأسيس ومكان العمل الرئيسي	النشاط الرئيسي	نسبة حصص الملكية التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية السنة	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
شركة سي سيفنتين (15.2.1)	جزر الكايمان	إدارة العقارات السكنية	%50		%50
شركة سي سيكستين المحدودة (15.2.2)	جزر الكايمان	إدارة العقارات السكنية	%50		%50

15.2.1 شركة سي سيفنتين

تمثل الاستثمارات في شركة سي سيفنتين حصة في صافي أصول شركة المحاصة في تاريخ البيانات المالية وفقاً لمبادئ محاسبة الأسهم. وفيما يلي ملخص الحركة خلال السنة:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
45,614,598	51,692,546	الرصيد كما في 1 يناير
6,026,534	8,487,092	حصة في النتائج *
51,414	266,159	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
51,692,546	60,445,797	الرصيد كما في 31 ديسمبر

* إن حصة النتائج في شركة سي سيفنتين موزعة بين شركاء شركة المحاصة بناء على شروط وأحكام اتفاقية شركة المحاصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المجمعة المتعلقة بشركة سي سيفنتين:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	ملخص بيان المركز المالي:
123,751,691	154,285,818	مجموع الأصول
(36,023,012)	(48,806,537)	مجموع الخصوم
87,728,681	105,479,281	صافي الأصول
31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر خلال السنة:
38,225,888	45,863,423	الإيرادات
(20,500,787)	(20,901,387)	المصاريف
17,725,101	24,962,036	ربح السنة

15.2.2 شركة سي سيكستين المحدودة

خلال سنة 2023، قامت المجموعة باستبعاد حصة 50% من استثمارها في شركة سي سيكستين المحدودة مما أدى إلى تأسيس شركة المحاصة.

تمثل الاستثمارات في شركة سي سيكستين المحدودة حصة في صافي أصول شركة المحاصة في تاريخ البيانات المالية وفقاً لمبادئ محاسبة الأسهم. وفيما يلي ملخص الحركة خلال السنة:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	الرصيد كما في 1 يناير
-	15,049,432	إعادة التصنيف إلى شركة المحاصة
13,299,484	-	استثمار إضافي خلال السنة
2,091,114	-	حصة في النتائج
(317,784)	10,031,504	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
(23,382)	111,899	الرصيد كما في 31 ديسمبر
15,049,432	25,192,835	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المجمعة المتعلقة بشركة سي سيكستين المحدودة:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	ملخص بيان المركز المالي:
63,253,355	55,505,057	مجموع الأصول
(33,154,490)	(20,273,633)	مجموع الخصوم
30,098,865	35,231,424	صافي الأصول
-	38,124,170	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر خلال السنة:
(639,032)	(18,061,163)	الإيرادات
(639,032)	20,063,007	المصاريف
		ربح/ (خسارة) السنة

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	16 الذمم المدينة والأصول الأخرى
14,363,503	14,678,992	الأصول المالية:
(281,673)	(268,273)	ذمم تجارية مدينة
14,081,830	14,410,719	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
425,077	346,282	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
2,525,816	1,382,826	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 30)
2,293,663	2,605,752	أصول مالية أخرى
19,326,386	18,745,579	
174,898	189,270	أصول غير مالية:
105,668	361,103	دفعات مقدمة للمقاولين
1,992,382	1,653,175	أصول ضريبية مؤجلة
2,272,948	2,203,548	أصول غير مالية أخرى
21,599,334	20,949,127	إجمالي الذمم المدينة والأصول الأخرى
(16,454,709)	(15,884,365)	ناقصاً: الجزء المتداول
5,144,625	5,064,762	الجزء غير المتداول (ب)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

- (أ) تتضمن الذمم التجارية المدينة ذمم مدينة متعلقة بالمشروع بمبلغ 2,752,286 د.ك (31 ديسمبر 2023: 5,007,758 د.ك) والتي سيتم استلامها وفقاً لشروط السداد المتفق عليها مع العملاء المعنيين.
- (ب) تتضمن الذمم المدينة غير المتداولة ذمم مدينة من الشريك بشركة محاصة. يتضمن الرصيد المستحق البالغ 5,620,121 د.ك (2023: 5,604,185 د.ك) من الشريك بشركة محاصة مبلغ 5,620,121 د.ك والذي سيتم استلامه عند الانتهاء من المشروع والذي تم تخفيضه إلى 4,040,503 د.ك (2023: 4,041,105 د.ك) والتي قد تخضع للتغيير في الفترات المالية المستقبلية نتيجة لإلغاء جزء الخصم.
- يتم إجراء تحليلًا للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي باستخدام جدول مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة حول الذمم التجارية المدينة. تعتمد معدلات الخسارة على مدة انقضاء تاريخ الاستحقاق بالنسبة لقطاعات المدينين المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة. ويراعى في عملية الاحتساب أيضاً تجربة التخلف عن السداد السابقة للمدينين، والعوامل الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة المدين على تسوية المبلغ المعلق، والوضع الاقتصادي العام للقطاع الذي يعمل فيه المدين وتقييم كلاهما الحالي وكذلك توقع اتجاه الظروف في تاريخ التقرير.
- يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها.

17 عقارات للمتاجرة		
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
114,380	114,884	عقارات في الإمارات العربية المتحدة
7,767,057	5,618,420	عقارات في جنوب أفريقيا
7,881,437	5,733,304	

حصلت الإدارة على تقييمات مستقلة لعقاراتها المحتفظ بها لغرض المتاجرة، وقررت أنه لا يلزم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

تم رهن عقارات للمتاجرة في جنوب أفريقيا ببلغ إجمالي قيمتها الدفترية لا شيء (2023: 7,767,057 د.ك) كضمان لتسهيلات قرض لأجل (إيضاح 23).

18 النقد والنقد المعادل		
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
7,895,582	7,623,519	النقد وأرصدة لدى البنك
435,799	437,637	ودائع لأجل
8,331,381	8,061,156	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المجموع
(435,799)	(437,637)	ناقصاً: ودائع محتجزة
7,895,582	7,623,519	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2024، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 229,280,687 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2023: 183,424,550 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم). إن جميع الأسهم نقدية.

خلال السنة، تمت زيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 4,585,614 د.ك نتيجة لإصدار أسهم منحة (إيضاح 27). تم اعتماد زيادة رأس المال من قبل الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في سجل الشركات بتاريخ 21 مايو 2024.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم تخفيض رأس مال الشركة الأم بمبلغ 45,200,965 د.ك نتيجة لشطب الخسائر المتراكمة (إيضاح 27). تم اعتماد تخفيض رأس المال من قبل الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في سجل الشركات بتاريخ 12 يونيو 2023.

إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع.

20 أسهم خزينة

عدد الأسهم	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
النسبة إلى الأسهم المصدرة	124,483	99,506
القيمة السوقية (د.ك)	%0.05	%0.05
التكلفة (د.ك)	230,294	79,605
	246,011	246,011

تم تصنيف علاوة إصدار الأسهم التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.

21 الاحتياطات الإيجابية والاختيارية

الأرصدة كما في 1 يناير 2024	الاحتياطي الإيجابي	احتياطي عام	المجموع
1,457,074	1,457,074	د.ك	د.ك
المحول من أرباح مرحلة	1,395,550	1,395,550	2,791,100
الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2024	2,852,624	2,852,624	5,705,248
الأرصدة كما في 1 يناير 2023	-	-	-
المحول من أرباح مرحلة	1,457,074	1,457,074	2,914,148
الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2023	1,457,074	1,457,074	2,914,148

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. ويحق للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجباري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

الاحتياطي الاختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري وفقاً لما يراه مجلس الإدارة وشريطة موافقة الجمعية العامة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتطلب إجراء أي تحويل للاحتياطيات في السنة التي تتعرض فيها المجموعة لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

22 بنود أخرى لحقوق الملكية

التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك
(213,399)	(13,268,507)	(13,481,906)
133,053	-	133,053
-	461,241	461,241
133,053	461,241	594,294
(80,346)	(12,807,266)	(12,887,612)
الأرصدة كما في 1 يناير 2024		
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
الناتج من ترجمة عمليات أجنبية		
الإيرادات الشاملة الأخرى		
الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2024		
(347,663)	(12,627,569)	(12,975,232)
134,264	-	134,264
-	(640,938)	(640,938)
134,264	(640,938)	(506,674)
(213,399)	(13,268,507)	(13,481,906)
الأرصدة في 1 يناير 2023		
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
الناتج من ترجمة عمليات أجنبية		
دخل/(خسائر) شاملة أخرى		
الرصيد في 31 ديسمبر 2023		

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23 القروض

إن القروض تمثل قروضاً لأجل وتسهيلات تمويل إسلامي حصلت على المجموعة على النحو التالي:

إيضاح	31 ديسمبر 2024 د.ك	31 ديسمبر 2023 د.ك
قروض حصلت عليها في الإمارات العربية المتحدة		
- قروض لأجل – درهم إماراتي	54,255,154	3,365,049
- تسهيلات تمويل إسلامي – درهم إماراتي	1,422,942	51,011,165
- سحب على المكشوف لدى البنوك – درهم إماراتي	1,883,775	1,357,605
قروض حصلت عليها في جنوب أفريقيا	57,561,871	55,733,819
ناقصاً: المبالغ المستحقة خلال سنة واحدة	-	562,717
المبالغ المستحقة بعد سنة واحدة	57,561,871	56,296,536
	(3,822,505)	(6,520,427)
	53,739,366	49,776,109

23.1 قروض لأجل

تتكون القروض لأجل من التسهيلات التالية:

- (أ) تسهيل تم الحصول عليه من بنك في الإمارات العربية المتحدة، محملاً بهامش ربح على مدى 3 أشهر وفقاً لسعر الإيبور مع إضافة نسبة 3.5% (الأساسي 5.25%). تم الحصول على القرض لتمويل شراء العقارات وهو مضمون عن طريق تخصيص رهن مسجل من الدرجة الأولى على العقارات موضوع القرض الخاصة بالمقترض، وتخصيص إيرادات الإيجار للعقارات موضوع القرض الخاصة بالمقترض، وشيك الضمان المسحوب لصالح بنك بمبلغ 45,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 3,774,708 د.ك)، وتوكيل رسمي مصدق لصالح البنك لإدارة ممتلكات المقترض وضمان شركات لصالح البنك.
- (ب) خلال السنة، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية تسهيلات إعادة تمويل بمبلغ 600 مليون درهم إماراتي (لما يعادل 50.3 مليون د.ك) مع مؤسسة مالية لتسوية تسهيلات تمويل إسلامية قائمة من مؤسسة مالية أخرى. يحمل التسهيل معدل فائدة بواقع 1.9% بالإضافة إلى الإيبور سنوياً، ويسدد على مدى 174 شهراً، وهو مضمون بضمانات شركات المقترض وشركائه التابعة والشركة الأم، بالإضافة إلى التعهدات والضمانات الأخرى ذات الصلة كما هو موضح في اتفاقية التسهيل، والتي تخضع لرهن العقار المرهون بأسهم المقترض، بالإضافة إلى ضمان الشركة الأم.

23.2 تسهيلات تمويل إسلامي:

تتكون تسهيلات التمويل الإسلامية من (إجارة ومرابحة) بإجمالي 130 مليون درهم إماراتي (قائمة كما في 31 ديسمبر 2024: 16,963,537 درهم إماراتي، أي ما يعادل 1,422,942 د.ك) كما يلي:

- (أ) تسهيل إسلامي (الإجارة) تم الحصول عليه خلال سنة 2019 بمبلغ 115 مليون درهم إماراتي، وتسحق السداد على أساس دفعات سنوية ثابتة بالسعر الأساسي وفقاً لمعدل إيبور السنوي مع مراعاة الحد الأدنى للمعدل الثابت خلال فترة أقصاها 8 سنوات من تاريخ الصرف. إن هذا التسهيل مضمون بضمان الشركة الأم وبعض الشركات التابعة الأخرى للمجموعة، ورهن من الدرجة الأولى على 37 وحدة مصنفة ضمن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية تبلغ 11,634,489 د.ك، والتنازل عن بوليصة تأمين ضد المخاطر لصالح البنك مقابل الممتلكات المرهونة وتعهد من بعض الشركات التابعة للمجموعة لتغطية أي نقص في الأقساط من مصادر أخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تسهيل إسلامي (المرابحة) تم الحصول عليه خلال سنة 2023 بمبلغ 15 مليون درهم إماراتي لتجديد الإجارة المذكورة أعلاه، وتستحق السداد على أساس دفعات سنوية ثابتة بالسعر الأساسي وفقاً لمعدل إيبور السنوي مع مراعاة الحد الأدنى للمعدل الثابت حتى 30 سبتمبر 2027. إن هذا التسهيل مضمون بضمان الشركة الأم وبعض الشركات التابعة الأخرى للمجموعة، وهرن من الدرجة الأولى على 17 وحدة مصنفة ضمن عقارات للمتاجرة بقيمة دفترية تبلغ 4,378,661 د.ك، والتنازل عن بوليصة تأمين ضد المخاطر لصالح البنك مقابل الممتلكات المرهونة وتعهد من بعض الشركات التابعة للمجموعة لتغطية أي نقص في الأقساط من مصادر أخرى.

24 أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد

خلال 2020، أصدرت إحدى الشركات التابعة للمجموعة، بموجب اتفاقية، سهم تفضيلي إلى طرف ذو صلة. يتم إصدار هذه الأسهم بدون حقوق تصويت وهي تراكمية وقابلة للاسترداد وغير قابلة للتحويل. تحمل هذه الأسهم أرباحاً ثابتة بواقع 7% لمدة خمس سنوات.

25 ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
		الخصوم المالية:
9,876,212	8,208,526	ذمم تجارية دائنة
3,585,531	3,884,412	مستحقات
862,012	1,318,196	ضريبة مؤجلة
509,163	508,818	توزيعات أرباح دائنة
4,706,377	5,326,010	مخصصات ضريبة (أ)
3,606,194	1,688,185	ذمم دائنة أخرى
23,145,489	20,934,147	
		الخصوم غير المالية:
1,788,687	4,979,558	مدفوعات مقدما وودائع
48,597	135,705	ضريبة القيمة المضافة المستحقة الدفع
1,837,284	5,115,263	
24,982,773	26,049,410	

25 تابع / ذمم دائنة وخصوصاً أخرى

أ- إن مخصص الضرائب يشتمل على مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المحمل خلال السنة بمبلغ 131,065 د.ك. (31 ديسمبر 2023: 145,707 د.ك.).

تري إدارة الشركة أن حصة استقطاع مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لم يصدر بشأنها قانون من السلطة التشريعية، ومن ثم فهي ليست ضريبة، وأن مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مؤسسة خاصة طبقاً للقانون ولا يوجد نص في قانون الشركات أو في عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي يلزمها بهذا الاستقطاع، وبالرغم من هذا أصدرت وزارة التجارة والصناعة مؤخرًا تعليمات توجب ما يفيد إدراج هذا الاستقطاع حتى يتم الموافقة على عقد الجمعية العمومية.

لذلك رأت إدارة المجموعة أخذ مخصص رغم عدم استحقاقها على المجموعة، وذلك من قبيل التحوط فقط، وأنها كان قد سبق لوزارة التجارة والصناعة أن أصدرت تعليمات مماثلة وتم العدول عنها من قبل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26

دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقدمة من العملاء هي مقابل بيع شقق سكنية قيد التطوير في مشاريع مختلفة بالإمارات العربية المتحدة وجنوب أفريقيا. تم تصنيف الدفعات المقدمة المرتبطة بالمشاريع المتوقع تحويلها إلى الإيرادات خلال 12 شهر، كخصوم متداولة.

فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
5,367,918	4,001,409	الرصيد في بداية السنة
164,026	18,197	الدفعات المقدمة خلال السنة
(1,034,833)	(601,151)	إيرادات مثبتة خلال السنة
(133,785)	-	تحركات أخرى
(361,917)	(65,947)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
4,001,409	3,352,508	الرصيد في نهاية السنة
(3,308,357)	(646,462)	ناقصاً: الجزء المتداول
693,052	2,706,046	الجزء غير المتداول

27

الجمعية العامة للمساهمين

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم إصدار أسهم منحة بواقع 26% وتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 45,000 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

الجمعية العامة السنوية

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 30 إبريل 2024 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وكذلك اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بإصدار أسهم منحة بواقع 25% وتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 45,000 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2023 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بعدم إجراء أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

إضافة إلى ذلك، رفض المساهمون اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة. وافق المساهمون بأغلبية الحاضرين على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والتي تم إدراجها كمصاريف في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 ضمن بند "مصاريف وأعباء تشغيل أخرى".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الجمعية العامة غير العادية

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 30 إبريل 2024 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 18,342,455 د.ك إلى 22,928,069 د.ك وذلك من خلال إصدار أسهم منحة بواقع 25%. تم تسجيل زيادة رأس المال في السجل التجاري بتاريخ 21 مايو 2024.

وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2023 على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بشطب الخسائر المتراكمة التي تبلغ 45,200,965 د.ك كما في 31 ديسمبر 2022 من خلال تخفيض رأس مال الشركة الأم بمبلغ 45,200,965 د.ك. وعليه فقد أصبح رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع 18,342,455 د.ك موزعا على 183,424,550 سهم بقيمة 100 فلس للسهم.

28 معلومات القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في أربع قطاعات رئيسية وهم قطاع تطوير العقار والقطاع الفندق والقطاع الاستثماري وأخرى. يتم تقديم تقرير بنتائج القطاع إلى الإدارة العليا في المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقديم تقرير بإيرادات وأصول وخصوم القطاعات بناءً على المواقع الجغرافية التي تزاوّل فيها المجموعة أنشطتها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

فيما يلي معلومات القطاعات بما يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	تطوير العقارات د.ك	الفنادق د.ك	الاستثمارات د.ك	أخرى / غير موزعة د.ك	المجموع د.ك
الإيرادات	9,261,869	25,787,716	1,661,762	731,832	37,443,179
مجمّل الربح للقطاع	1,578,526	17,296,259	1,304,978	731,832	20,911,595
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة	-	-	-	442,938	442,938
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات المحاصة	-	-	18,594,691	-	18,594,691
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	62,006	-	-	-	62,006
ربح من تحويل عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية	2,025,076	-	-	-	2,025,076
إيرادات فوائد	-	-	-	680,543	680,543
إيرادات أخرى	-	-	-	364,200	364,200
تكاليف الموظفين	(232,472)	(2,935,767)	(77,559)	(380,935)	(3,626,733)
مصاريف مبيعات وتسويق	(150,881)	(1,448,736)	-	-	(1,599,617)
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى	(1,829,056)	(6,791,696)	(558,641)	(6,538)	(9,185,931)
صافي خسائر انخفاض القيمة ومصاريف المخصصات	-	-	-	(153,739)	(153,739)
استهلاك وإطفاء	(709,715)	(2,698,746)	(2,024)	(3,276)	(3,413,761)
تكاليف التمويل	(503,300)	(6,100,838)	(426,104)	(156,537)	(7,186,779)
ربح/(خسارة) القطاع للسنة قبل الضريبة	240,184	(2,679,524)	18,835,341	1,518,488	17,914,489
كما في 31 ديسمبر 2024	108,759,465	91,995,470	25,935,606	782,161	227,472,702
أصول القطاع	(60,765,664)	(58,329,887)	(38,375,702)	(319,688)	(157,790,941)
خصوم القطاع	47,993,801	33,665,583	(12,440,096)	462,473	69,681,761
صافي أصول القطاع					
معلومات أخرى:					
استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة					97,192,614
الشهرة					1,180,534
الضرائب					(1,166,148)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023					
الإيرادات	تطوير العقارات د.ك	الفنادق د.ك	الاستثمارات د.ك	أخرى / غير موزعة د.ك	المجموع د.ك
مجمول الربح للقطاع	1,402,235	17,044,402	840,915	-	19,287,552
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر والخدمات ذات الصلة	-	-	-	267,290	267,290
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركات المحاصة	-	-	7,301,531	-	7,301,531
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	-	-	41,822	-	41,822
خسارة من بيع عقارات استثمارية	70,567	-	-	-	70,567
الربح من بيع أصول محتفظ بها للبيع	-	-	13,539,953	-	13,539,953
إيرادات فوائد	-	-	-	374,336	374,336
إيرادات أخرى	-	-	-	1,120,198	1,120,198
تكاليف الموظفين	(182,901)	(2,789,174)	(79,740)	(304,513)	(3,356,328)
مصاريف مبيعات وتسويق	(114,866)	(1,409,711)	-	-	(1,524,577)
مصاريف وأعباء تشغيل أخرى	(1,300,348)	(8,510,873)	(369,261)	(1,063,759)	(11,244,241)
صافي خسائر انخفاض القيمة ومصاريف المخصصات	-	-	-	(453,680)	(453,680)
استهلاك وإطفاء	(197,143)	(2,681,261)	-	(7,927)	(2,886,331)
تكاليف التمويل	(275,655)	(4,791,421)	(420,656)	(8,871)	(5,496,603)
خسارة/ (ربح) القطاع للسنة قبل الضرائب	(598,111)	(3,138,038)	20,854,564	(76,926)	17,041,489
كما في 31 ديسمبر 2023					
أصول القطاع	92,549,901	88,734,902	25,375,548	217,902	206,878,253
خصوم القطاع	(59,375,743)	(55,230,868)	(39,877,885)	(222,958)	(154,707,454)
صافي أصول القطاع	33,174,158	33,504,034	(14,502,337)	(5,056)	52,170,799
معلومات أخرى:					
استثمار في شركات زميلة وشركات المحاصة					78,617,826
الشهرة					1,177,107
الضرائب					(900,564)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

القطاعات الجغرافية:
فيما يلي التحليل الجغرافي:

الإيرادات		الأصول		
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	2,951,379	1,866,466	الكويت
32,436,384	34,268,309	186,315,500	206,117,358	الإمارات العربية المتحدة وآسيا
2,680,940	3,174,870	14,901,063	16,663,274	أفريقيا
-	-	2,710,311	2,825,604	أخرى
35,117,324	37,443,179	206,878,253	227,472,702	

29 ارتباطات والتزامات طارئة

ارتباطات الإنفاق الرأسمالي

في تاريخ البيانات المالية، كانت المجموعة ملتزمة بالاستثمار في التمويل الإضافي المتوقع والمطلوب لبناء العديد من المشاريع العقارية في الإمارات العربية المتحدة وجنوب إفريقيا. فيما يلي الالتزامات التقديرية لهذه المشاريع:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
د.ك	د.ك	
3,916	-	إنفاق رأسمالي مقدر ومتعاقد عليه لإنشاء عقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة
6,264	6,291	ضمانات تمويل
10,180	6,291	

تتوقع المجموعة أن تمول التزاماتها للإنفاق المستقبلي من المصادر التالية:

- (a) بيع عقارات للمتاجرة؛
- (b) تأمينات مستلمة من العملاء؛
- (c) سداد الدفعات المقدمة من المساهمين والمنشآت ذات الصلة وشركات المحاصة؛ و
- (d) القروض إذا دعت الحاجة لذلك.

30 معاملات وأرصدة مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وشركات المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل كبار المساهمين، والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
		الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المجمعة:
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات صلة مدرجة في الذمم المدينة والأصول الأخرى (إيضاح 16)
1,941,183	795,619	- مستحق من أطراف ذات صلة أخرى
584,633	587,207	- مستحق من شركات محاصة
2,525,816	1,382,826	
		أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
		المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات صلة:
		- المستحق إلى المساهم الرئيسي
16,854,376	17,335,364	- مستحق إلى أطراف ذات صلة أخرى
45,815,024	45,633,867	
62,669,400	62,969,231	
4,404,970	3,973,778	قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة – بالصافي (مدرج ضمن الاستثمار في شركة زميلة – إيضاح 15.1.1)
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 د.ك	
		معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة
420,330	426,104	تكاليف التمويل
		معاملات مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
(726,375)	-	صافي الخسارة الناتجة عن الاستبعاد الجزئي/ الاستحواذ على الشركات التابعة المثبتة مباشرة ضمن الأرباح المرحلة
		مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
902,271	384,899	مزاي الموظفين طويلة وقصيرة الأجل
45,000	45,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من الأطراف ذات صلة وليس لها شروط سداد محددة.

إن المبلغ المستحق إلى المساهم الرئيسي غير محمل بالفائدة وليس له تواريخ سداد محددة.

يتمثل المستحق إلى أطراف أخرى ذات صلة فيما يلي:

- 4,538,877 د.ك. مستحق بتاريخ 30 يونيو 2028 محمل بمعدل فائدة ثابت يستحق السداد بتاريخ الاستحقاق.
- 1,386,741 د.ك. محمل بمعدل فائدة ثابت وليس له شروط سداد محددة.
- 2,358,941 د.ك. بعد التخفيض. يبلغ الجزء المتداول 1,336,038 د.ك. والجزء غير المتداول 976,132 د.ك.
- 9,958,499 د.ك. محمل بمعدل فائدة فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي سنويا وليس له تواريخ سداد محددة.
- 16,762,714 د.ك. غير محمل بمعدل فائدة وليس له شروط سداد محددة.

31 ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

31.1 الأصول والخصوم المالية حسب الفئة

يمكن أيضاً تصنيف القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2023 د.ك.	31 ديسمبر 2024 د.ك.	
		الأصول المالية:
		<i>بالتكلفة المطفأة:</i>
19,326,386	18,745,579	– ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 16)
4,404,970	3,973,778	– قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (إيضاح 15.1.1)
8,331,381	8,061,156	– النقد والنقد المعادل
32,062,737	30,780,513	
		<i>بالقيمة العادلة:</i>
946,372	1,076,425	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
33,009,109	31,856,938	مجموع الأصول المالية
		الخصوم المالية:
		<i>بالتكلفة المطفأة:</i>
56,296,536	57,561,871	القروض
2,071,078	2,941,792	التزامات الإيجار
3,050,024	3,240,674	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
62,669,400	62,969,231	المستحق إلى أطراف ذات صلة
23,145,489	20,934,147	ذمم دائنة وخصوم أخرى (إيضاح 25)
147,232,527	147,647,715	مجموع الخصوم المالية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31.2 قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. برأي إدارة المجموعة، أن القيم الدفترية لجميع الأصول والخصوم المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مقارنة بقيمتها العادلة.

تقوم المجموعة كذلك بقياس الأصول غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل مركز مالي (راجع إيضاح 31.4).

31.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الأصول والخصوم التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

– المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الخصوم المتماثلة؛

– المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للأصول أو الخصوم، سواء بشكل مباشر (على سبيل المثال، كالأسعار) أو غير مباشر (على سبيل المثال، مشتقة من الأسعار)؛ و

– المستوى 3: المدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تكون مستندة إلى بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إن الأصول المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

إيضاح	المستوى 1 دك	المستوى 2 دك	المستوى 3 دك	إجمالي الرصيد دك
31 ديسمبر 2024				
الأصول المالية:				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
– أوراق مالية محلية غير مدرجة	أ	–	97,055	97,055
– أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	أ	–	982,370	982,370
مجموع الأصول	–	–	1,079,425	1,079,425
31 ديسمبر 2023:				
الأصول المالية:				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
– أوراق مالية محلية غير مدرجة	أ	–	72,255	72,255
– أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	أ	–	874,117	874,117
مجموع الأصول	–	–	946,372	946,372

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة:

أ) أسهم غير مسعرة (المستوى 3)

يتمثل هذا البند في ملكيات في أوراق مالية محلية وأجنبية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى صافي قيمة الأصول المعلنة في أحدث معلومات مالية متاحة وباستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة للملاحظة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصد الافتتاحية إلى الأرصد الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	كما في 1 يناير التغير في القيمة العادلة
812,108	946,372	
134,264	133,053	
946,372	1,079,425	كما في 31 ديسمبر

إن التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير مادي إذا كان التغير في المخاطر ذات العلاقة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

31.4 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023:

المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
31 ديسمبر 2024			
العقارات الاستثمارية			
—	—	—	4,262,204
—	—	—	2,525,699
—	—	—	6,787,903
31 ديسمبر 2023			
العقارات الاستثمارية			
—	—	—	131,786
—	—	—	2,449,489
—	—	—	2,581,275

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات تمت من قبل مقيمين عقارات مستقلين ومؤهلين مهنيًا. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. أجريت التقييمات باستخدام طريقة السوق المقارن التي تظهر أحدث أسعار المعاملات للممتلكات المماثلة وطريقة الدخل التي تتضمن جمع البيانات الخاصة بالإيجارات السائدة في المنطقة المجاورة لوحدة مماثلة.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات بالإمارات العربية المتحدة:

بيان	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	نطاق المدخلات غير الملحوظة (2024)	نطاق المدخلات غير الملحوظة (2023)
ساحات سكنية	طريقة السوق المقارنة/ طريقة الدخل/ طريقة القيمة المتبقية	- السعر للمتر المربع - ارتفاع قيمة الإيجار سنويا - معدل الخصم	12 – 341 دك 3% 3.1% – 9.5%	125 – 146 دك لا ينطبق لا ينطبق
ساحات لوقوف السيارات	طريقة السوق المقارنة	- سعر الوحدة	7,969 دك	6,681 – 16,703 دك

32 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتضمن الخصوم المالية الرئيسية للمجموعة قروض ومحجوز الضمان الدائن ومستحق إلى أطراف ذات صلة وذمم دائنة وخصوم أخرى والتزامات عقود تأجير وأسهم تفضيلية قابلة للاسترداد وأدوات مالية مشتقة. إن الهدف الرئيسي لهذه الخصوم المالية هو تمويل أنشطة التشغيل للمجموعة. إن لدى المجموعة أصول مالية متعددة مثل الذمم المدينة والأصول الأخرى والنقد والنقد المعادل وقروض إلى شركات زميلة واستثمارات في أوراق مالية التي تنشأ مباشرة من العمليات التشغيلية.

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية؛ مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة والمخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يضع مجلس إدارة الشركة الأم سياسات للتخفيف من كل من المخاطر الموضحة أدناه.

فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

32.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تمارس المجموعة أنشطتها بصورة رئيسية في دول الشرق الأوسط وجنوب أفريقيا ومنطقة المحيط الهندي والدول الأوروبية، وتتعرض لمخاطر أسعار العملات الأجنبية الناتجة من التعرض للعديد من العملات الأجنبية لاسيما فيما يتعلق بالدولار الأمريكي واليورو. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهرا) وبين التدفقات الأجنبية طويلة الأمد. تتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية على أساس التقييم المستمر للمراكز المفتوحة للمجموعة.

فيما يلي أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بالنسبة للعملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية محولة إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
ما يُعادل د.ك	ما يُعادل د.ك	
107,024	60,052	دولار أمريكي
833,767	738,593	يورو

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ومع ذلك، لن يكون للتغيرات المعقولة في معاملات العملة الأجنبية أي تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر المجمعة للمجموعة.

(ب) مخاطر معدل الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالودائع لأجل والقروض المحملة (بمعدلات ثابتة ومتغيرة من الفائدة). تدير المجموعة هذه المخاطر بالاحتفاظ بخليط ملائم من الودائع لأجل والقروض بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تتم مراقبة المراكز بشكل منتظم لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

يوضح الجدول التالي حساسية خسارة السنة لتغيير محتمل في معدلات الفائدة بنسبة +1% و-1% (2023؛ +1% و-1%) اعتبارًا من بداية السنة. يستند الحساب إلى الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ البيانات المالية. ظلت كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

النقص في معدلات الفائدة		زيادة في معدلات الفائدة		ربح السنة
31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
%1	%1	%1	%1	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
549,389	575,619	(549,389)	(575,619)	

(ج) مخاطر الأسعار
تتمثل هذه المخاطر في تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل محددة بأداة منفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المتداولة في السوق. لم تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية فيما يتعلق بالأسعار كما في 31 ديسمبر 2024، لأن استثمارات المجموعة غير مسعرة.

32.2 مخاطر الائتمان
تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببًا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة.

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يقتصر على القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (إيضاح 15.1.1) ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 16) النقد والنقد المعادل
د.ك	د.ك	
946,372	1,079,425	
4,404,970	3,973,778	
19,326,386	18,745,579	
8,331,381	8,061,156	
33,009,109	31,859,938	

باستثناء بعض القروض إلى الشركات الزميلة والمستحق من أطراف ذات صلة، لم ينقض تاريخ استحقاق أي من الأصول المالية أعلاه ولم تنخفض قيمتها. تراقب المجموعة بشكل مستمر تعثر العملاء والأطراف المقابلة الأخرى المحددة كأفراد أو مجموعة، وتدرج هذه المعلومات في ضوابط مخاطر الائتمان لديها. تتمثل سياسة المجموعة في التعامل فقط مع أطراف ذات كفاءة ائتمانية عالية. تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

لا يتم ضمان أي من الأصول المالية للمجموعة بضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى.

تعتبر مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك ضئيلة، حيث أن الأطراف المعنية تتمثل في مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية وليس لهم تاريخ في التعثر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الأصول المالية غير جوهري بالنسبة للشركة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري.

32.3 تركيز الأصول

فيما يلي التوزيع الجغرافي للأصول المالية لسنة 2024 ولسنة 2023:

المجموع دك	أوروبا دك	أفريقيا دك	آسيا والشرق الأوسط دك	الكويت دك	
					في 31 ديسمبر 2024
1,079,425	982,370	-	-	97,055	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,973,778	-	3,973,778	-	-	قرض المساهمين لشركة زميلة
18,745,579	1,104,640	832,045	15,629,860	1,179,034	الذمم المدينة والأصول الأخرى
8,061,156	738,593	1,049,656	6,092,349	180,558	النقد والنقد المعادل
31,859,938	2,825,603	5,855,479	21,722,209	1,456,647	
946,372	874,117	-	-	72,255	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,404,970	-	4,404,970	-	-	قرض المساهمين لشركة زميلة
19,326,386	1,002,428	1,067,383	15,085,971	2,170,604	الذمم المدينة والأصول الأخرى
8,331,381	833,767	676,801	6,635,630	185,183	النقد والنقد المعادل
33,009,109	2,710,312	6,149,154	21,721,601	2,428,042	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32.4 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل يومي.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية استناداً إلى التدفقات النقدية غير المخصصة:

عند الطلب	1 إلى 3 أشهر	3-12 شهراً	1 - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
في 31 ديسمبر 2024					
الخصوم المالية					
القروض	3,095,698	4,311,484	23,063,972	59,861,648	90,332,802
أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد	-	-	3,240,674	-	3,240,674
التزامات الإيجار	-	1,009,766	2,332,026	-	3,341,792
المستحق إلى أطراف ذات صلة	55,433,775	-	7,535,456	-	62,969,231
ذمم دائنة وخصوم أخرى	20,934,146	-	-	-	20,934,146
	79,463,619	5,321,250	36,172,128	59,861,648	180,818,645

عند الطلب	1 إلى 3 أشهر	3-12 شهراً	1 - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
في 31 ديسمبر 2023					
الخصوم المالية					
القروض	2,631,841	5,754,301	26,897,602	43,109,871	78,393,615
أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد	-	-	3,050,024	-	3,050,024
التزامات الإيجار	-	886,921	1,584,157	-	2,471,078
المستحق إلى أطراف ذات صلة	54,078,492	-	8,590,908	-	62,669,400
ذمم دائنة وخصوم أخرى	24,501,213	-	-	-	24,501,213
	81,211,546	6,641,222	40,122,691	43,109,871	171,085,330

33 أهداف إدارة رأس المال

تتمثل أهداف إدارة مخاطر رأسمال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ونسب سليمة من أجل دعم أعمالها وزيادة قيمة المساهمين.

يتكون رأسمال المجموعة من مجموع حقوق الملكية. تدبر المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الأصول ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة شراء أسهم أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تراقب المجموعة رأس المال على أساس العائد على حقوق الملكية ويتم احتساب هذا المعدل بقسمة ربح السنة على مجموع حقوق الملكية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2023 د.ك	31 ديسمبر 2024 د.ك	
13,914,688	13,335,871	أرباح خاصة بمالكي الشركة الأم
18,048,862	31,979,027	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
%77.09	%41.70	العائد على حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

34 معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية للفترة الحالية. لم يتأثر صافي الأصول وصافي حقوق الملكية وصافي نتائج السنة المعلنة سابقاً نتيجة إعادة التصنيف أو صافي النقص في النقد والنقد المعادل.

35 الأحداث اللاحقة لتاريخ البيانات المالية

لاحقاً لتاريخ التقرير، بتاريخ 31 يناير 2025، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على بيع إحدى شركاتها التابعة "شركة إيغا للفنادق والمنتجعات 1 (جزر الكايمن)" والتي تملك فندق فيرمونت النخلة، إلى صندوق استثماري مدار من قبل شركة أرزان لإدارة الاستثمار – المملكة المتحدة (شركة تابعة لطرف ذي صلة) بسعر بيع إجمالي مقداره 100 مليون دينار كويتي.

بعد استكمال إجراءات البيع خلال عام 2025، من المتوقع أن تقوم المجموعة بإثبات ربح تقديري قدره 8.5 مليون دينار كويتي.

شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ك. عامة
مبنى سوق الكويت ■ مدخل A ■ الدور الثامن
ص.ب. 4694 الصفاة 13047
تلفون +965 1 844432
البريد الإلكتروني IR@ifahotelsresorts.com
www.ifahotelsresorts.com