

شركة مينا العقارية

نشرة إكتتاب عام لمساهمي شركة مينا العقارية ش.م.ك.ع

في أسهم زيادة رأس مال

إصدار عام لعدد 52,977,435 سهما عاديا من خلال إصدار أسهم رأس مال جديدة
لمساهمي شركة مينا العقارية ش.م.ك.ع بسعر إصدار يبلغ مقداره 100 فلس
كويتي مضافا اليها 8 فلس علاوة إصدار

فترة الإكتتاب

تبدأ من يوم الاحد الموافق: 2025-03-02

تنتهي في يوم الاثنين الموافق: 2025-03-17 (مشمولا)

مستشار الإستثمار

شركة شرق للاستثمار

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 15,185,000 د.ك رقم السجل التجاري: 106750

العنوان: منطقة المرقاب – برج KPT – الدور 37 – ص.ب: 1245 الصفاة 15463 الكويت

تلفون: 22916681 – فاكس: 22916787

WWW.Sharqinv.com

وكيل المقاصة والإيداع

الشركة الكويتية للمقاصة

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع: 20,025,000 د.ك رقم السجل التجاري: 33962

العنوان: شارع مبارك الكبير – مبنى بورصة الكويت – الطابق السادس - ص.ب: 22077 الصفاة 13081 الكويت

تلفون: 1841111 – فاكس: 22469457

www.maqasa.com

فهرس المحتويات

إخطار المكتتبين	3
ملاحظات وتنبيهات عامة	6
إقرار وتعهد الجهة المصدرة	8
الرأي الشرعي	9
ملخص الاصدار	10
أحكام وشروط وإجراءات الإكتتاب	13
معلومات عن الجهة المصدرة وأنشطتها	21
أسهم الشركة توزيعاتها وكبار المساهمين	22
تأسيس الشركة وتطورها	24
الشكل القانوني للشركة وأدارتها	27
معلومات مالية عن للشركة المصدرة	30
بيانات العقود الرئيسية للشركة	35
القضايا المؤثرة	36
عوامل المخاطر الرئيسية	36
الضرائب	40
معلومات عامة	43
عقد التأسيس والنظام الأساسي	ملحق 1
البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2022	ملحق 2
البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023	ملحق 3
البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024	ملحق 4
البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2024	ملحق 5
تقرير القضايا المرفوعة من اوضد الشركة المصدرة وشركاتها التابعة	ملحق 6

إخطار المكتتبين

شركة مينا العقارية ش.م.ك.ع. شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بتاريخ 22 فبراير 2004 ومسجلة في السجل التجاري في الكويت برقم 99552 ويشار إليها فيما بعد بـ "المصدر" أو "الشركة المصدرة" أو "الجهة المصدرة" أو "الشركة" أو "مينا العقارية" ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع في تاريخ نشرة الاكتتاب 13,702,256.500 د.ك (ثلاثة عشر مليون وسبعمائة واثنتان الف ومائتان وستة وخمسون ديناراً كويتياً و 500 فلس) مكون من 137,022,565 سهم عادي بقيمة إسمية 100 فلس كويتي (مئة فلس كويتي) للسهم الواحد. والجدير بالذكر أيضاً أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت (ويشار إليها فيما بعد بـ "بورصة الكويت) منذ 09 يونيو 2008 تحتوي النشرة على المعلومات الخاصة بالأسهم العادية المزمع إصدارها من قبل الشركة المصدرة والبالغ عددها 52,977,435 سهم ويشار إليها فيما بعد بـ "الأسهم" أو "أسهم الاصدار" أو "أسهم الإصدار"، وبسعر إصدار مقداره 108 فلس كويتي (مئة وثمانية فلس كويتي) للسهم الواحد ويشار إليها فيما بعد بـ (سعر الإصدار) يمثل القيمة الإسمية بمقدار مائة فلس بالإضافة إلى 8 فلس علاوة إصدار، و بقيمة اسمية اجمالية و قدرها 5,297,743.500 د.ك، وبقيمة اجمالية بعد إضافة علاوة الاصدار و قدرها 5,721,562.980 د.ك (بعد إضافة علاوة اصدار و قدرها 423,829,480 د.ك).

يكون للمساهمين المسجلين (ويشار إليهم فيما بعد بـ "المساهمون المؤهلون" أو "المكتتبين" حسبما يتطلب سياق النص) المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة لدى الشركة الكويتية للمقاصة ش.م.ك (ويشار إليها فيما بعد بـ "وكيل المقاصة والإيداع") في ختام التداول لدى بورصة الكويت في تاريخ أو يوم الاستحقاق المحدد بتاريخ 2025-02-24 (ويشار إليه فيما بعد بـ "تاريخ السجل" أو "يوم الاستحقاق") حق الأولوية في الإكتتاب في أسهم الإصدار بنسبة ما يملكه كل منهم من أسهم (ويشار إليه فيما بعد بـ "حق الأولوية"). وللتوضيح، فإن أي تداول على أسهم الشركة المصدرة قبل يوم الاستحقاق والتي لم يتم اكتمال عملية تسويتها لدى بورصة الكويت في يوم الاستحقاق "تاريخ تداول السهم من دون استحقاق"، وبالتالي لم تسجل في سجل مساهمي الشركة، فلن تؤخذ في الاعتبار من أجل تحديد المساهمين المؤهلين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة بتاريخ السجل. ويجوز لكل مساهم مؤهل ممارسة حق الأولوية في الإكتتاب بعدد من أسهم الإصدار بالنسبة والتناسب لنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق.

يتم تخصيص أسهم الإصدار المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الإصدار يفوق العدد المخصص لهم (راجع قسم "أحكام وشروط وتعليمات الإصدار"). سيتم تدوير عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون للشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف في كسور الأسهم، إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم. بعد إتمام الإصدار، ستبلغ قيمة رأس المال المصدر للشركة 19,000,000 د.ك (تسعة عشرة مليون دينار كويتي فقط) بعدد أسهم الإصدار يبلغ 190,000,000 سهم مائة وتسعون مليون سهم.

تبلغ القيمة الإجمالية للإصدار 5,721,562.980 د.ك (خمسة مليون سبعمائة وواحد وعشرون ألف وخمسمائة واثنتان وستون ديناراً كويتياً و 980 فلس) نقداً.

"عوائد الإصدار" (سيتم استخدام عوائد الإصدار لأغراض الشركة العامة) راجع قسم "استخدام عوائد الإصدار".

تمت الموافقة على إصدار الأسهم بموجب قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 09-01-2025 بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية (المؤجلة) للشركة المصدرة الصادر بتاريخ 2024-12-23 والذي صرح لمجلس الإدارة بزيادة رأس المال المصدر في حدود المصرح به والمنشور في الكويت اليوم في العدد (1722) بتاريخ 2025/01/19. والمؤشر به بالسجل التجاري للشركة المصدرة لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 2025/01/21، كما حصلت الشركة المصدرة على موافقة هيئة أسواق المال بدولة الكويت ويشار إليها فيما بعد بـ "هيئة أسواق المال" على زيادة رأس المال وإصدار الأسهم بتاريخ 2024-11-21 وعلى هذه النشرة بتاريخ 2025-01-28

يبدأ فترة حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الإصدار بداية من تاريخ 2025-03-02 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي في نهاية يوم 2025-03-17 الذي يدخل في فترة الاكتتاب (مشمولاً) ويشار إليها فيما بعد بـ "فترة الاكتتاب" وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار قبل ذلك التاريخ، فيحق للشركة المصدرة عندئذ وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد لانتهاء. وفي جميع الأحوال، التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار أو الإصدار فيجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاث أشهر وشريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.

تكون أسهم الإصدار في نفس الفئة الواحدة مع الأسهم المصدرة الحالية في رأس مال الشركة المصدرة. ويكون لكل سهم صوت واحد، ويكون لكل مساهم "المساهم" الحق في الحضور والتصويت في الجمعية العامة "الجمعية العامة". لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق تصويت إضافية تميزه عن غيره من المساهمين. يحق لحاملي أسهم الإصدار الحصول على أنصبتهم من توزيعات الأرباح في المستقبل متى تم الإعلان عنها من الشركة المصدرة.

بعد انتهاء فترة الاكتتاب وإتمام التخصيص النهائي لأسهم الإصدار واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة، سيتم إدراج أسهم الإصدار في بورصة الكويت لتداولها دون أي قيد على غرار أسهم الشركة المصدرة. يجب مراجعة الملاحظات الهامة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الإصدار.

لأغراض هذه النشرة، يقصد بمصطلح "يوم عمل"، اليوم الذي تباشر فيه بورصة الكويت أعمال التداول المعتادة، ولأغراض عملية الاكتتاب يجب أن يكون أيضاً يوم تفتح فيه البنوك لمباشرة أعمالها العامة في دولة الكويت (باستثناء أيام الجمعة والسبت) وباستثناء أيام العطلات الرسمية.

لا تعتبر هذه النشرة عرض للبيع أو استقطاب لأي عرض لشراء أوراق مالية في أي نظام قانوني لا يسمح فيه بالإصدار أو البيع. كما يجب أن يعتمد اكتتاب المستثمرين في أي من الأوراق المالية المشار إليها في هذه النشرة على أساس المعلومات الواردة في هذه النشرة دون غيرها.

إن هيئة أسواق المال في الكويت هي السلطة المخولة بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدار الأوراق، وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.

يؤكد المستشار القانوني لشركة مينا العقارية (السادة / مكتب الشرق الأوسط للمحاماة والاستشارات القانونية) بأنه قام بمراجعة محتوى نشرة الاكتتاب والمستندات المتعلقة بها كما أستلمه من الشركة وأنه على حد علمه وبعد القيام بكافة

الاستفسارات المعقولة، فإن نشرة الاكتتاب متوافقة مع المتطلبات القانونية المطبقة وإن الشركة قد حصلت على الموافقات القانونية المطلوبة لصحة ونفاذ التزاماتها.

كما لا تتحمل هيئة أسواق المال أي مسؤولية قانونية تتعلق بمحتويات هذه النشرة، ولا تقدم أي إقرار بشأن دقتها أو تمامها، كما تخلي نفسها بشكل واضح وصريح من أي مسؤولية أيا كان نوعها بسبب أي خسارة يمكن أن تنشأ أو تحدث بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة، كما تخلي مسؤوليتها أن تكون طرفاً في أي دعاوى خاصة بالاضرار الناشئة عن استخدام هذه النشرة بعد اعتمادها من قبل الهيئة.

تنبيه :

"ننصح بأن تستشير شخصاً مرخصاً له طبقاً للقانون ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب"

ملاحظات وتنبهات عامة

تؤكد الشركة المصدرة بأنها قد قامت بإجراء كافة الاستفسارات في الحدود المعقولة فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب هذه كما هي في تاريخ هذه النشرة، إن هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الجوهرية والقانونية فيما يتعلق بأعمال الشركة والأسهم والتي تعتبر عنصراً جوهرياً في سياق الإصدار وتم استيفاء كافة المتطلبات و الإجراءات اللازمة و تقديم كافة المستندات المطلوبة في النشرة وفقاً لقانون الهيئة و لائحته التنفيذية، و تؤكد الشركة بأن البيانات الواردة في هذه النشرة صحيحة ودقيقة وغير مضللة من كافة الجوانب جوهرياً في سياق الإصدار و انها تعتمد على افتراضات معقولة وضعتها الشركة وتم إعدادها وفقاً لأحكام لقانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها وتم اعتمادها من قبل الهيئة بتاريخ 2025-01-28

تتحمل الشركة كامل المسؤولية في حال عدم صحة البيانات التي تتضمنها هذه النشرة، وإن نشرة الاكتتاب لم تغفل أي معلومات جوهرية، وقد تم إعدادها وفقاً للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع. تحتوي هذه النشرة على معلومات جوهرية وقانونية للتعريف بشركة مينا العقارية " الشركة " والأسهم بغرض إصدار أسهم زيادة رأس المال.

لم تخول الشركة المصدرة، أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد، أو أي شخص لتقديم أي معلومات غير واردة في هذه النشرة ويجب عدم الاعتماد على أي معلومات غير واردة في هذه النشرة أو اعتبار أنها قد تم اعتمادها أو إجازتها من قبل الشركة المصدرة أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد.

يجب على المكتتبين قراءة هذه النشرة التعريفية قبل الاكتتاب في أسهم الشركة لدى بورصة الكويت للأوراق المالية وذلك جنباً إلى جنب من النظام الأساسي للشركة وتعديلاته والبيانات المالية للشركة المرفقة بهذه النشرة.

لا يمثل أي جزء من هذه النشرة تقديم مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية لأي شخص، أو مكتتب في أسهم الشركة. كما يجب على المكتتبين عدم تفسير محتويات هذه النشرة على أنها تمثل مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية،

يجب على المكتتبين أن يستشيروا شخصاً مرخصاً طبقاً للقانون ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب.

لا يقدم أو مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد، أو شركائهم التابعة، أو الزميلة أو مسؤوليه أو مديره أو موظفيه أي تعهداً أو ضماناً، صريحاً، أو ضمناً، لدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة، كما يخلي مستشار الاستثمار، أو مدير الاكتتاب إن وجد و شركائهم التابعة و الزميلة و مسؤوليه و مديره و موظفيه مسؤوليتهم عن أي معلومات صريحة أو ضمنية واردة في هذه النشرة أو معلومات تم إغفال ذكرها وكل ما ينشأ عن استخدام هذه النشرة من قبل المكتتبين. يتعين على المتداولين المحتملين مراعاة المخاطر التي قد ينطوي عليها الاكتتاب والتداول في أسهم الشركة وقد قدمت النشرة لإتاحة معلومات فقط، ولا يقصد منها ولا يجب أن تؤخذ، كأساس لأي قرار استثماري للاكتتاب في أسهم الشركة.

قد لا تكون الأسهم استثماراً ملائماً لجميع المساهمين والمستثمرين المحتملين. لذا يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار، وذلك في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص يتعين على كل مستثمر محتمل القيام بما يلي:

1. أن يكون لديه معرفة وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومخاطر الاستثمار في الأسهم، والمعلومات الواردة في هذه النشرة.
2. أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها، وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص، وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محفظته الاستثمارية بصفة عامة.
3. أن يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل كافة مخاطر الاستثمار في الأسهم.
4. أن يكون لديه فهم تام بشروط الأسهم، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في الأسواق المالية ذات الصلة.
5. أن يكون قادراً، سواء بمفرده أو بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

إقرار وتعهد الجهة المصدرة



تعهد وإقرار المسؤولية

تم إعداد هذه النشرة من قبل شركة مينا العقارية.

- يتحمل كل عضو من أعضاء مجلس إدارة شركة مينا العقارية الذين وردت أسمائهم في هذه النشرة مسؤولية المعلومات الواردة في هذه النشرة، وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة الذين بذلوا العناية الواجبة في الحدود المعقولة وقاموا بإجراء فحص كامل وتفصيلي نافي للجهالة صحة المعلومات الواردة في هذه الوثيقة. وعلية فإن كافة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب كاملة وصحيحة ودقيقة وتم الإفصاح للمساهمين والمستثمرين المحتملين عن كافة المعلومات المتعلقة بالأسهم والشركة من أجل اتخاذ قرار بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه، وانه قد تم الامتثال لكافة الاحكام ذات الصلة المنصوص عليها في القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وكافة الاحكام ذات الصلة الواردة في الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، والأنظمة والتعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

د. خالد شجاع العتيبي
رئيس مجلس الإدارة

العقارية
MENA Real Estate

التقيلة، شارع فهد السالم، برج باناسونيك، الدور السادس - ص.ب 38381 صاحبة عبد الله السالم 72254 الكويت

Panasonic Tower, 6th Floor, Fahad Al Salem Street, Qibla - P.O.Box 38381 Dahia Abdullah Al Salem, 72254 Kuwait
Tel: +965 22245670/1 Fax: +965 22240226/7 info@mena-realestate.com

رقم الترخيص: 880/2004، سجل تجاري رقم: 99552، تاريخ التأسيس: 22/2/2004م - رأس المال المصرح به والمدفوع: 13,702,256.500 ك.د.
License No: 880/2004, Date of Incorporation: 22/2/2004, CR#: 99552, Authorized & Paid-Up Capital: K.D. 13,702,256.500

الرأي الشرعي



www.osolsa.com
+965 5060 4844

أصول للاستشارات الشرعية والتدقيق
Osol For Sharia Advisory & Audit

18 نوفمبر 2024

سعادة الدكتور / خالد شجاع العتيبي المحترم
رئيس مجلس الإدارة
شركة مينا العقارية

الموضوع: قرار رقم 1 لعام 2024 بخصوص طلب الموافقة على زيادة رأس المال لشركة مينا العقارية.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد،
فقد اطلعت هيئة الرقابة الشرعية على الطلب الوارد من شركتكم الموقرة بتاريخ 14 نوفمبر 2024 وما تلا ذلك من تواصل حول رغبة الشركة بزيادة رأس مالها، وفي ضوء ما تم بيانه من أن الجهة التي قامت بالدراسة (شركة شرق للاستثمار) هي شركة مرخص لها لنشاط مستشار استثمار من قبل الجهة الإشرافية، وبعد المناقشة والمداولة وفي ضوء اختصاص الهيئة فقد قررت الهيئة أنه لا مانع شرعا من عمل الشركة بما جاء في الدراسة الخاصة بزيادة رأس المال بشرط الحصول على الموافقات القانونية والإشرافية اللازمة وأن تكون الرسوم وعلاوة الإصدار موضحة ومبينة بشكل لا يؤدي إلى جهالة وبما يناسب عرف السوق في هذا الأمر.

وتؤكد الهيئة أن قرارها هذا يختص بالجانب الشرعي دون الجوانب الأخرى، وتتحمل الجهة المختصة تحقيق وحماية الأحظ والأصلح كل فيما يخصه.
جعلنا الله وإياكم من المتعاونين على البر والتقوى.

الدكتور / حمد يوسف المزروعى

الدكتور / محمد عبدالرحمن الشرفا

الدكتور / عبدالرحمن محمد البالول

رئيس الهيئة

عضو الهيئة

عضو الهيئة

يجب قراءة الملخص التالي كمقدمة للمعلومات التفصيلية الإضافية التي تظهر في أي جزء آخر في هذه النشرة. ويخضع هذا الملخص في كافة الأحوال لتلك المعلومات التفصيلية ولا يشتمل هذا الملخص على جميع المعلومات التي يتعين على المستثمرين المحتملين دراستها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الإصدار كما أنه لا يمكن التأكيد بأن هذه المعلومات هي مكتمل وبناء على ذلك. ينبغي أن يستند أي قرار لأي مستثمر محتمل للاستثمار فيما يتعلق بالإصدار على دراسة هذه النشرة بالكامل.

ملخص وشروط الإصدار

الشركة: شركة مينا العقارية.

الإصدار: إصدار عام لعدد 52,977,435 سهم عادي (فقط اثنان وخمسون مليون وتسعمائة وسبعة وسبعون ألف وأربعمائة وخمسة وثلاثون سهم) بحد أقصى ويتم إصدارها للاكتتاب العام.

نوع الإصدار: إصدار عام.

نوع أسهم الإصدار: أسهم عادية.

الحد الأدنى للاكتتاب: 1 سهم.

الحد الأقصى للاكتتاب والملكية: يتم تخصيص أسهم الإصدار المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الإصدار يفوق العدد المخصص لهم وذلك أولاً للمساهمين المؤهلين على أساس نسبة عدد الأسهم الإضافية المتبقية إلى عدد الأسهم الإضافية التي طلب المكتتبين للاكتتاب فيها وبالنسبة والتناسب فيما بينهم وإلا لمساهمين آخرين بالنسبة والتناسب بين ما يملكونه من أسهم في رأس مال الشركة المصدرة وعدد الأسهم الإضافية المتبقية ثم لمساهمين جدد بالنسبة والتناسب فيما بين عدد الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها وعدد الأسهم المتبقية. ويجوز تملك أي نسبة من أسهم الشركة المصدرة في أي وقت وذلك وفقاً للقانون والقرارات الوزارية ولوائح هيئة أسواق المال التي تصدر من وقت إلى آخر.

الغرض من الإصدار: سوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة بهدف دعم الملاءة المالية للشركة وتحسين رأس المال العامل لتحقيق نمو في عوائد الشركة وتطبيق خططها وأهدافها المستقبلية.

سعر الإصدار لكل سهم إصدار وتقييمه: سعر الإصدار هو 108 فلس كويتي للسهم الواحد (شاملة علاوة الإصدار ومصاريف الإصدار).

يمثل 100 فلس للقيمة الاسمية للسهم الواحد بالإضافة إلى قيمة علاوة الإصدار المحددة بـ 8 فلس لسهم الإصدار الواحد قامت الجهة المصدرة بتعيين مستشار استثمار ومعتمد من قبل هيئة أسواق المال لإجراء تقييم استرشادي لأسهم الجهة المصدرة و تقر شركة شرق للاستثمار بموافقتها على إدراج بيانات التقييم الاسترشادي لعلاوة الإصدار ضمن بيانات هذه النشرة، و تستمر هذه الموافقة حتى تاريخ نهاية فترة الاكتتاب وفقاً للجدول الزمني المعتمد من هيئة أسواق المال.

تم إعداد تقرير التقييم المستقل تقرير التقييم كما في 12 نوفمبر 2024 وقد تم تقديم تقرير التقييم لهيئة أسواق المال، ووفقاً لتقرير التقييم، فإن نطاق تقييم الجهة المصدرة يتراوح من 86 فلس للسهم الواحد إلى 148 فلس للسهم الواحد

والجدير بالذكر، بأنه قد تم استخدام عدة منهجيات للوصول إلى نطاق التقييم المذكور أعلاه والتي تشمل نموذج خصم الأرباح الموزعة ومتوسط السعر المرجح بحجم التداول وذلك بالاعتماد على البيانات المالية المدققة وغير المدققة للجهة المصدرة والمعلومات المتاحة للعموم وتتلخص تلك الطرق في التالي:

1. صافي قيمة الأصول المعدل.

تم تحديد صافي القيمة العادلة المعدلة للأصول عند 86 فلس للسهم الواحد.

2. متوسط سعر السوق المرجح بالحجم.

تم تحديد متوسط سعر السوق المرجح بحجم التداول خلال ستة أشهر، عند 148 فلس للسهم الواحد.

عملة الاكتتاب: الدينار الكويتي والفلس.

القيمة الاسمية لسهم الاصدار: القيمة الاسمية للسهم الواحد محدد ب 100 فلس.

يوم الاستحقاق: يوم الاثنين الموافق 2025-02-24

فترة الاكتتاب: تبدأ من يوم الاحد الموافق 2025-03-02 وتنتهي يوم الاثنين الموافق 2025-03-17 (مشمولا)

حق الأولوية في الاكتتاب في الأسهم: وافقت الجهات الرقابية على طلب الشركة المصدرة في زيادة رأس مالها المصدر والمدفوع الحالي بزيادة قدرها 5,297,743.500 دينار كويتي موزعة على 52,977,435 سهم عادي بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، بالإضافة الى 8 فلس علاوة اصدار، تخصص أولا للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة المصدرة في تاريخ الاستحقاق بنسبة وتناسب وفقا لحصة مساهمته في رأس مال الشركة المصدرة وذلك خلال فترة الاكتتاب المذكورة في هذه النشرة وطبقا للقوانين ذات الصلة. ولأصحاب حق الأولوية التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدي بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل وفقا للقواعد المعمول بها لدي بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة. وفي حال عدم قيام المساهم بالاكتتاب أو التصرف في حقوق الأولوية يعتبر ذلك تنازلا منه عن حقه في حقوق الأولوية بالاكتتاب في زيادة رأس المال لصالح مساهمين حاليين وحدد وفقا لقرار مجلس إدارة الشركة المصدرة الصادر بتاريخ 2025-02-05.

السعر المرجعي لتداول حقوق الأولوية: كما سيتم تحديده من بورصة الكويت في بداية فترة الاكتتاب على أساس السعر المرجعي وفق معادلة (سعر إقفال السهم المقررة عليه حقوق الأولوية في بورصة الكويت في اليوم السابق لبدء تداول تلك الحقوق - سعر الإصدار). ويمكن أن يتغير سعر حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب.

التصرف في حقوق الأولوية: يجوز التصرف في حقوق الأولوية بالتداول حسب سعر تداول حقوق الأولوية لدي بورصة الكويت أو التنازل عنها دون مقابل ودون قيد ووفق القواعد المعمول بها لدي كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة.

الجدول الزمني لإدراج حقوق الأولوية: تشكل الموافقة على هذه النشرة موافقة على إدراج وتداول حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب في أسهم الإصدار. ويبدأ إدراج حقوق الأولوية اعتبارا من تاريخ بدء الاكتتاب في هذه الحقوق ويتم إلغاء الإدراج بمجرد إفصاح الشركة المصدرة عن نتائج الاكتتاب في زيادة رأس المال ويشترط لإدراج واستمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في بورصة الكويت طوال فترة الاكتتاب في حقوق الأولوية.

أحكام وشروط وإجراءات الإكتتاب

المكتتبين: حق الأولوية في الإصدار متاح لمساهمي الشركة المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق/تاريخ السجل أو لمن آلت إليه حقوق الأولوية. وسيتم تخصيص أسهم الإصدار المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المساهمين المؤهلين أو لمن آلت إليه حقوق الأولوية الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الإصدار يفوق العدد المخصص أو لمساهمين جدد وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن.

ويكون قرار التخصيص نهائياً ودون أي مسؤولية على الشركة المصدرة أو وكيل الاكتتاب إن وجد.

الاكتتاب الكلي أو الجزئي في أسهم الإصدار: يقوم المكتتب الذي يرغب في استخدام حقه الكامل في الاكتتاب في أسهم الإصدار المخصصة له بتقديم نموذج طلب الاكتتاب مرفقاً بالمستندات المطلوبة وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الإصدار التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب. ولا يجوز الاكتتاب في كسور الأسهم، التي سوف يتم تدويرها إلى أقرب عدد صحيح. في حال عدم اكتمال الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار المخصصة للمكتتبين، يتم تخصيص أسهم الإصدار المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، إلى المكتتبين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الإصدار يفوق العدد المخصص لهم وذلك على أساس نسبة عدد الأسهم المكتتب فيها. سوف يتم إعادة فائض مبالغ الاكتتاب (إن وجدت) إلى المكتتبين الذين اكتتبوا في أسهم الإصدار دون احتساب أية فوائد لهم أو عمولات أو استقطاعات أو حجز. إذا لم يرغب المكتتب في اللجوء إلى استخدام حق الاكتتاب في أسهم الإصدار فليس عليه اتخاذ أي إجراء.

إذا رغب المكتتب في الاكتتاب في بعض وليس في كافة ما هو مخصص له من أسهم الإصدار، عليه تقديم نموذج طلب اكتتاب، حسب طرق الاكتتاب المذكورة أدناه، مرفقاً بالمستندات المطلوبة الأخرى وسداد كامل مبالغ الاكتتاب في أسهم الإصدار التي يرغب بالاكتتاب فيها أثناء فترة الاكتتاب.

خيارات المساهمين المؤهلين بالنسبة لأسهم الاكتتاب:

1. ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الإصدار كلياً أو جزئياً.
2. ممارسة حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الإصدار وأسهم الإصدار الإضافية.
3. تداول كل أو جزء من حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل ويتم التداول وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل البورصة.
4. التنازل بدون مقابل عن حقهم في أولوية الاكتتاب في أسهم الإصدار (وفي الاكتتاب في أسهم الإصدار الإضافية حسب الأحوال أو في جزء منها) وفقاً للآلية المعتمدة لذلك خلال فترة الاكتتاب وحتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل، وتتم تلك التنازلات وفقاً للقواعد ذات الصلة والمطبقة من قبل بورصة الكويت ووكالة المقاصة الكويتية.
5. الامتناع عن اللجوء إلى أي من الخيارات السابقة وترك الحق في الاكتتاب في الأسهم غير المكتتب فيها إلى باقي المساهمين المؤهلين.

وفي جميع الأحوال لا يحق لمن تصرف بحقوق الأولوية بالتداول على كل أو جزء منها أو التنازل عنها بدون مقابل أن يكتتب في حقوق الأولوية ويعتبر اكتتابه في هذه الحقوق المتصرف فيها باطلاً إلا أنه يكون لمن آلت إليه حقوق الأولوية أن يكتتب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق، كما يحق له التصرف بها على النحو المقرر في القواعد المعمول بها لدى هيئة أسواق المال وبورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة حتى قبل قفل باب الاكتتاب بخمسة أيام عمل على الأقل.

مدة الإصدار: يفتح باب الاكتتاب اعتباراً من بداية يوم الاحد الموافق 2025-03-02 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وينتهي بنهاية يوم الاثنين الموافق 2025-03-17 (الذي يدخل في فترة الاكتتاب) وإذا تم تغطية كامل الاكتتاب قبل ذلك التاريخ فيحق للشركة المصدرة وقف وإغلاق باب الاكتتاب قبل التاريخ المحدد للانتهاء.

وفي جميع الأحوال التي لا يستنفذ فيها الاكتتاب في جميع أسهم الإصدار، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى مماثلة أو أقل وفق تقديره المطلق بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة أشهر شريطة الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.

كما يحق لمجلس الإدارة بعد انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين.

طريقة الاكتتاب: الإصدار متاح لأصحاب الأسهم الحالية المسجلين في ختام يوم الاستحقاق، أي المساهمين المقيدة أسماؤهم في سجل مساهمي الشركة في يوم الاستحقاق ولأصحاب حق الأولوية. وفي حالة عدم قيام المكتتب بالاكتتاب أو البيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الآخرين بمقابل أو بغير مقابل، ويكون التنازل في كل أو بعض حقوق الأولوية المتعلقة بأسهم الإصدار التي يحق لكل منهم الاكتتاب بها وذلك وفق القواعد والإجراءات المعمول بها لدى كل من بورصة الكويت والشركة الكويتية للمقاصة ووفق ما جاء في هذه النشرة وخلال فترة الاكتتاب ووفقاً "لإجراءات الاكتتاب" الموضحة أدناه. يقوم الراغب بالاكتتاب بالدخول على الرابط المتعلق بالاكتتاب التالي طريق الرابط www.ipo.com.kw "موقع الاكتتاب" ويدخل الراغب بالاكتتاب الرقم المدني الخاص به بالنسبة للأفراد ورقم السجل التجاري بالنسبة للشركات، حيث سيقوم النظام بتحديد أحقية الراغب بالاكتتاب في الاكتتاب من عدمه. ويحق لكل مكتتب الاكتتاب في حقوق الأولوية بعدد من أسهم الإصدار بالنسبة والتناسب بنسبة حصة مساهمته في رأس مال الشركة في يوم الاستحقاق، بعد أخذ أسهم الخزينة التي يحتفظ بها المصدر بعين الاعتبار.

يتيح موقع www.ipo.com.kw الاكتتاب في زيادة رأس المال خلال فترة الاكتتاب لممارسة حقوق الأولوية بحيث يتم السداد عن طريق خدمة K-NET وذلك على مدار 24 ساعة خلال 7 أيام في الأسبوع طوال فترة الاكتتاب (على أن يقفل باب الاكتتاب في الساعة 13:00 ظهراً من اليوم الأخير للاكتتاب).

مبالغ الاكتتاب: تعني المبالغ المسددة من المستثمر بموجب طلب الاكتتاب ويشمل سعر الإصدار للسهم الواحد. سداد قيمة الاكتتاب: تسدد قيمة الاكتتاب بالكامل عن طريق خدمة K-NET أو عن طريق التحويل البنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) على حساب الاكتتاب. الرسوم والعمولات البنكية: يتحمل المكتتب الرسوم والعمولات البنكية المتعلقة بطريقة سداد قيمة الاكتتاب في الأسهم المكتتب فيها.

رسوم الاكتتاب: لن يتم فرض رسوم اكتتاب على الأسهم حيث تتحمل الشركة المصدرة كافة تكاليف الإصدار. إجراءات الاكتتاب: لن يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً. ويجب سداد مبالغ الاكتتاب بالكامل لدى وكيل المقاصة والإيداع، وذلك حسب طريقة الاكتتاب، عن طريق خدمة K-NET أو عن طريق التحويل البنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك

المحول والبنك المحول له) على حساب الشركة المصدرة المخصص للاكتتاب (حساب غير منتج للفائدة) وفقا للإجراءات الموضحة أدناه:

أولاً: الاكتتاب عن طريق موقع الاكتتاب للأفراد مبالغ اكتتاب اقل من 10,000 د.ك يقوم المكتتب بالتالي:

1. الدخول إلى موقع الاكتتاب عن طريق الرابط www.ipo.com.kw
 2. يقوم المكتتب بتسجيل الرقم المدني، ومن ثم يقوم النظام بتحديد أحقية المكتتب في الاكتتاب من عدمه.
 3. يقوم المكتتب بتسجيل عدد الأسهم المرغوب الاكتتاب فيها.
 4. يتم تحويل المكتتب إلى صفحة السداد عن طريق خدمة K-NET ، حيث يقوم المكتتب بالسداد من حسابه الخاص مع الاخذ بعين الاعتبار الحد المسموح من قبل البنك المصدر لبطاقة الدفع المسبق الخاصة بالمكتتب ولا يجوز أن يقوم شخص آخر بالسداد نيابة عن المكتتب إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً تراجع "المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب" ويتحمل المكتتب كافة التبعات القانونية في حالة مخالفة ذلك.
- ثانياً: الاكتتاب عن طريق مراجعة الشركة الكويتية للمقاصة للمكتتبين من الأفراد الراغبين بالاكتتاب في عدد أسهم يتجاوز قيمته 10,000 د.ك أو المكتتبين من الشركات بالإضافة إلى المؤسسات المالية مديرة المحافظ الاستثمارية:

تسجيل الدخول إلى موقع الاكتتاب عبر الرابط www.ipo.com.kw

1. إن كان المكتتب فرداً، يقوم المكتتب بإدخال الرقم المدني، ومن ثم يقوم النظام بالتحقق إذا ما كان المكتتب مؤهلاً للاكتتاب أم لا.
2. إن كان المكتتب كياناً اعتبارياً أو شركة، يجب على المكتتب ادخال رقم السجل التجاري، ومن ثم يقوم النظام بالتحقق إذا ما كان المكتتب مؤهلاً للاكتتاب أم لا.
3. يقوم المكتتب بتسجيل عدد الأسهم المرغوب الاكتتاب فيها.
4. يقوم المكتتب بطباعة نموذج الاكتتاب.
5. يتوجه المكتتب إلى البنك الخاص به ويقدم صورة من نموذج طلب الاكتتاب من موقع الاكتتاب والمدخل بها كافة البيانات اللازمة ويقوم بتحويل مبالغ الاكتتاب بالكامل عن طريق تحويل بنكي (كمبلغ صافي دون رسوم من قبل كل من البنك المحول والبنك المحول له) إلى الحساب المصرفي (غير المنتج للفائدة) والمذكور أدناه:

اسم البنك: بيت التمويل الكويتي

رقم الحساب: 011011102946

رقم IBAN: IBAN KW24KFHO00000000000011011102946

سويقت: KFHO KW KW

المستفيد: شركة مينا العقارية

يقوم المكتتب بالحصول على قسيمة ايداع أصلية بالمبلغ المحول من البنك الخاص به يقوم المكتتب برفع المستندات المدرجة، في بند "المستندات المطلوبة عند تقديم طلب الاكتتاب" في هذه النشرة من خلال الرابط الإلكتروني الذي سيتم إرساله للمكتتب عن طريق البريد الإلكتروني الخاص به ورسالة نصية على الهاتف المسجل.

6. يقوم وكيل المقاصة والايداع بإرسال إيصال إتمام الاكتتاب على البريد الإلكتروني المسجل بعد إتمام التحقق من صحة البيانات المستلمة من المكتتب.

في حالة إخفاق أي من المكتتبين في تقديم طلب الاكتتاب مكتملاً بشكل كامل وسليم (مرفقاً به كافة المستندات المطلوبة) بعد سداد مبلغ الاكتتاب المستحق كما هو مذكور بهذه النشرة، فإن طلب الاكتتاب المقدم من ذلك المكتتب سيعتبر لاغياً وكأن لم يكن، علماً بأنه لا يتم قبول مبالغ الاكتتاب نقداً.

المستندات المطلوبة رفعها على الرابط الإلكتروني:

يتم تقديم طلب الاكتتاب مرفقاً بإثبات سداد مبالغ الاكتتاب وملحق برقم IBAN الخاص بالمكتتب بالإضافة إلى الوثائق التالية، وذلك حسب الحالة:

1. المكتتبين من الأشخاص الطبيعيين:

- نموذج طلب الإكتتاب موقع من قبل المكتتب.
- صورة من البطاقة المدنية للمكتتب.
- صورة من جواز السفر لمطابقة توقيع المكتتب.
- صورة من إشعار التحويل البنكي
- صورة من رقم الآيبان.
- صورة من الوكالة القانونية الخاصة بالاكتتاب في الأسهم (للمكتتبين بالوكالة).
- صورة من شهادة الوصاية أو الولاية (للصغر/للأيتام).
- أصل وصورة من شهادة حصر الورثة بالنسبة للورثة.

2. المكتتبين من الأشخاص الاعتباريين:

- صورة من السجل التجاري.
- صورة من شهادة المفوضين بالتوقيع أو مستخرج السجل التجاري، وفقاً للشكل القانوني للشركة.
- صورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع.
- صورة اعتماد التوقيع للمفوض بالتوقيع صادرة عن الهيئة العامة للقوى العاملة أو مصدقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت.

إقرارات المكتتبين: يتعهد المكتتبين من خلال تقديم نموذج طلب الاكتتاب بالتالي:

- الموافقة على الاكتتاب في أسهم الإصدار بعدد الأسهم المحدد في نموذج طلب الاكتتاب، وأن نموذج طلب الاكتتاب نهائي لا يجوز الرجوع فيه.
- الإقرار بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي وعقد تأسيس الجهة المصدرة وعلى كافة الشروط وأحكام الاكتتاب الواردة في هذه النشرة.

- الموافقة على حق الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع في رفض أي نموذج طلب اكتتاب في أي من الحالات المحددة في هذه النشرة.
 - القبول بأسهم الإصدار المخصصة له (بعدد الأسهم التي طلبها كحد أقصى) ويقر بقبوله بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في نموذج طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة.
 - التعهد بأنه لن يقوم بإلغاء أو تعديل نموذج طلب الاكتتاب بعد تقديمه لوكيل المقاصة والإيداع.
 - إقرار المكتتب من الأشخاص الاعتبارية - وعلى مسؤوليته التامة - بأنه قد تم استيفاء كافة الاجراءات والحصول على جميع الموافقات اللازمة بموجب عقد تأسيسه ونظامه الأساسي أو بموجب القانون لتمكينه من تقديم نموذج طلب الاكتتاب وتنفيذ التزاماته المقررة في نشرة الاكتتاب أو التنازل عن حق الأولوية في الاكتتاب وبما في ذلك موافقة مجلس الادارة والجمعية العامة - بحسب الأحوال - بالنسبة للشركات المساهمة.
- أحكام الإصدار: يقتصر الإصدار في الاكتتاب في أسهم الإصدار على المكتتبين. وتحتفظ الشركة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع بحقهما في رفض أي طلب اكتتاب - كلياً أو جزئياً في حال عدم استيفاء الطلب لأي حكم من أحكام الإصدار. لن يتم قبول أي تعديلات أو سحب لطلب الاكتتاب بعد تقديم الطلب. عند التقديم وقبول الطلب من الجهة المصدرة ووكيل المقاصة والإيداع، يكون طلب الاكتتاب بمثابة اتفاق ملزم قانوناً بين المكتتبين والجهة المصدرة.
- مصاريف الإصدار: تتحمل الشركة المصدرة كامل أتعاب مصاريف الإصدار والتي تشمل أتعاب المستشارين والرقابة هيئة أسواق المال ووكالة المقاصة، ومصاريف الطباعة والمواد التسويقية ان وجدت وغير ذلك من تكاليف ومصروفات ذات صلة.
- القيمة التقديرية لمصروفات الإصدار: هي 75,000 د.ك. (خمسة وسبعون ألف دينار كويتي فقط لا غير)، التي تشمل وائتاع مستشار الاستثمار ورسوم هيئة أسواق المال ووكالة المقاصة والمطبوعات اللازمة والإعلانات القانونية.
- نتائج عدم اكتتاب المساهمين المؤهلين: سوف ينتج عن عدم قيام مساهمي الشركة المصدرة بالاكتتاب في الأسهم التي يحق لهم الاكتتاب فيها في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدرة انخفاض النسبة المئوية لحصة مساهمتهم في الشركة المصدرة بالإضافة إلى انخفاض القيمة السوقية للأسهم المصدرة المملوكة لهم حالياً.
- الاكتتاب في فائض أسهم الإصدار: يحق للمكتتبين المؤهلين الاكتتاب في فائض أسهم الاكتتاب بالإضافة إلى أسهم حق الأولوية. كما يكون سعر الاكتتاب في أسهم الاكتتاب الإضافي "أسهم الاكتتاب الإضافية" 108 فلس كويتي عن كل سهم إصدار إضافي. وفي حالة عدم قيام المكتتب المؤهل بالاكتتاب أو بيع أو التنازل عن حقوق الأولوية في الاكتتاب، يعتبر ذلك تنازلاً منه عن حقه في الأولوية بالاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال لصالح المكتتبين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم. ووفق ما جاء في هذه النشرة. سيتم تخصيص أسهم الإصدار المتبقية غير المكتتب فيها، إن وجدت، أولاً إلى المساهمين المؤهلين الذين تقدموا للاكتتاب بعدد إضافي من أسهم الإصدار يفوق العدد المخصص لهم وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن، ثم لمساهمين آخرين وأخيراً لمساهمين جدد.
- عدم تغطية الاكتتاب: في حال لم يتم استكمال زيادة رأس المال بالكامل خلال فترة الاكتتاب، يجوز لمجلس إدارة الشركة المصدرة أن يقرر تمديد فترة الاكتتاب لفترة أو فترات أخرى ماثلة أو أقل بحيث لا تزيد مدة الاكتتاب الأصلية وتمديداتها في مجموعها عن ثلاثة أشهر، شرط الحصول على موافقة هيئة أسواق المال. وفي حال عدم استنفاد كامل أسهم الإصدار في نهاية فترة الاكتتاب الجديدة، يجوز لمجلس إدارة الشركة إما:

1. التراجع عن الإصدار.

أو

2. إعلان الاكتفاء بمقدار الإصدار المكتتب فيه عند نهاية فترة الاكتتاب. ولا يجوز للمكتتبين الرجوع عن أسهم الإصدار

المكتتب بها إلا وفقا للقانون، كما يحق لمجلس الإدارة بعد انقضاء فترة الاكتتاب الأصلية أو الممددة فتح باب الاكتتاب

العام في فائض الأسهم غير المكتتب فيها لغير المساهمين الحاليين.

وفي الحالتين يتعين على مجلس إدارة الشركة المصدرة تخفيض رأس المال، ويتم القيد والتأشير في السجل بالتخفيض لدى

الجهات المعنية، بناء على قرار مجلس إدارة الشركة المصدرة.

تخصيص أسهم الإصدار: يتم تخصيص أسهم الإصدار بين المساهمين المؤهلين ومن آلت إليهم حقوق الأولوية الذين تقدموا

للاكتتاب بعدد من أسهم الإصدار بالنسبة والتناسب كل بنسبة حصة مساهمته في الأسهم المصدرة في يوم الاستحقاق. وسوف

يتم تخصيص فائض الأسهم المكتتب بها، فيما يجاوز حق الأولوية والتي قد تنتج عن عدم قيام بعض المساهمين بممارسة حق

الأولوية،

أولا للمساهمين المؤهلين الذين يرغبون بالاكتتاب في عدد من الأسهم يفوق النسبة المخصصة لكل منهم وبالنسبة والتناسب

فيما بينهم، وإلا تم تخصيصها لمساهمين آخرين وبعدها لمساهمين جدد وذلك وفق القواعد المعمول بها في هذا الشأن. وسوف

يتم تقريب عدد الأسهم التي يتم تخصيصها إلى أقرب عدد صحيح ويكون لمجلس إدارة الشركة المصدرة الحق المطلق للتصرف

في كسور الأسهم، إن وجدت، دون إمكانية إصدار كسور الأسهم.

رد مبالغ الاكتتابات المرفوضة وفائض مبالغ الاكتتاب: سيتم سداد قيمة الاكتتاب عن الطلبات المرفوضة قبل قفل باب

الاكتتاب كحد أقصى، وفي حالة وجود فائض في المبالغ التي قام المكتتبين بتحويلها إلى حساب الاكتتاب عن الأسهم التي تم

تخصيصها لهم، فسيتم رد تلك المبالغ بدون أي فوائد في التاريخ المحدد من الشركة المصدرة وخلال مدة لا تزيد عن خمسة أيام

عمل من تاريخ تخصيص الأسهم. أما في حالة إلغاء الإصدار كليا أو جزئيا، سوف يتم إيداع مبالغ الاكتتاب في حساب مصرفي

(غير منتج للفائدة) حتى تاريخ إعادة المبالغ إلى المكتتبين، وذلك بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة وتخفيض رأس المال بقيمة

الأسهم الغير مكتتب فيها.

كسور الأسهم: لا يجوز الاكتتاب بكسور الأسهم، ويتم تقريب عدد أسهم الاكتتاب التي يستحقها المكتتب المؤهل إلى أقرب عدد

صحيح. وينفرد مجلس إدارة الشركة المصدرة وحده بحق التصرف في كسور الأسهم. كما يكون له تسجيل كسور الأسهم بسجل

المساهمين كأسهم خزينة مع مراعاة الحد الأعلى المسموح للملكية لشركة لأسهمها.

الجدول الزمني المتوقع:

التاريخ	الحدث
2025-02-20	تاريخ تداول السهم دون استحقاق
2025-02-24	تاريخ الاستحقاق
2025-03-02	تاريخ بداية فترة الاكتتاب
2025-03-02	تاريخ بداية تداول حقوق الاولوية

2025-03-10	تاريخ نهاية تداول حقوق الاولوية
2025-03-17	تاريخ نهاية فترة الاكتتاب
خلال 5 أيام عمل من تاريخ نهاية فترة الاكتتاب	تخصيص أسهم الإصدار:
خلال 7 أيام عمل من تاريخ تخصيص أسهم الإصدار	رد مبالغ الاكتتاب الى المكتتبين
تداول أسهم الإصدار في بورصة الكويت: بعد انتهاء فترة الاكتتاب والتخصيص النهائي للأسهم واستكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لإصدار الأسهم وقيدها لدى الجهات الرقابية ولدى الشركة الكويتية للمقاصة، سيتم تداول أسهم الإصدار في بورصة الكويت دون قيد بذات المرتبة التي تتمتع بها جميع أسهم الشركة المصدرة ودون تمييز فيما بينهم.	
قابلية تحويل الأسهم: لا يوجد التزام أو قيد بتحويل أسهم الشركة إلى شكل آخر من الأوراق المالية.	
كامل رأس مال الشركة المصدروالمدفوع بالكامل والمتوفر قبل الإصدار: 13,702,256.500 دينار كويتي.	
كامل رأس مال الشركة المصدروالمدفوع بالكامل والمتوفر بعد الإصدار: 19,000,000 دينار كويتي.	
استخدامات العوائد: سوف تبلغ إجمالي العوائد المحققة من الإصدار قيمة إجمالية و قدرها 5,721,562.980 د.ك (خمسة مليون وسبعمائة و واحد و عشرون الفا و خمسمائة و اثنان و ستون دينار كويتي و 980 فلس)، وسوف يتم استخدامها من قبل الشركة المصدرة بهدف دعم الملائة المالية للشركة وتحسين رأس المال العامل.	
التوزيعات: يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ عن توزيعات أرباح، استلام المبالغ المستحقة على الأسهم سواء كانت توزيعات نقدية أو أسهم منحة بعد عملية الإصدار مع التحفظ أنه لا يمكن تقديم تأكيد توزيع اية أرباح أو توزيعات مستقبلية.	
حقوق التصويت: أسهم رأس مال الشركة المصدرة من فئة واحدة ويمنح كل سهم حاملة حقا متساويا في الحضور والمشاركة في المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين لا يتمتع أي من المساهمين بحقوق امتياز في التصويت.	
حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة: جميع أسهم الشركة حاليا متساوية في الحقوق من كافة الجوانب، بما في ذلك توزيعات الأرباح وحقوق التصويت، عائدات تصفية أصول الشركة بعد سداد مديونياتها، وكذلك اية حقوق أخرى منصوص عليها في قانون الشركات.	
حقوق أسهم الإصدار في الاكتتاب في الأسهم الجديدة: بعد إتمام عملية التخصيص أسهم الإصدار، يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ ممارسة حق الاكتتاب في اية إصدارات أو طروحات مستقبلية.	

معلومات عن الشركة و أنشطتها

اسم الشركة	شركة مينا العقارية
رقم السجل التجاري	99552
الشكل القانوني	شركة مساهمة كويتية عامة
تاريخ التأسيس	22 - فبراير - 2004
تاريخ الإدراج	09 - يونيو - 2008
المركز الرئيسي	دولة الكويت - القبلة - شارع فهد السالم - برج باناسونيك - الطابق 6
العنوان البريدي	38381 ضاحية عبدالله السالم 72254 الكويت
الموقع والبريد الإلكتروني	www.mena-realestate.com
هاتف الشركة	22245670/1
رأس المال المصرح به	13,702,256.500 دينار كويتي
رأس المال المصدر	13,702,256.500 دينار كويتي
رأس المال المدفوع	13,702,256.500 دينار كويتي
عدد الأسهم المصدرة	137,022,565 سهم
القيمة الإسمية للسهم	100 فلس
نوع الأسهم	عادية
الأسهم غير نقدية	لا يوجد
أسهم الخزينة	-
أغراض الشركة	1. ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها. 2. إدارة أملاك الغير. القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها. 3. استيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة. القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ الشركة. 4. القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال. 5. استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها. 6. التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات المشابهة لنشاطها. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وإقامة المزادات العقارية . 7. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها . 8. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة. 9. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل BOT وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT
المستشار القانوني للشركة	مكتب الشرق الأوسط للمحاماة والاستشارات القانونية
مراقب حسابات الشركة	مكتب كروهوروث المهنيا
مستشار الإستثمار	شركة شرق للاستثمار

أسهم الشركة وتوزيعاتها وكبار المساهمين

رأس المال المصدر والمدفوع

الإصدارات والطروحات من قبل الشركة المصدرة:

التاريخ	رأس المال قبل الزيادة	رأس المال بعد الزيادة	عدد أسهم الزيادة
2018-02-19	82,451,810 سهم	152,996,367	70,544,557

الحصص العينية (غير النقدية):

لم تصدر الشركة أسهماً في رأس مالها مقابل حصص عينية مسبقاً.

الأوراق المالية الأخرى والسندات والصكوك:

لم يسبق للشركة إصدار سندات أو صكوك أو أوراق مالية أخرى بخلاف الأسهم.

نوع السهم:

جميع أسهم الشركة عادية وإسمية.

الحقوق الناتجة عن ملكية السهم:

كل سهم يخول صاحبة الحق في الحضور والمشاركة في كل المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين بعدد الأسهم التي يملكها وبحقوق متساوية في توزيعات الأرباح وأسهم المنحة وعائدات التصفية بلا تمييز. ويترتب حتماً على ملكية الأسهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة وقرارات جمعيتها العامة.

بيان الأرباح التي وزعتها الشركة خلال خمس سنوات مالية:

لا يوجد اية توزيعات أرباح خاصة بالشركة خلال الخمس سنوات السابقة.

حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة:

جميع أسهم الشركة حالياً أسهم عادية إسمية ونقدية متساوية القيمة وفي الحقوق والواجبات، في حالة إصدار أسهم جديدة يكون للمساهمين الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة 7 أيام على الأقل من تاريخ نشر دعوة المساهمين مقدماً عن حقهم في الأولوية أو تقييد هذا الحق بأي قيد طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته.

وصفاً موجزاً للتعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

تتمثل الأطراف ذات الصلة في شركات زميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الام حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري. يتم اعتماد سياسات تسعير وشروط هذه، المعاملات من قبل إدارة الشركة.

فيما يلي بيان بأهم التعاملات والارصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة ولا تتوقع المجموعة أن تكون هناك تعاملات ذات أثر جوهري مع أطراف ذات الصلة في المستقبل فيما عدا ما هو معتاد:

المبلغ (د.ك)	البيان
1,111	مستحق من طرف ذي صلة
24,897	مستحق أطراف ذات صلة
12,900	إيرادات أخرى

* وفقا للبيانات المالية للشركة كما في 2024-03-31

مكافآت مجلس الادارة موظفي الإدارة العليا:

المبلغ (د.ك)	المبالغ المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجمع
33,600	رواتب ومزايا قصيرة الاجل

* وفقا للبيانات المالية للشركة كما في 2024-03-31

* علما بأنه من المتوقع خلال السنة المالية المنتهية في 2025-03-31، أن يتم إعتداد نفس قيمة المزايا المالية المخصصة لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2024.

ملكية السهم وكبار المساهمين:

الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن للشخص أن يمتلكها:

لا توجد قيود على ملكية الأسهم أو حد أدنى الذي يمكن للمساهم تملكه.

كبار المساهمين:

لا يمتلك اي من مساهمي الشركة ما نسبته 5 % او اكثر من أو أكثر من إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع للشركة كما في 12-2025-01

بيانات المساهمين وملكياتهم قابلة للتغيير.

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في رأس مال الشركة المصدرة:

الاسم	المنصب	عدد الأسهم المملوكة (اسهم عادية)
د. خالد شجاع العتيبي	رئيس مجلس الإدارة	4,684,820
حمد طواري حمود الطواري العازمي	نائب رئيس مجلس الإدارة	6,270,879
جاسم حسين أحمد الحمادي	عضو مجلس الإدارة	295
عبد الرحمن هشام النصف	عضو مجلس الإدارة - مستقل	35,299
جاسم محمد سالم	عضو مجلس الإدارة	550,195

بيانات الملكيات قابلة للتغيير.

تأسيس الشركة وتطورها

تأسست شركة مينا العقارية، كشركة مساهمة كويتية مغلقة في عام 2004، يتمثل نشاط الشركة في المقام الأول في بيع وشراء وإدارة العقارات، وتطوير الأراضي والعقارات في منطقة الشرق الأوسط. تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال أصول مدرة للدخل في منطقة الشرق الأوسط، تلتزم الشركة بسياسة انتقائية خاصة بالتطوير العقاري بما يتماشى مع متطلبات السوق. تمتلك مينا أصولاً في أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي والجمهورية التركية. تركز الاستثمارات العقارية للشركة في:

1. المملكة العربية السعودية.

2. مملكة البحرين.

3. الجمهورية التركية

وتسعى "مينا" إلى النفاذ أسواق جديدة إقليمية واكتسابها قدرات مالية قوية كنتيجة حتمية لخبراتها التراكمية الطويلة ومعرفتها المستفيضة لأحوال السوق واعتمادها استراتيجية عمل مدروسة مبنية على أساس الشفافية والتكامل والالتزام التام بالنمو والتطور، كما تسعى "مينا" إلى الإيفاء بطموحات المستثمرين وتجاوز توقعاتهم والانطلاق نحو المستقبل بثقة تامة وتصميم أكيد لا على النجاح فحسب، بل على التطوير والابتكار أيضاً.

أهدافنا واستراتيجيتنا:

تسعى الشركة إلى تعظيم أداء الشركة في شتى نواحي تعاملاتها مع عملائها وشركائها ومساهميها الحاليين والمستقبليين بإتباع مبادئها الأساسية للجودة وتميز الخدمة والإبداع والنزاهة والتنوع، تتميز شركة مينا العقارية عن منافسيها بتركيزها على القطاعات السوقية العليا، من خلال تطوير وتنفيذ مشاريع عقارية كبيرة وتوفير أدوات استثمارية ذات ربحية تتناسب مع أهدافها الموضوعية. كما تقوم الشركة بتوفير الخدمات الاستشارية العقارية بالإضافة إلى إنشاء وإدارة الشركات والمشاريع المختلفة محلياً وإقليمياً ودولياً.

رأيتنا ومهمتنا:

تسعى الشركة في رؤيتها إلى أن تلعب دوراً فعالاً إقليمياً في مجال الاستثمار العقاري، مع التوسع التدريجي في الدول المستهدفة من خلال توفير فرص الاستثمار العقاري المجدية، بهدف تحقيق عوائد مجزية ومستمرة لعملائها ومساهميها وذلك بتنفيذ مشاريع التطوير والاستثمار العقاري المختارة. وتبني الشركة رؤيتها على المحاور الآتية:

- التركيز على مواطن الميزة التنافسية.
- التركيز على تلبية احتياجات العملاء، وكسب ثقتهم من حيث المصداقية والاحتراف، وإيجاد فرص استثمارية عقارية متنوعة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وذات دخل منافس ونمو مستمر.

- استغلال الفرص المتاحة في السوق العقاري من خلال تكوين الشراكات الاستراتيجية مع الشركات المتخصصة، وإدارة المشاريع المشتركة.

- تطوير الأصول الاستثمارية عالية الجودة، والتي تتناسب مع أهداف الشركة الاستثمارية واحتياجات العملاء.
- توفير قدرة مؤسسية متميزة قادرة على إيجاد قيمة مضافة من خلال الاستحواذ، والشراكات وإدارة المشاريع.
- توفير مهارات متكاملة في إدارة المخاطر والدمج والاستحواذ، وأعمال التطوير وإدارة الأصول والخصوم في منظومة جذابة وأمنة.

التزاماتنا:

سعيًا والتزامًا من مساهميننا وإدارة الشركة في تحقيق خطة تنمية مستدامة طويلة الأجل، فقد تضاعفت جهود جميع قطاعات الشركة والعاملين بها ومساهميننا الاستراتيجيين في تقديم الوقت والجهد ورأس المال.

فلسفتنا وقيمنا:

تعتبر فلسفتنا الاستثمارية انتقائية للغاية من خلال تحديد وتعزيز فرص الاستثمار التي تسهم في الإمكانات الاقتصادية بما يتفق مع رؤيتنا الاحترافية ومكانتنا.

تعمل الشركة على منح المزيد من القيمة التنافسية لعملائها، وبناء علاقات شراكة طويلة الأمد معهم، وتقديم أفضل الخدمات المتوفرة لهم، والاستجابة لاحتياجاتهم ومتطلباتهم الخاصة، وتوفير خدمات ومنتجات ذات جودة عالية. كما تعمل الشركة على الاستفادة من خبراتها ومهاراتها العالية مع شركائها الاستراتيجيين في التعرف على تطورات الأسواق واتجاهاتها لاقتناص الفرص الاستثمارية المتميزة المتوافقة مع أهدافها الاستراتيجية.

مسئوليتنا الاجتماعية:

تنظر الشركة إلى مسؤوليتها الاجتماعية بصورة جدية لأهمية المساهمة في خدمة المجتمع ودعم نمو وتطوير قطاع الاستثمار العقاري وفق أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء وتحرص الشركة على تخصيص مبالغ للمساهمة في دعم المشاريع الخيرية والمؤسسات التعليمية والثقافية، والمؤسسات التي تهتم بالخدمة الإنسانية في المجتمع.

الأنشطة الرئيسية:

- التطوير العقاري.
 - الاستثمار العقاري.
 - المساهمات الخاصة في المشاريع المبتكرة.
- من وجهة نظر الشركة ولا توجد اية عوامل استثنائية قد تؤثر على نشاط الشركة وعملياتها المعتادة، بخلاف عوامل "المخاطر" التي تم الإشارة إليها في هذه النشرة.

إدارة المخاطرة والحوكمة

وضعت شركة مينا إطار حوكمة الشركات وفقا للمعايير المحددة من قبل الجهات التنظيمية والرقابية والذي يعتمد على أربعة عناصر رئيسية هي:

العلاقات الجيدة مع المساهمين.

التعاون الفعال بين الإدارة ومجلس الإدارة.

نظام المكافآت المرتبط بالأداء للمديرين والموظفين.

فضلا عن تقارير تتسم بالشفافية، وحماية حقوق أصحاب المصالح.

مسؤوليات مجلس الإدارة

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة للشركة على النحو التالي:

1. الإستراتيجية - الموافقة والإشراف على تنفيذ وتوجيه إستراتيجية الشركة والأهداف المرجوة منها.
2. قيمة المساهمين - خلق وتقديم قيمة مستدامة للمساهمين من خلال الإدارة الفعالة للأعمال.
3. الرغبة في المخاطرة - الموافقة والإشراف على القابلية للمخاطر واستراتيجية المخاطر.
4. حوكمة الشركات - ضمان معايير لحوكمة الشركات من حيث الإدارة والممارسات الإدارية العليا، والرقابة الداخلية، والمكافآت، والهيكل التنظيمي، والإفصاح، والشفافية.

القيمة المؤسسية

قواعد السلوك المهني وأخلاقيات العمل

مجلس الإدارة مسؤول عن وضع دليل لقواعد السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتحديد مهمة الشركة وقيمها ومبادئها. والمجلس مسؤول عن تشجيع المناقشات حول الأخلاقيات وكيفية تحسين إدارة الموظفين.

تعارض المصالح

تهدف سياسة تعارض المصالح إلى توعية جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة وموظفيها حول الحالات التي ينشأ عنها تعارض في المصالح، وتوفير وسائل للأفراد وللشركة لإدارة هذه الصراعات ومراعاة تقديم المصلحة القصوى للشركة.

التعامل مع الأطراف ذات العلاقة

سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحدد المبادئ التوجيهية ومبادئ لضمان المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تتم وفقا لأفضل الممارسات في حوكمة الشركات والشفافية المناسبة، وإعطاء الأولوية لمصالح الشركة وتجنب التجاوزات وسوء استخدام أصول الشركة.

الخصوصية

تلتزم الشركة بالحفاظ على سرية المعلومات والبيانات الخاصة بعملائها، لا تفصح عن أي معلومات غير متاحة للعامة.

الشكل القانوني للشركة إدارتها

تم تأسيس الشركة في 2004 في دولة الكويت، تم ادراج الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 09 يونيو 2008، وتخضع الشركة لأنظمة ولوائح وزارة التجارة والصناعة بدولة الكويت، كما تخضع لرقابة هيئة أسواق المال بدولة الكويت طبقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار هيئة أسواق المال رقم (72) لسنة 2015، وتعديلاتهما.

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء وتكون مدة العضوية ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وإذا تعذر انتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد لذلك استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة لحين زوال الأسباب وانتخاب مجلس جديد. ويجوز لكل مساهم سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها، ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيساً للمجلس ونائب للرئيس لمدة ثلاث سنوات على ألا يزيد على مدة عضويتيها بمجلس الإدارة، ورئيس المجلس هو الذي يمثل مجلس الإدارة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه، أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

لمجلس الإدارة أوسع السلطات للإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو النظام الأساسي أو قرارات الجمعية العامة للمساهمين.

يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا إذا حضر نصف عدد الأعضاء على الأقل، ويجوز الاتفاق على نسبة أو عدد أكبر والاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثة، ويجوز اتخاذ قرارات بالتمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس، وفيما يلي أسماء أعضاء مجلس الإدارة للشركة والجهة التي يمثلها:

أعضاء مجلس الإدارة		
الاسم	المنصب	الجهة التي يمثلها
د. خالد شجاع العتيبي	رئيس مجلس الإدارة	منتخب
حمد طواري حمود الطواري العازمي	نائب رئيس مجلس الإدارة	منتخب
جاسم حسين أحمد الحمادي	عضو مجلس الإدارة	منتخب
عبد الرحمن هشام النصف	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل
جاسم محمد سالم	عضو مجلس الإدارة	منتخب

وفيما يلي السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

د. خالد شجاع العتيبي

رئيس مجلس لإدارة

حصل د. خالد شجاع العتيبي على شهادة بكالوريوس من الجامعة الإسلامية بالمدينة النبوية من كلية الشريعة، وحصل على درجتي الماجستير والدكتوراه من نفس الكلية.

عمل د. خالد شجاع العتيبي كأستاذ مساعد بكلية التربية الأساسية قسم الدراسات الإسلامية التابع للهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب، كما انتدب للتدريس بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم الفقه وأصوله، وعمل إماماً وخطيباً بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.

وانتخب د. خالد شجاع العتيبي كعضو مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا وعضو الهيئة الشرعية لبيت الزكاة الكويتي، عضو الهيئة الشرعية لشركة مشاعر لخدمات الحج والعمرة سابقاً وعضو الهيئة الشرعية لشركة عين للتأمين التكافلي. ويشغل منصب رئيس مجلس الادارة لشركة مينا العقارية منذ أكتوبر 2022 حتى تاريخه.

حمد طواري حمود الطواري العازمي

نائب رئيس مجلس الإدارة

يتمتع حمد العازمي بخبرة عملية تتجاوز الـ 27 عاماً. ويشغل حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة مينا العقارية منذ عام 2022 حتى تاريخه (دولة الكويت) ورئيس مجلس الادارة لشركة رأسمال القابضة منذ عام 2023 حتى تاريخه (دولة الكويت) (ويشغل أيضاً منصب عضو مجلس إدارة كل من شركة المشاريع العقارية كابيتال وشركة رأسمال للتعمير العقاري وشركة التمدين البحرينية العقارية (بمملكة البحرين). كما يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة رواسي المشتركة ومدير عام بشركة رواسي المتحدة للمقاولات العامة للمباني (دولة الكويت) ولا يزال يشغل هذه المناصب حتى تاريخه.

جاسم حسين أحمد الحمادي

عضو مجلس الادارة

يشغل حالياً منصب عضو مجلس إدارة شركة مينا العقارية منذ عام 2022 حتى تاريخه (دولة الكويت) ونائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي لشركة رأسمال القابضة منذ عام 2023 حتى تاريخه (دولة الكويت).

كما شغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة الخليجية للاستثمار البترولي (بتروجلف) بين 14 أكتوبر 2020 ويونيو 2021، وكان عضو في مجلس إدارة شركة إكتتاب القابضة بين 6 أغسطس 2020 و23 نوفمبر 2020. كما تولى منصب نائب رئيس مجلس إدارة كل من الشركة الخليجية للاستثمار البترولي (بتروجلف) ومجموعة السلام القابضة بين 6 يونيو 2020 و10 أغسطس 2020.

عبد الرحمن هشام النصف

عضو مجلس الادارة

شغل عبد الرحمن النصف منصب رئيس مجلس إدارة شركة الحلول المهنية للاستشارات المالية، وعضو مجلس إدارة شركة منشآت للمشاريع العقارية، كما شغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة تامكون للمقاولات في مملكة البحرين، وعضوا لمجلس ادارة شركة انوفست و الخليجية المغاربية القابضة (سابقا)، كما عين رئيسا تنفيذيا لشركة مينا العقارية بين 2014 و2016.

جاسم محمد سالم

عضو مجلس الإدارة

يشغل حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الصلبوخ التجارية (دولة الكويت) ويشغل منصب عضو مجلس إدارة شركة مينا العقارية منذ أكتوبر 2022 حتى تاريخه ولديه خبرات عملية أكثر من (15) عام.

ملاحظة : بأنه لا توجد أية علاقات أسرية تربط أعضاء مجلس الإدارة.

اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:

لجنة الترشيحات والمكافآت:

لجنة الترشيحات والمكافآت هي المسئولة عن التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك لتقييم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً للأهداف الإستراتيجية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم اللجنة بتطوير وتدريب ورفع المستوى التوعوي لمجلس الإدارة، والإشراف على عملية تقييم المجلس ولجانه.

لجنة المخاطر:

لجنة المخاطر هي المسئولة عن استعراض ورصد جميع جوانب إدارة المخاطر بما في ذلك تحديد نزعة المخاطر. الإشراف على تحديد وتقييم المخاطر، الموافقة على أعمال الشركة مع نزعة المخاطر المعتمدة، ومراقبة وإدارة جميع أنواع المخاطر المحتملة في الشركة. مراجعة السياسات بشأن جميع المسائل المتعلقة بالمخاطر، وتقديم تقرير دوري إلى مجلس الإدارة. لجنة المخاطر أيضاً مسئولة عن الإشراف على التعافي من الكوارث وخطة استمرارية العمل والإشراف على مخاطر الالتزام تقديم التقارير اللازمة للجهات الرقابية.

لجنة التدقيق:

لجنة التدقيق هي المسئولة عن الإشراف على إطار الرقابة الداخلية وفعاليتها وإبلاغ مجلس الإدارة بالنتائج وعلاوة على ذلك، فإن اللجنة هي المسئولة عن مراقبة والتنسيق مع مدقي الحسابات الخارجيين على الموضوعات المتعلقة بالبيانات المالية.

ملاحظة : شركة مينا العقارية ليست عضواً من ضمن مجموعة.

معلومات مالية عن الشركة المصدرة

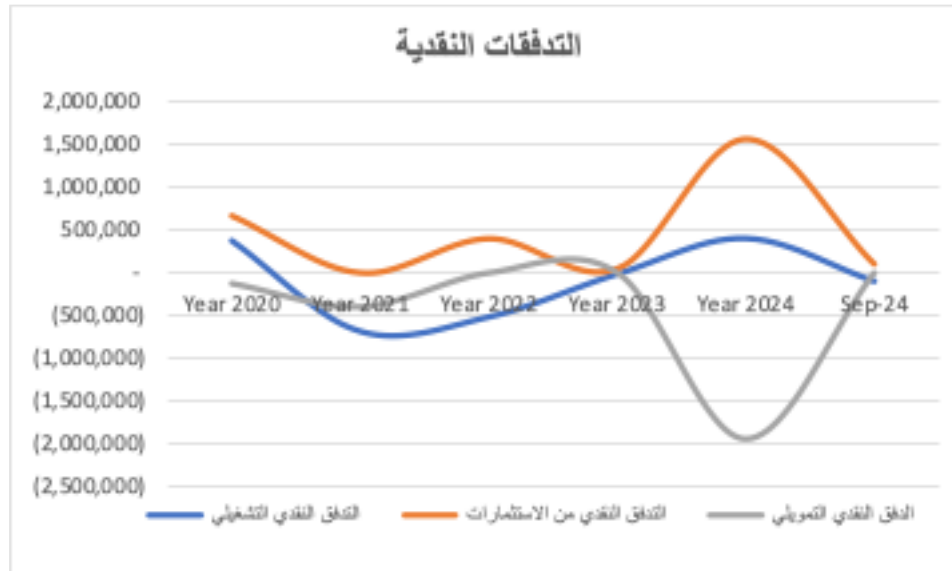
تم استخلاص المعلومات التالية من البيانات المالية للشركة، ويجب أن تقرأ مع القوائم المالية بالسنوات التي تضمنها والإيضاحات المكملّة المرفقة بالقوائم المالية:

قائمة المركز المالي الموحدة	سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	سنة 2024	سبتمبر 2024
الأصول						
النقد والأرصدة البنكية	1,252,907	173,346	59,066	96,169	127,381	135,192
الديون للمستحقة والأصول الأخرى	246,291	978,269	1,580,598	1,240,735	622,400	593,035
عقارات قيد التطوير	446,136	627,316	1,025,516	983,775	226,465	226,465
لوجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	33,957	33,281	538,602	524,217	525,671	521,140
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال إيرادات شاملة أخرى	8,996,141	4,567,573	5,658,790	5,739,484	5,683,125	5,646,635
الأصول المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع	-	8,156,736	-	-	-	-
العقارات الاستثمارية	11,713,721	4,867,479	4,596,019	5,880,913	4,735,626	4,717,210
الاستثمار في الشركات الزميلة	4,773,753	4,508,203	9,756,372	4,319,841	4,157,622	4,114,866
المتكاثات والمعدات	820	695	517	338	158	68
إجمالي الأصول	27,463,726	23,912,898	23,215,480	18,785,472	16,078,448	15,954,611
خصوم						
الحسابات الدائنة والخصوم الأخرى	972,150	1,667,018	1,999,161	2,573,088	2,297,864	1,666,762
النعم الدائنة للتحويل الإسلامي	4,007,625	3,638,351	3,638,351	3,638,351	1,695,882	1,695,882
مكافأة نهاية خدمة للموظفين	130,208	61,155	50,439	72,799	63,667	64,034
إجمالي للطلوبات	5,109,983	5,366,524	5,687,951	6,284,238	4,057,413	3,426,678
حقوق الملكية للنسوبة إلى مالكي الشركة الأم						
رأس المال	13,702,257	13,702,257	13,702,257	13,702,257	13,702,257	13,702,257
علاوة إصدار	1,852,530	1,852,530	1,852,530	1,852,530	1,852,530	-
أسهم الخزينة	(232,737)	(232,737)	(232,737)	(232,737)	(232,737)	-
الاحتياطي القانوني	1,842,003	1,842,003	1,842,003	1,842,003	1,842,003	-
الاحتياطي الطوعي	1,814,288	1,814,288	1,814,288	1,814,288	1,814,288	-
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	(10,916)	(160,422)	14,165	169,815	216,533	139,463
احتياطي القيمة العادلة	-	-	-	-	(733,901)	(760,445)
التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	(28,463)	(2,258,448)	(872,253)	(744,647)	-	-
الأرباح المحتجزة / (الخسائر المتراكمة)	475,741	(497,543)	(2,806,330)	(7,059,303)	(7,319,003)	(1,411,924)
حقوق الملكية للنسوبة إلى مالكي الشركة الأم	19,414,703	16,061,928	15,313,923	11,344,206	11,141,970	11,669,351
الحصص غير المسيطرة	2,939,040	2,484,446	2,213,606	1,157,028	879,065	858,582
إجمالي حقوق الملكية	22,353,743	18,546,374	17,527,529	12,501,234	12,021,035	12,527,933
إجمالي حقوق الملكية والتزامات	27,463,726	23,912,898	23,215,480	18,785,472	16,078,448	15,954,611

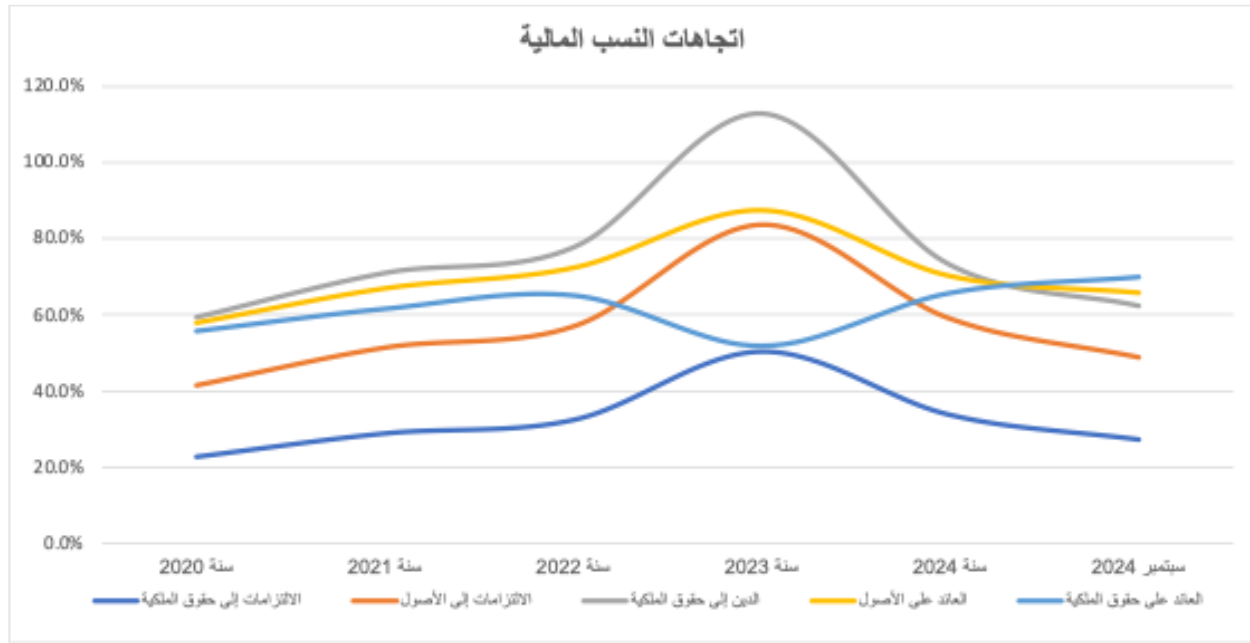
سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	سنة 2024	سبتمبر 2024	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
90,241	12,950	(196,354)	73,087	64,715		إيرادات من الاستثمارات
-	-	-	-	-	(4,531)	إيرادات غير المحقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	-	-	-	دخل توزيعات الأرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	-	-	14,621	توزيع الدخل من موجودات مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
(239,556)	(470,565)	(333,658)	1,252,936	6,166	-	تغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	348,922	-	-	-	ربح عند حيازة شركة تابعة
-	-	-	-	(186,017)	-	خسارة بيع العقارات استثمارية
(22,672)	(18,040)	(199,502)	(1,648,513)	(80,654)	(4,415)	حصة من نتائج الشركات الزميلة
81,057	-	50,743	196,378	210,292	106,318	إيرادات تأجير
-	-	-	-	-	570,106	الذمم الدائنة والمستحققات المشطوبة
161,848	17,640	23,141	26,972	21,940	-	إيرادات أخرى
70,918	(458,015)	(306,708)	(99,140)	36,442	682,099	مجموع
						النفقات والرسوم الأخرى
(218,755)	(185,924)	(172,715)	(163,962)	(63,890)	(36,135)	تكاليف الموظفين
(208)	(275)	(178)	(179)	(179)	(90)	الاستهلاك
(194,323)	(183,158)	(233,078)	(181,577)	(251,474)	(123,852)	المصاريف العامة والإدارية وغيرها
(47,367)	(25,589)	-	-	-	-	تكاليف التمويل
-	(189,105)	(320,566)	(3,813,885)	(31,826)	-	الخفاز قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة
-	-	-	(929,330)	-	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(64,097)	(21,118)	(246,179)	(144,880)	(211,711)	30,715	خسارة صرف العملات الأجنبية
(524,750)	(605,169)	(972,716)	(5,233,813)	(559,080)	(129,362)	مجموع
(453,832)	(1,063,184)	(1,279,424)	(5,332,953)	(522,638)	552,737	(الخسارة) / الربح قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ودعم العمالة الوطنية والزكاة.
-	-	-	-	-	(5,480)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-	-	-	-	(13,701)	مخصص الزكاة
(453,832)	(1,063,184)	(1,279,424)	(5,332,953)	(522,638)	533,556	(خسارة) / ربح السنة
(455,537)	(973,284)	(1,072,540)	(4,197,227)	(246,550)	528,497	مالكي الشركة الأم
1,705	(89,900)	(206,884)	(1,135,726)	(276,088)	5,059	الحصص غير للسيطرة
(453,832)	(1,063,184)	(1,279,424)	(5,332,953)	(522,638)	533,556	مجموع
-3.35	-7.15	-7.88	-3.84	-1.81	3.86	(خسارة) / ربح السهم الأساسية لمالكي الشركة الأم

سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	سنة 2024	سبتمبر 2024	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع
(453,832)	(1,063,184)	(1,279,424)	(5,332,953)	(522,638)	533,556	خسارة الحفلة للعام
324,196	(199,941)	182,965	187,033	98,798	(92,666)	فروق تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
(749,934)	(2,544,244)	77,614	119,625	(56,359)	(36,490)	صافي التغير في القيمة العادلة لأنواع حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(425,738)	(2,744,185)	260,579	306,658	42,439	(129,156)	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
(879,570)	(3,807,369)	(1,018,845)	(5,026,295)	(480,199)	404,400	إجمالي الدخل الشامل للسنة
						إجمالي الدخل الشامل للسنة للنسب إلى:
(899,694)	(3,352,775)	(748,005)	(3,969,717)	(202,236)	424,883	ملاك الشركة الأم
20,124	(454,594)	(270,840)	(1,056,578)	(277,963)	(20,483)	الحصص غير للسيطرة
(879,570)	(3,807,369)	(1,018,845)	(5,026,295)	(480,199)	404,400	

ملخص التدفق النقدي	سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	سنة 2024	سبتمبر 2024
التدفق النقدي التشغيلي	379,601	(682,527)	(514,280)	(10,920)	407,510	(94,687)
التدفق النقدي من الاستثمارات	667,410	(120)	400,000	48,023	1,566,171	102,498
التدفق النقدي التمويلي	(124,955)	(396,914)	-	-	(1,942,469)	-
صافي التدفق النقدي	922,056	(1,079,561)	(114,280)	37,103	31,212	7,811
الرصيد الافتتاحي	330,851	1,252,907	173,346	59,066	96,169	127,381
الرصيد الختامي	1,252,907	173,346	59,066	96,169	127,381	135,192



النسب المالية	سنة 2020	سنة 2021	سنة 2022	سنة 2023	سنة 2024	سبتمبر 2024
الالتزامات إلى حقوق الملكية	22.9%	28.9%	32.5%	50.3%	33.8%	27.4%
الالتزامات إلى الأصول	18.6%	22.4%	24.5%	33.5%	25.2%	21.5%
الدين إلى حقوق الملكية	17.9%	19.6%	20.8%	29.1%	14.1%	13.5%
العائد على الأصول	-1.6%	-4.1%	-5.4%	-25.4%	-3.0%	3.3%
العائد على حقوق الملكية	-2.0%	-5.2%	-7.1%	-35.5%	-4.3%	4.3%



1. إيرادات التأجير

السنة المالية المنتهية في 31 مارس			
2024	2023	2022	
210,292	196,378	50,743	إيرادات تأجير

بلغت قيمة إيرادات التأجير المحققة للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024 مبلغ 210,292 دينار كويتي بزيادة بمبلغ 13,914 دينار كويتي ونسبة 7.085 % تقريبا مقارنة بالإيرادات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023.

2. عقارات استثمارية

السنة المالية المنتهية في 31 مارس			
2024	2023	2022	
4,735,626	5,880,913	4,596,019	عقارات استثمارية

بلغت قيمة العقارات استثمارية خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024 مبلغ 4,735,626 دينار كويتي بانخفاض وقدره مبلغ 1,145,287 دينار كويتي ونسبة -19.475 % تقريبا مقارنة بقيمة العقارات استثمارية للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023.

وتنحصر الأصول العقارية للشركة في الآتي:

أولاً - عقارات استثمارية:

تتمثل العقارات الاستثمارية في الآتي:

1. أراضي في مملكة البحرين بقيمة تبلغ 2,059,245 دينار كويتي.
2. وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية بقيمة تبلغ 1,131,437 دينار كويتي.
3. فلل سكنية في الجمهورية التركية بقيمة تبلغ 1,544,944 دينار كويتي.

ثانياً - عقارات قيد التطوير:

تتمثل العقارات قيد التطوير لدى شركة مينا العقارية بمشروع تطوير و انشاء فلل سكنية (بغرض البيع) في الجمهورية التركية بقيمة تبلغ 226,465 دينار كويتي.

من وجهة نظر الشركة ولا توجد اية مخاطر جوهرية قد تأثر على استثمارات الشركة، بخلاف عوامل "المخاطر" التي تم الإشارة إليها في هذه النشرة.

3. إجمالي الموجودات

السنة المالية المنتهية في 31 مارس			
2024	2023	2022	
16,078,448	18,785,472	23,215,472	إجمالي الموجودات

بلغت أجمالي الموجودات المملوكة خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024 مبلغ 16,078,448 دينار كويتي بانخفاض مبلغ 2,707,024 دينار كويتي ونسبة -14,410% تقريبا مقارنة بأجمالي الموجودات المملوكة للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023 ،

4. حقوق المساهمين

السنة المالية المنتهية في 31 مارس			
2024	2023	2022	
12,021,035	12,501,234	17,527,529	حقوق المساهمين

بلغ إجمالي حقوق المساهمين خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024 مبلغ 12,021,035 دينار كويتي بانخفاض مبلغ 480,199 دينار كويتي ونسبة -3.8% تقريبا مقارنة بإجمالي حقوق المساهمين خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023.

5. الشركات التابعة:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	النشاط	نسبة المساهمة
شركة رأسمال القابضة	دولة الكويت	عقاري	78%
شركة الدوحة الوطنية للتجارة العامة والمقاولات	دولة الكويت	عقاري	99.60%
شركة الدوحة الوطنية لبيع وشراء الأراضي والعقارات	دولة الكويت	عقاري	100%
شركة جي دي ار أي اس للمشاريع العقارية	مملكة البحرين	عقاري	100%
شركة أدمينا العقارية	الجمهورية التركية	عقاري	100%

6. الشركات الزميلة:

اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس	النشاط	نسبة المساهمة
شركة التمدين البحرينية العقارية	مملكة البحرين	عقاري	40%
شركة كابيتال للمشاريع العقارية	مملكة البحرين	عقاري	40%
شركة الصليبخ التجارية	دولة الكويت	عقاري	29.50%

بيانات العقود الرئيسية للشركة

لا توجد عقود رئيسية لدى الشركة بخلاف العقارات الموضح ببياناتها في بيان الأصول العقارية

اعتماد الشركة في نشاطها على عملاء أو موردين محددين

- لم يتم الاعتماد على أي عملاء أو موردين محددين أو على أي حقوق براءة اختراع أو حقوق ملكية فكرية أخرى أو تراخيص أو عقود خاصة تحظى أي منها بأهمية رئيسية في نشاط الشركة المصدرة.

القضايا المؤثرة

القضايا المرفوعة من أو ضد الشركة وشركاتها التابعة:

يتولى مكتب الشرق الأوسط للمحاماة و الاستشارات القانونية بصفتهم المحامين الخارجيين للشركة مباشرة الدعاوي والإجراءات القضائية التي تكون الشركة طرفاً فيها. وقد اقر مكتب الشرق الأوسط انه يوجد عدة قضايا منظورة امام القضاء (وفقا لملحق القضايا المتداولة) ومن وجهة نظر الشركة لن يكون لها تبعات مؤثرة سلبا على المركز المالي للشركة.

القضايا المرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة والمدراء التنفيذيين لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة:
لا توجد قضايا مرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة أو المدراء التنفيذيين للشركة لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة. وقد أكد مكتب الشرق الأوسط للمحاماة للشركة ما ذكر.

عوامل المخاطر الرئيسية

المخاطر ذات الصلة بأسهم الشركة

الإستثمار في أوراق مالية في الأسواق النامية والناشئة يتضمن بوجه عام نسبة مخاطر مرتفعة:

يجب على المستثمرين المحتملين في الأسواق النامية والناشئة بما في ذلك الكويت العلم أن هذه الأسواق تخضع لمخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تطوراً، بما في ذلك مستوى أعلى للتقلب ومحدودية السيولة والتغيرات في البيئة السياسية والاقتصادية والتي قد يكون لجميعها أو أي منها تأثيراً سلبياً جوهرياً على النشاط التجاري وعمليات الشركة بالإضافة لذلك ليس هناك ضمان أن أسواق الأوراق المالية المعرضة لخطر الأسواق النامية والناشئة لن تتأثر سلباً بالأحداث في مكان آخر وخاصة في الأسواق الناشئة.

وتشمل المخاطر المحددة في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا التي يمكن أن ينتج عنها تأثير مادي سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي وأفاقها ما يلي بدون حصر:

1. عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي.
 2. أعمال خارجية تتعلق بالحرب والنزاعات المدنية أو العداءات أو النزاعات الأخرى.
 3. الإضراب والعنف المحلي.
 4. زيادة التضخم وتكلفة المعيشة.
 5. النظم الضريبية والقوانين الضريبية المتغيرة بما في ذلك فرض الضرائب في الأماكن الخالية من الضرائب وزيادة الضرائب في الأماكن منخفضة الضريبة.
 6. التدخلات الحكومية وسياسة الحماية الحكومية.
 7. التغيرات السلبية المحتملة في القوانين المحتملة في القوانين والممارسات الرقابية وتشمل الهياكل القانونية والقوانين الضريبية.
 8. الصعوبات في التوظيف وإدارة العمليات.
 9. النظم القانونية التي يمكن أن تجعل من الصعب على الشركة تنفيذ حقوق ملكيتها الفكرية والتعاقدية.
 10. القيود على حق تحويل أو إخراج العملة أو تصدير الأصول.
 11. خطر أكبر للحسابات غير قابلة للتحصيل وخطوات تحصيل أطول.
 12. تذبذب سعر الصرف.
 13. الصعوبات اللوجستية وصعوبات الإيصال.
- لذا ينبغي على المستثمرين المحتملين ممارسة العناية الخاصة لتقييم المخاطر المعنية ويجب عليهم تحديد ما إذا كان الإستثمار في الأوراق المالية ملائم في ضوء تلك المخاطر. وعموماً فإن الإستثمار في الأسواق النامية والناشئة مناسب أكثر للمتداولين المتطورين الذين يتفهمون بالكامل أهمية المخاطر المعنية.

السيولة وتغير سعر السهم

أن أسعار أسهم الشركات المدرجة قد تتأثر بعدة عوامل و التي قد تؤثر على قدرة المساهمين الحاليين أو المستثمرين المحتملين و الذين قد لا يتمكنون من بيعها مطلقاً، إذ أن أسعار أسهم الشركات المدرجة قد تتأثر بعدة عوامل قد تخرج عن سيطرة

الشركة المصدرة، ويشمل ذلك - دون حصر - التغيرات التي تطرأ على نتائج عمليات الشركة المدرجة، وظروف السوق، أو التغيرات التي تطرأ على الأنظمة الحكومية وعلى المستثمرين أن يدركوا أن قيمة الأسهم قد تنخفض وقد ترتفع، ويمكن أن يكون سعر السوق للأسهم متذبذباً وقد يخضع لتقلبات كبيرة بسبب التغير في جاذبية سوق الأسهم للمتداولين وقد شهدت أسواق الأسهم من وقت لآخر، تقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول مما أثر على أسعار الأوراق المالية، وقد لا تكون ذات علاقة بأداء الشركة أو توقعاتها، علاوة على ذلك قد تكون نتائج عمليات الشركة وتوقعاتها من وقت لآخر أقل من توقعات المحللين والسوق عموماً ويمكن أن تؤدي أي من هذه الأحداث إلى انخفاض في سعر السوق للأسهم.

سلوكيات التداول

لا تتدخل الشركة في عمليات تداول الأسهم وعلى المستثمرين في الأسهم الالتزام بقواعد وسلوكيات التداول والإفصاح وغيرها من الالتزامات الواردة بالقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وقواعد البورصة بعناية لتجنب مسألة الجزاءات التي قد تنتج عن مخالفة تلك القواعد.

توزيع الأرباح

يحق لحاملي أسهم الشركة الحصول على توزيعات الأرباح المستقبلية المعلنه من الشركة. (وتسعى الشركة إلى الحفاظ على سياسة مستقرة في معدلات توزيع الأرباح والتي تعكس رؤية الشركة المستقبلية في إستمرار الأرباح المتكررة) ولا تسعى الشركة إلى إنشاء احتياطات غير قابلة للتوزيع على المساهمين ما عدا تلك التي تفرضها القوانين والأنظمة. وستقوم الشركة بتوزيع الأرباح متى وجد مجلس الإدارة ذلك مناسباً وعلاوة على ذلك فإن سياسة توزيع الأرباح قد تتغير من وقت لآخر.

ملائمة الإستثمار

يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الإستثمار وذلك في ضوء ظروفه الخاصة وعلى وجه الخصوص، يتعين على كل متداول محتمل القيام بما يلي:

1. أن يكون لديه معرفه وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومميزات ومخاطر الإستثمار في الأسهم والمعلومات الواردة في هذه النشرة التعريفية.
2. أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص. وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محفظته الإستثمارية بصفة عامة.
3. أن يكون لديه فهم تام بشروط الإستثمار في أسهم الشركة، وأن يكون على دراية بسير الأعمال في أية أسواق مالية ذات صلة.
4. أن يكون قادراً بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة.

المخاطر ذات الصلة بعملية الإصدار

انخفاض نسبة الملكية الحالية: إذا لم يقم الساهمون الحاليون بممارسة حقهم بالاككتاب قبل آخر موعد لإستلام الطلبات ودفع كامل قيمة الاسهم المطلوب الإكتتاب فيها، كما هو موضح في هذه النشرة، فستنخفض نسبة ملكيتهم وقدرتهم على التصويت في الشركة المصدرة، وبالتالي ستنخفض النسبة المئوية التي تمثل حصتهم الحالية في رأس مال الشركة المصدرة بعد انتهاء الإكتتاب. والاضافة إلى ذلك، فإن المساهمين كما في تاريخ الإستحقاق الذين مارسوا حقوقهم الكاملة قد يتعرضون لإنخفاض نسبة ملكيتهم، حيث سيتم تدوير عدد أسهمهم إلى أقرب عدد صحيح لإسهم الإصدار. ومع ذلك، سيكون هؤلاء

المساهمين قادرين على الإكتتاب في أسهم إضافية، وهو الأمر الذي قد يمكنهم من الحفاظ على أو زيادة نسبة ملكيتهم في الشركة المصدرة.

المخاطر المتعلقة ببيع حقوق الأولوية أو نقص الطلب عليها أو الغاء أو العدول عن الإكتتاب:

لا يوجد ضمان بأن يكون هناك طلب كاف على حقوق أولوية إكتتاب الشركة خلال فترة التداول وذلك لتمكين حاملي حقوق الأولوية من بيع تلك الحقوق وتحقيق ربح منها. كما أنه ليس هناك أي ضمان بأنه سيكون هناك طلب كاف على أسهم الشركة المصدرة من قبل المساهمين المؤهلين خلال فترة الإصدار، وفي هذه الحالة لن يكون هناك تعويض لأصحاب الحقوق غير الممارسة. بالإضافة الى أنه ليس هناك ضمان لوجود طلب كاف في السوق على الأسهم التي يحصل عليها المكتتب من خلال ممارسة حقوق الأولوية، أو الأسهم الإضافية، أو الملكية الحالية للمساهمين الحاليين مما سيؤثر سلباً على سعر السهم وربحية الشركة المصدرة و المساهم. كما أنه لا يوجد أي ضمان لنجاح عملية الإكتتاب أو الإصدار أو عدم العدول عنه و في حالة العدول عن الإكتتاب لن يتمكن أصحاب حقوق الأولوية من ممارسة حقهم في الإكتتاب في الأسهم المقررة لهذه الحقوق ما قد يؤدي إلى خسارة صاحب حق الأولوية للثمن المسدد منه مقابل الحق دون أن يكون لهم حق الرجوع على الشركة المصدرة أو على أو مستشار الإستثمار أو على وكيل المقاصة والإيداع بأي مطالبة أو تعويض. كما يشترط لإدراج و إستمرار تداول حقوق الأولوية أن تظل أسهم الشركة المصدرة متداولة في البورصة طوال فترة الإكتتاب في حقوق الأولوية.

مخاطر المضاربة في حقوق الأولوية:

تخضع المضاربة في حقوق الأولوية لمخاطر من شأنها أن تسبب في خسائر شاملة. وهناك علاقة طردية بن سعر سهم الشركة المصدرة والسعر المرجعي لحقوق الأولوية. وبناء على الحدود السعرية اليومية لتداول السهم، وفي حال عدم قيام المستثمر ببيع حقوق الأولوية المشتراه من قبله أو الإكتتاب فيها قبل نهاية فترة التداول فإنه سيكون عرضة لخسارة كامل المبلغ المستثمر في حق الأولوية.

المخاطر المتعلقة بالتغيرات في معايير المحاسبة الهامة والمعايير الجديدة:

تعد البيانات المالية للجهة المصدرة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وفي هذه الحالة، يتعين على الجهة المصدرة الالتزام بأي تعديلات أو تغيرات على هذه المعايير من وقت لآخر. لذلك، فإن أي تغيرات في هذه المعايير أو التطبيق الإلزامي لبعض المعايير الجديدة سوف يؤثر على البيانات المالية، ومن ثم النتائج المالية والمركز المالي للشركة المصدرة.

المخاطر الرقابية المتعلقة بالجهة المصدرة:

إن التغيرات في القوانين أو التعليمات السارية أو تفسير أو تنفيذ تلك القوانين أو التعليمات أو عدم الالتزام بها قد يخلق أثر سلبي على أعمال الجهة المصدرة. وفي هذه الحالة، فإن عائدات وتوزيعات أرباح الجهة المصدرة قد تتأثر سلباً.

تغير القانون:

تخضع الشروط والأحكام الخاصة بأسهم الشركة للقانون الكويتي والممارسة الإدارية السارية في دولة الكويت كما في تاريخ هذه النشرة. ولا يمكن تقديم تأكيد بشأن تأثير أي تعديل محتمل على القانون الكويتي أو الممارسة الإدارية بعد تاريخ هذه النشرة.

كما لا يمكن تقديم تأكيد بشأن ما إذا كان مثل ذلك التعديل أو التغيير قد يؤثر بالسلب على قدرة الشركة على سداد توزيعات الأرباح أو الوفاء بالالتزامات الناشئة حسبما يكون الوضع.

قد تدخل دول مجلس التعاون الخليجي اتحاد نقدي:

هناك احتمال أن تتخلى كل من مملكة البحرين ودولة الكويت والمملكة العربية السعودية ودولة قطر عن العملات الوطنية لكل منهم لصالح عملة خليجية موحدة في المستقبل. اذا تم اعتماد عملة خليجية موحدة، فإن التقارب والتوافق اللازم للقوانين والسياسات والإجراءات سوف يحدث تغييرات كبيرة على البنية الأساسية الاقتصادية والسياسية في كل دولة من دول مجلس التعاون الخليجي. حتى الآن، لم يتم الإعلان عن جدول زمني رسمي لتطوير الاتحاد النقدي ولا توجد في الوقت الحالي أي تفاصيل لتشريعات وسياسات جديدة ورغم ذلك يتعين على المساهمين والمتداولين المحتملين أن يكونوا على علم بأن التشريعات الجديدة وأي تحول ناتج في السياسات والإجراءات النقدية في الكويت قد يؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن الأسهم.

الضرائب

إن الملخص التالي بشأن النظام الضريبي للشركة والمساهمين يعتمد على القوانين واللوائح والقرارات والقواعد القانونية والممارسة الإدارية والأحكام القضائية السارية في تاريخ هذه النشرة التعريفية، من المتوقع حدوث بعض التغييرات التشريعية أو الممارسات الإدارية في النظام الضريبي رأي قانوني أو تناول جميع الأوجه الخاصة بالضرائب التي تكون متعلقة بالشركة، يجب على كل مستثمر محتمل للأسهم الحصول على استشارات ضريبية فيما يتعلق بوضعه الضريبي نتيجة تملك الأسهم والتصرف فيها طبقاً للقوانين والمعاهدات الضريبية ذات الصلة وبشأن التغييرات الضريبية المتوقعة.

أولاً: الضرائب على الشركة

وفي هذا القسم، يقصد بالمصطلحات التالية التعريف الوارد قرين كل منها كما يلي:

هيئة أو مؤسسة : هي كل كيان يتمتع بالشخصية المعنوية، أينما كان مكان تأسيسها، إذا زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصورة مباشرة أو بواسطة وكيل، أو زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصفتها وكيلة عن غيرها.

هيئة أو مؤسسة أجنبية : هي أي هيئة أو مؤسسة منشأة خارج دول مجلس التعاون الخليجي (ب) أي هيئة أو مؤسسة منشأة في إحدى دول مجلس التعاون الخليجي يكون رأسمالها غير مملوك بالكامل (ولو بشكل غير مباشر) من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

دول مجلس التعاون : كل من دولة الكويت، المملكة العربية السعودية، مملكة البحرين، دولة قطر، سلطنة عُمان، والإمارات العربية المتحدة.

يمكن تطبيق ضريبة الدخل على الشركات وغيرها من الهيئات في الكويت وتطبيق ضريبة القيمة المضافة إن إدارة الضريبة لا تحصل ضريبة الدخل من الشركات الكويتية. ولكن في 14-03-2016 وافق مجلس الوزراء الكويتي على خطة لتطبيق ضريبة دخل على الشركات بنسبة 10% على صافي الأرباح الشركات الكويتية (ضريبة الدخل المقترحة على الشركات) التي يمكن تطبيقها على الشركة إذا تم إصدارها في المستقبل من خلال مرسوم بقانون أو من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب سمو أمير البلاد ونشره وفي الجريدة الرسمية على المتداولين وأمناء الحفظ ومديري الأصول والشركات وصناديق الإستثمار والمؤسسات التجارية والشركات المشابهة الأخرى مؤسسة في دول أجنبية وعلى أي شخص طبيعي في الكويت في السنوات القادمة. لم يتم إصدار قانون ضريبة القيمة المضافة المقترحة على الشركات حتى تاريخ هذه النشرة حيث يصدر القانون إما من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب السمو أمير البلاد ونشره في الجريدة الرسمية وبالتالي وفي الوقت الحالي فأن تطبيق قانون الضريبة المضافة المقترحة على الشركات بموجب قانون بشكلها المقترح من مجلس الوزراء أو اعتمادها ليس مؤكداً.

في حال فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة (سواء فيما يتعلق بضريبة الشركات أو غيرها)، أو في حال ادخلت أي تغييرات أخرى على القوانين الضريبية التي تجعل القيام بأعمال تجارية في الكويت أقل جاذبية، قد يكون لذلك بالتالي أثر سلبي جسيم على الأعمال التجارية للشركة وعلى نتائج العمليات وعلى التدفق النقدي والوضع المالي.

ينص اقتراح القانون على فرض التزام محجوز ضمان الضريبة على الدفعات إلى المؤسسات غير المقيمة. حالياً ينص اقتراح القانون على التزام محجوز ضمان الضريبة على الفوائد والأرباح الفنية بنسبة 5% ولكن ليس على أرباح الأسهم.

من المتوقع الانتهاء من إعداد وإقرار ونشر إطار قانون الضريبة عن القيمة المضافة في الأشهر القليلة القادمة كما أنه من المتوقع أن تقوم دولة الكويت بتطبيق قانون الضريبة على القيمة المضافة في خلال الفترة القادمة على الرغم من عدم تأكيد تطبيق هذه الضريبة على الخدمات المالية إلا أن التطبيق قد يسبب آثار اقتصادية على وضع الشركة المالي ونتائج أعماله وأرباحها.

ضريبة الدخل:

تم فرض ضريبة الدخل في الكويت بمقدار (15 %) من صافي الدخل الخاضع للضريبة طبقاً لأحكام مرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والقواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة (ويشار إليها فيما بعد بـ "ضريبة الدخل"). وتسري ضريبة الدخل على أي هيئة أو مؤسسة تزاوّل العمل أو التجارة داخل الكويت. في الواقع العملي، لا تقوم إدارة الضريبة بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي تم إنشاؤها في دولة الكويت، بل فقط الهيئة أو المؤسسة الأجنبية التي تزاوّل العمل أو التجارة داخل الكويت. كما لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي يتم إنشاؤها في إحدى دول مجلس التعاون شريطة تقديم إقرار ضريبي وتحقق إدارة الضريبة من تملك رأس مالها بالكامل من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

وعلى هذا لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الشركة لكن لا يمكن ضمان استمرار الممارسات الضريبية الحالية الإدارة الضريبة مستقبلاً.

محجوز ضمان ضريبة الدخل: تلزم القواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة جميع الوزارات، الهيئات، المؤسسات العامة، الشركات، الجمعيات والمؤسسات الفردية (ومن في حكمهم) أو أي شخص طبيعي ممن تعاقدوا مع أي هيئة مؤسسة عن طريق عقود أو اتفاقيات أو أي تعاملات أن يتم حجز ما نسبته خمسة بالمائة (5 %) من قيمة العقد أو الاتفاق أو التعامل أو من كل دفعة مسددة للهيئة أو المؤسسة، ولا يجوز الإفراج عن المبالغ المحجوزة من قبل هذه الجهات إلا بناء على كتاب من الإدارة الضريبية أو شهادة للهيئة المؤسسة تفيد الإفراج عن مستحقاتها، وتسري أحكام محجوز الضمان على حسابات التداول وحسابات المحافظ الإستثمارية لدى مديري الأصول.

ضريبة القيمة المضافة:

لا تفرض القوانين الكويتية حالياً ضريبة القيمة المضافة في دولة الكويت لكن من المتوقع تطبيقها في القريب العاجل.

الزكاة:

تخضع الشركة حالياً لأحكام القانون رقم 46 للعام 2006 في شأن الزكاة ومساهمة الشركات المساهمة العامة والمقفلة في ميزانية الدولة وتلتزم بسداد زكاة بمقدار (1 %) من صافي الأرباح السنوية للشركة كزكاة.

إسهام الشركة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

وفقاً للمرسوم الأميري المؤرخ في 12 ديسمبر 1976 وتعديلاته، يطلب من جميع الشركات المساهمة سداد مساهمة سنوية بواقع (1 %) من صافي أرباحها (بعد عمل الاستقطاعات الخاصة بالاحتياطي القانوني) إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.

ضريبة دعم برنامج دعم العمالة:

تخضع لأحكام القانون رقم 19 لسنة 2000 في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية، ومن ثم سوف تلتزم الشركة بسداد نسبة (2.5%) من صافي الأرباح السنوية للشركة لبرنامج دعم العمالة الوطنية. بالتالي من المتوقع تأثر أرباح الشركة القابلة للتوزيع على المساهمين بهذه النسبة والتي لم تكن الشركة ملزمة بها فيما سبق.

ثانياً: الضرائب على المساهمين

إعفاء المساهمين من الأشخاص الطبيعية:

يعفى الدخل الذي يحققه الشخص الطبيعي من مزاوله التجارة أو العمل في دولة الكويت من ضريبة الدخل ما لم يثبت أنه يمثل حصة من الهيئة أو مؤسسة.

إعفاء المساهم من ضريبة الدخل عن تداول الأسهم (الأرباح الرأسمالية):

يعفى من ضريبة الدخل أرباح الهيئة أو المؤسسة الناتجة عن عمليات التداول في بورصة الكويت، سواء تمت مباشرة أو عن طريق محافظ أو صناديق استثمار طبقاً لمرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008. الإعفاء الضريبي في قانون هيئة أسواق المال (إعفاء المساهم من الضريبة عن عوائد الأسهم): تقضي المادة 150 مكرر من القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية بموجب تعديله بالقانون رقم 22 لسنة 2015 بأنه « مع عدم الإخلال بالإعفاءات الضريبية المقررة على أرباح التصرف في الأوراق المالية الصادرة من الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية، تعفي من الضريبة عوائد الأوراق المالية والسندات وصكوك التمويل وكافة الأوراق المالية الأخرى المماثلة، أياً كانت الجهة المصدرة لها. ومن ثم يعفى المساهم المالك لأسهم الشركة من الضريبة على أرباح تداول الأسهم وعوائدها.

معلومات عامة

هيئة أسواق المال: إن هيئة أسواق المال بدولة الكويت هي الجهة الرقابية المسؤولة، وفقاً لأحكام قانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار رقم 72 لسنة 2015، وتعديلاتهما، بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدارات الأسهم في دولة الكويت.

بورصة الكويت: يتم تداول سهم الشركة في بورصة الكويت طبقاً لقواعد البورصة.

تغيير الوضع المالي: باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة، لم يحدث أي تغيير سلبى مؤثر في الوضع المالي للشركة منذ 30-06-2023 وهو تاريخ آخر بيانات مالية مرحلية.

مدققو الحسابات: تم تدقيق البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31-03-2024، كذلك البيانات المالية المرحلية المنتهية في 30-09-2024 من قبل مكتب Crowe - المهننا وشركاه

المستشار القانوني للشركة: يقوم المستشار القانوني الخارجي بمتابعة القضايا الخاصة بالشركة وكافة المعاملات القانونية مع الجهات القضائية.

قرار الجمعية العامة غير العادية ومجلس الإدارة بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة: قد صدر قرار الجمعية العامة غير العادية (المؤجلة) لمساهمي الشركة بتاريخ 23-12-2024 بالموافقة على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 13,702,256.500 د.ك الى 19,000,000 د.ك وذلك بإصدار عدد 52,977,435 سهم و بنسبة زيادة 38.63329243%، بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد بالإضافة الى علاوة اصدار و قدرها 8 فلس للسهم الواحد، و بقيمة اسمية اجمالية و قدرها 5,297,743.500 د.ك، وبقيمة اجمالية بعد إضافة علاوة الاصدار و قدرها 5,721,562.980 د.ك (بعد إضافة علاوة اصدار و قدرها 423,829,480 د.ك).

الموافقات الرسمية: وافقت هيئة أسواق المال في دولة الكويت على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة بموجب كتاب هيئة أسواق المال بتاريخ 21-11-2024.

التسوية والمقاصة: يتم قبول تسوية المعاملات التي تتم على أسهم الشركة والمقاصة بشأن أسهم رأس المال طبقاً لقواعد البورصة.

الملحق رقم 1

عقد التأسيس والنظام الأساسي

بسم الله الرحمن الرحيم



سجل مكتب توثيق العقود والشركات

جلد ١ / ٥٧٨

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

(كاتب العدل)

شركة التعمير الخليجي العقارية

شركة مساهمة كويتية مغلقة

عقد تأسيس

هامش

إنه في يوم : الأحد ٢ محرم ١٤٢٤ هـ

الموافق : ٢٠٠٤/٢/٢٢ م

- الموثق بالإدارة

لدي أنا : **صيام عبد الله الشويخ**
رئيسة قسم الشركات المساهمة والعقد

أولاً : شركة بيت الاستثمار العالمي شركة مساهمة كويتية مغلقة موثق عقد تأسيسها برقم ١٢٩٠ جلد ١ بتاريخ ١٥/٦/١٩٩٨ ويمثلها بالتوقيع / مها خالد صالح الغنيم / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٩٠٣٢٨٠١٠٠٨ بصفتها نائب الرئيس والعضو المنتدب للشركة بموجب شهادة صادرة من وزارة التجارة والصناعة برقم ١٢٨٣٤ بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢١ طرف أول بصفته.

ثانياً : يوسف يعقوب يوسف العمر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٩١١١٢٠٠٠٣١ طرف ثاني.

ثالثاً : مشعل حمد على محمد كانو / إماراتي الجنسية ويحمل جواز سفر رقم ٠٨١٠٠١١٤٠١١٢٠٠٠٣١ طرف ثالث.

رابعاً : عالية غانم سعد الجاسر / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٧٠٨٠٢٠٠٠٩٨ طرف رابع.

خامسا . خالد صائح عبداللطيف السعيد / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٤٠٢١٠٠٠١٨٢=====طرف خامس.

سادسا : شركة الجال للخدمات العقارية / بدر مناحي العصيمي وشريكته موثق عقد تأسيسها برقم ٦٢ جلد ٢٠٠ بتاريخ ١٤/٦/١٩٨٩ والمعدل بعدة عقود آخرها الموثق برقم ٢٦٤٩ جلد ١ بتاريخ ١٥/٦/٢٠٠٣ ويمثلها بالتوقيع / بدر مناحي صنهاة العصيمي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧١٢١١٠٠٤٧٤ بصفته شريك ومدير مخول بالتوقيع عن الشركة=====طرف سادس بصفته.

سابعا : شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول شركة مساهمة كويتية مقفلة موثق عقد تأسيسها برقم ٤٤ جلد ٧ بتاريخ ١٥/٩/١٩٩٨ ويمثلها بالتوقيع / طارق محمد يوسف عبدالسلام / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٥٠٨٢٤٠٠٥٥٣ بصفته نائب الرئيس والمدير العام للشركة بموجب شهادة صادرة من وزارة التجارة والصناعة برقم ٢١٨٤٩ بتاريخ ١٨/٦/٢٠٠٣=====طرف سابع بصفته.

ثامنا : صقر صالح سودان العنزي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٢٧١٣٠٠٤١٦=====طرف ثامن.

سعا : محمد يوسف عبدالله قرومي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٦١٢٢٢٠٠٠٤٤=====طرف تاسع.

عاشرا : صالح أحمد صالح الناجم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٦٠٢١٩٠٠٠٢٣=====طرف عاشر.

حادي عشر : مني عبدالله ثنيان الغانم / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٣٠٦٠٣٠٠٥٨٨=====طرف حادي عشر.

ثاني عشر : ماجدة داود سليمان البدر / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧٠٤٠٧٠١٤٤٠=====طرف ثاني عشر.

ثالث عشر : يوسف راشد الشاهين الغانم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٧١٢١٩٠٠٠٢٧=====طرف ثالث عشر.

رابع عشر : الشركة الكويتية لصناعة الأنابيب والخدمات النفطية شركة مساهمة كويتية مقفلة موثق عقد تأسيسها برقم ٦٦/٩١٧ بتاريخ ١٩/٦/١٩٦٦ ويمثلها بالتوقيع / عادل محمد رضا يوسف بهبهاني / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٩٠٧٠٦٠٠٢٠٧ بصفته نائب رئيس الشركة بموجب شهادة لمن يهمل الأمر صادرة من وزارة التجارة والصناعة برقم ١٤٤٩٣ بتاريخ ٣/٥/٢٠٠٣=====طرف رابع عشر بصفته.



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

خامس عشر : سليمان عبداللطيف الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٣٠١٠١٠٠٢٩٩ = طرف خامس عشر.

سادس عشر : هيفاء سليمان عبداللطيف الرويح / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦١٠١٢٦٠٠٤٣٩ = طرف سادس عشر.

سابع عشر : سالم فؤاد عبدالله العمر / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٨٩١١١٢٠١٣٥٨ قاصر ويوقع عنه والده الطرف الثامن عشر بصفته ولياً طبيعياً عليه = طرف سابع عشر بصفته.

ثامن عشر : فؤاد عبدالله عبدالعزيز العمر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٤٠٨٠٨٠٠١٣٨ = طرف ثامن عشر.

تاسع عشر : عبدالله عبدالعزيز العمر الشلفان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٦٠١٢٢٠٠٢٩٥ = طرف تاسع عشر.

العشرون : شركة الاستثمارات الوطنية شركة مساهمة كويتية مقفلة موثق عقد تأسيسها برقم ٦٠/ع/ جلد ١ بتاريخ ١٩٨٢/٤/١٠ ويمثلها بالتوقيع / اسعد أحمد عمران البنوان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٩٠٢١٣٠٠١٩٥ بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة بموجب شهادة لمن يهمل الأمر صادرة من وزارة التجارة والصناعة برقم ١٤٠٦ بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٢ = طرف عشرون بصفته.

الحادي والعشرون : لولو جاسم كانو / إمارتيه الجنسية وتحمل جواز سفر رقم ع ٧٨٥٢٩٣ صالح لغاية ٢٠٠٥/٢/٢٠ = طرف حادي وعشرون.

الثاني والعشرون : شركة سعود عبدالعزيز البابطين وإخوانه للتجارة العامة / سعود عبدالعزيز البابطين شركة ذات مسؤولية محدودة موثق عقد تأسيسها برقم ١٣٠٥ جلد ١ بتاريخ ٢٠٠١/٤/٢٥ ويمثلها بالتوقيع / عبدالرحمن عبدالعزيز سعود البابطين / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٨٠٦٠٥٠٠٠٣٩ بصفته شريك ومدير مخول بالتوقيع عن الشركة = طرف ثاني وعشرون بصفته.



الثالث والعشرون : شركة مجموعة العبدلي الأولى للتجارة العامة / لولوه صالح إبراهيم الجفالي وشريكها شركة ذات مسئولية محدودة بموجب عقد تعديل ودمج الموثق برقم ٦١١٠ جلد ١ بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٠٣ ويمثلها بالتوقيع / يوسف صالح عبدالرحمن العبدلي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٤٠٨١٤٠٠٠١٢ بصفته مدير مفوض بالتوقيع عن الشركة=====طرف ثالث وعشرون بصفته.

الرابع والعشرون : شركة عبدالرحمن صالح العبدلي وإخوانه للتجارة العامة والمقاولات / يوسف صالح العبدلي وشركاه شركة ذات مسئولية محدودة بموجب عقد التعديل والدمج الموثق برقم ٣٥٨١ جلد ١ بتاريخ ٢١/١١/١٩٩٩ ويمثلها بالتوقيع / يوسف صالح عبدالرحمن العبدلي/ كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٤٠٨١٤٠٠٠١٢ بصفته شريك ومدير مفوض بالتوقيع عن الشركة=====طرف رابع وعشرون بصفته.

الخامس والعشرون : سميره عبداللطيف عبدالله السعد / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٥٠٢٠٨٠٠٥٩٥=====طرف خامس وعشرون.

سادس والعشرون : عبدالله عبدالعزيز على العمر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٤٠١٢١٠٠١٢٤=====طرف سادس وعشرون.

سابع والعشرون : عبدالعزيز خالد عبدالمحسن عبدالرزاق / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٠٠٤١٢٠٠٠٩٢=====طرف سابع وعشرون.

ثامن والعشرون : عبدالوهاب عبداللطيف أحمد الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٣١٢١٠٠٠٠٢٩=====طرف ثامن وعشرون.

تاسع والعشرون : أحمد عبداللطيف أحمد الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠٠٤٢٩٠٠٦٥٨=====طرف تاسع وعشرون.

الثلاثون : خولة عبدالرحمن عبدالله الرويح / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧٠٤٢٩٠٠٥٢٢=====الطرف الثلاثون.

الحادي والثلاثون : مساعد نوري مساعد الصالح المطوع / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٧٠١٣٠٠٠٠٢٨=====الطرف الحادي والثلاثون.

الثاني والثلاثون : دلال فاروق حمد العيسي / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٨٠١٢٢٦٠٠٠٥٤=====الطرف الثاني والثلاثون.

الثالث والثلاثون : ساندرا نوري مساعد الصالح / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٤٠٧٢٤٠٠٠٣٦=====الطرف الثالث والثلاثون.

الرابع والثلاثون : فوزية أحمد محي الدين سلامة / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٣١١٢٥٠٠٠٢٢=====الطرف الرابع والثلاثون.



جلد	١						
-----	---	--	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

الخامس والثلاثون : وليد عبدالله عبدالعزيز المفرح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٠٠١١١٠٠٤٩٧=====الطرف الخامس والثلاثون.

السادس والثلاثون : بيت الزكاة / هيئة حكومية كويتية مستقلة أنشأت بموجب القانون رقم ٥ لسنة ١٩٨٢ ويمثلها بالتوقيع / عبدالقادر ضاحي العجيل / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٣٠٦١٩٠٠٠٧٥ بصفته نائب المدير العام لبيت الزكاة ويوقع عنه / عبدالعزيز حمد فهد بودي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٦٠٩٠٣٠١٥٧٧ بموجب توكيل رسمي خاص موثق برقم ٦٨٩٨ جلد ٦ بتاريخ ١٩٩٨/٨/٥ ويقر الوكيل بأن توكيله ساري المفعول ونافذ قانونا وأن موكله على قيد الحياة ويتمتع بكامل الأهلية=====الطرف السادس والثلاثون بصفته.

السابع والثلاثون : حسن ناصر حسين محمد علي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٣٠٥١٣٠٠٠٧٨=====الطرف السابع والثلاثون.

الثامن والثلاثون : جاسم إبراهيم خليل القطان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٦٠٤٢٢٠١٣٣٧=====الطرف الثامن والثلاثون.

التاسع والثلاثون : شركة مجموعة أبناء صالح العبدلي للتجارة العامة والمقاولات / خالد صالح العبدلي وشركاه شركة ذات مسئولية محدودة بموجب عقد التعديل والدمج الموثق برقم ٢٤٦٤ جلد ١ بتاريخ ٢٠٠٢/٦/٩ والمعدل بعدة عقود آخرها الموثق برقم ٣٦٠٥ جلد ١ بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٢١ ويمثلها بالتوقيع / حمد صالح عبدالرحمن العبدلي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٠٠٢٢١٠٠٠٣٧ بصفته شريك ومدير مخول بالتوقيع عن الشركة=====الطرف التاسع والثلاثون بصفته.

الأربعون : حمد صالح عبدالرحمن العبدلي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٠٠٢٢١٠٠٠٣٧=====الطرف الأربعون.



الحادي والأربعون : شركة مجموعة أبناء صالح العبدلي للخدمات الطبية / نورة العبدلي وشريكها شركة ذات مسؤولية محدودة موثق عقد تأسيسها برقم ٢٨٠٨ جلد ١ بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٠٢ ويمثلها بالتوقيع / حمد صالح عبدالرحمن العبدلي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٠٠٢٢١٠٠٠٣٧ بصفته شريك ومدير مخول بالتوقيع عن الشركة=====الطرف الحادي والأربعون بصفته.

الثاني والأربعون : الشركة الخليجية الأفريقية للتجارة والمقاولات وصناعة الطابوق الأسمنتي / عبدالعزيز حمد صالح العليان وشريكه موثق عقد تأسيسها برقم ١ جلد ٤٩٨ بتاريخ ٢٦/٨/١٩٩٢ والمعدل بعدة عقود آخرها ١٢٢٢ جلد ١ بتاريخ ٦/٤/٢٠٠٢ ويمثلها بالتوقيع / عبدالعزيز حمد الصالح العليان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٤٠٢٠٦٠٠١٢٦ بصفته شريك ومدير مخول بالتوقيع عن الشركة=====الطرف الثاني والأربعون بصفته.

الثالث والأربعون : شركة فؤاد الغانم وأولاده للتجارة العامة والمقاولات / فؤاد محمد ثنيان الغانم وأولاده شركة ذات مسؤولية محدودة موثق عقد تأسيسها برقم ٢٩ جلد ١ تاريخ ٤/١/١٩٩٧ والمعدل بعدة عقود آخرها ١٣ جلد ٧ بتاريخ ١٣/٣/٢٠٠٠ ويمثلها بالتوقيع / فؤاد محمد ثنيان الغانم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٤١٢٢٠٠٠٩٢٣ بصفته شريك ومدير مخول بالتوقيع عن الشركة=====الطرف الثالث والأربعون بصفته.

الرابع والأربعون : عبدالعزيز محمد حمود الشايع / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٦٠٦٠٩٠٠٠٢٩=====الطرف الرابع والأربعون بصفته.

الخامس والأربعون : عبداللطيف على الشايع / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٠٠٢٠٤٠٠١٣٧=====الطرف الخامس والأربعون.

السادس والأربعون : عبدالرحمن على عبدالرحمن السعيد / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٧٠٦٠٣٠٠١٤٧=====الطرف السادس والأربعون.

السابع والأربعون : عبدالعزيز حمد فهد بودي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٦٠٩٠٣٠١٥٧١=====الطرف السابع والأربعون.

الثامن والأربعون : هيا فؤاد عبدالله العمر / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٨٢١٠٣٠٠٠٤٢٣=====الطرف الثامن والأربعون.

التاسع والأربعون : جمال حمد موسي الفارس / سعودي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧٠١١٨٠٠١٣٨=====الطرف التاسع والأربعون.

الخمسون : طارق عبدالمحسن عبدالعزيز المخيزيم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٢٠١٠٤٠٠٠٢٥=====الطرف الخمسون.

الحادي والخمسون : يعقوب يوسف صالح الحميضي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣١٠١٢٣٠٠٠٧٦=====الطرف الحادي والخمسون.



١	جلد						
---	-----	--	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

- الثاني والخمسون : صالح يعقوب يوسف الحميضي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦١٠٦١٦٠٠١٣٦=====الطرف الثاني والخمسون.
- الثالث والخمسون : لطيفة خالد الزيد الخالد / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٧١٢١٩٠٠٠٣٥=====الطرف الثالث والخمسون.
- الرابع والخمسون : فضة زيد فهد الكحيلان / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٣١٠٠٨٠٠٠٣٦=====الطرف الرابع والخمسون.
- الخامس والخمسون : وليد حمود عبدالعزيز الصقبي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٣١٢٠٢٠٠٩٨٤=====الطرف الخامس والخمسون.
- السادس والخمسون : فاطمة حمود عبدالعزيز الصقبي / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٠٠٣٣٠٠١٣٢٦=====الطرف السادس والخمسون.
- السابع والخمسون : صالح محمد سالم اليوسف / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠٠٣٣٠٠١٤١٥=====الطرف السابع والخمسون.
- الثامن والخمسون : نورة عبدالله الشلفان / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٩١٢١٥٠٠٠١٥=====الطرف الثامن والخمسون.
- التاسع والخمسون : يوسف أحمد يوسف الرشيد البدر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٥٠٤٢٥٠٠٣١٦=====الطرف التاسع والخمسون.
- الستون : فواز سليمان عبداللطيف العثمان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧١٠٣١٠٠١٠٤=====الطرف الستون.
- الحادي والستون : قماشه عبدالله عبدالعزيز العمر / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٥٠٢١٩٠٠٣١٩=====الطرف الحادي والستون.
- الثاني والستون : علي عبدالنبي علي خاجه / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠٠٩٠٢٠٠٣٤٩=====الطرف الثاني والستون.

الثالث والستون : جمال عبدالرحمن محمد الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٨٠٩١٠٠٢٧٣٨=====الطرف الثالث والستون.

الرابع والستون : فيصل عبدالرحمن محمد الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٤٠١٢٢٠٠٣٦٩=====الطرف الرابع والستون.

الخامس والستون : حسن عبدالغفور حسن تيفوني / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٧٠٢١٤٠٠٩٦٢=====الطرف الخامس والستون.

السادس والستون : عبدالغفور عبدالغفور حسن تيفوني / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٦٠١٢٩٠٠٠١١=====الطرف السادس والستون.

السابع والستون : فتوح محمد سالم اليوسف / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠٠٣٢٠٠٠٠١٥=====الطرف السابع والستون.

الثامن والستون : نشور عبدالغفور حسن تيفوني / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٣١٢٠٢٠٠٣٤٣=====الطرف الثامن والستون.

التاسع والستون : معالي عبدالغفور حسن تيفوني / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٩١٠٢٤٠٠٠١٥=====الطرف التاسع والستون.

السبعون : صالح حمد يحيى اليحيى / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٤٠٥٢١٠٠١٥١=====الطرف السبعون.

الحادي والسبعون : يحيى سليمان عبدالله محمد العقيلي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٦٠١١٣٠٠٢٨٦=====الطرف الحادي والسبعون.

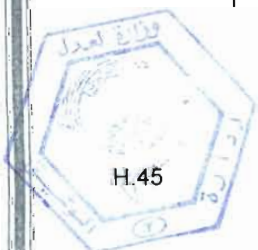
الثاني والسبعون : عبدالله دخيل جبار الجبار / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠١٢١٤٠٠٠٥٣=====الطرف الثاني والسبعون.

الثالث والسبعون : عبداللطيف عبدالله مجحم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٩٠٢٠٨٠٠٠٦٨=====الطرف الثالث والسبعون.

الرابع والسبعون : بثنية مساعد الصالح المطوع / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٣١٢٢٤٠٠١٤٨=====الطرف الرابع والسبعون.

الخامس والسبعون : خالد إبراهيم مفرج المفرج / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٢١٢١٥٠٠٠٨٨=====الطرف الخامس والسبعون.

السادس والسبعون : شركة سلطان العقارية شركة مساهمة كويتية مقفلة موثق عقد تأسيسها برقم ٣٧٦ جلد ١ بتاريخ ١٩٩٨/٢/١٨ ويمثلها بالتوقيع / بدر سلطان بن عيسى / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣١١٢٠٤٠٠١٠٧ بصفته رئيس مجلس الإدارة





وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

جلد	١								
-----	---	--	--	--	--	--	--	--	--

للشركة بموجب شهادة لمن يهمله الأمر صادرة من وزارة التجارة والصناعة برقم ٥٦٠٠ بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٦ ===== الطرف السادس والسبعون بصفته.

السابع والسبعون : شركة أولاد سلطان بن عيسى شركة ذات مسئولية محدودة بموجب عقد دمج وتعديل برقم ٢٤٠٢ جلد ١ بتاريخ ٢٠٠١/٦/٣٠ ويمثلها بالتوقيع بدر سلطان بن عيسى/ كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣١١٢٢٤٠٠١٠٧ بصفته شريك ومدير مفوض بالتوقيع عن الشركة===== الطرف السابع والسبعون بصفته.

والثامن والسبعون : زهرة بدر سلطان بن عيسى / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٢٠٦٠١٠٠٣٩٦===== الطرف الثامن والسبعون.

التاسع والسبعون : بندر عبدالله عبدالعزيز العمر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٩١٢١٢٠٠٠٩٦===== الطرف التاسع والسبعون.

الثمانون : سعيد يوسف حمد المير / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٥٠٢٠٢٠٠٢١٥===== الطرف الثمانون.

الحادي والثمانون : شركة بيت الأوراق المالية شركة مساهمة كويتية مقفلة موثق عقد تأسيسها برقم ٧٤ / ب جلد ١ ويمثلها بالتوقيع / أيمن عبدالله يوسف بوذي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٥٠٥١٠٠٠٨٤٩ بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة بموجب شهادة لمن يهمله الأمر صادرة من وزارة التجارة والصناعة برقم ٢١٠٠٨ بتاريخ ٢٠٠٣/٦/١١===== الطرف الحادي والثمانون بصفته.

الثاني والثمانون : على محمود على تيفوني / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠٠٢٢٠٠٠٣٨===== الطرف الثاني والثمانون.

الثالث والثمانون : عماد أحمد على تيفوني / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٤٠٥٢١٠٠١٧٦===== الطرف الثالث والثمانون.



الرابع والثمانون : شيخه ناصر عبدالمحسن السعيد / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٨٠٢٢٨٠٠٠٧٤=====الطرف الرابع والثمانون.

الخامس والثمانون : عدنان عبدالعزيز الشلفان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٥١٢١٥٠٠٠٥٨=====الطرف الخامس والثمانون.

السادس والثمانون : محمد صالح ناصر الخنه / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٣١١١٠٠٠١٠٥=====الطرف السادس والثمانون.

السابع والثمانون : هدى صالح عبدالرحمن العبدلي / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٠٠٤٠٥٠٠٠٨٦=====الطرف السابع والثمانون.

الثامن والثمانون : عبدالغني خالد صالح الغنيم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٧١٠١٥٠٠٣٨٣=====الطرف الثامن والثمانون.

التاسع والثمانون : فتوح عبدالله راشد الزير / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧١٢٠٧٠٠٢٥٩=====الطرف التاسع والثمانون.

التسعون : عبدالعزيز عبدالغفور احمد عبدالغفور / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٣٠٢٢٤٠٠٣١٨=====الطرف التسعون.

الحادي والتسعون : مساعد محمد عبدالعزيز الميلم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٩٠١٠٨٠٠٠٧٣=====الطرف الحادي والتسعون.

ثاني والتسعون : مني عبدالرزاق جزار الجزار / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٢٠١٠٨٠٠٢٦٤=====الطرف الثاني والتسعون.

الثالث والتسعون : عصام مساعد محمد الميلم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٠٠٥٢٤٠٠١٠٢=====الطرف الثالث والتسعون.

الرابع والتسعون : مشعل مساعد محمد الميلم / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٧٠٧٢١٠٠٠٥٣=====الطرف الرابع والتسعون.

الخامس والتسعون : بدرية إبراهيم ناصر الهاجري / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٤٠٦١٩٠٠٤٦٨=====الطرف الخامس والتسعون.

سادس والتسعون : شركة مشاريع السابر للمقاولات العامة للمباني / ناصر محمد السالير وشركاه شركة ذات مسئولية محدودة عقد تأسيسها برقم ٥ جلد ٢٢٩ بتاريخ ٣٠/٤/١٩٩٤ المعدلة بعدة عقود آخرها الموثق برقم ٢٣٨٢ جلد ١ بتاريخ ٣١/٥/٢٠٠٣ ويمثلها بالتوقيع / فيصل بدر محمد السابر / كويتي انجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٣٠٤١٢٠٠٧٩٣ وسابر بدر محمد السابر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥١٠٩١٧٠٠٩٠٥ بصفتيهما شريكين ومخولين بالتوقيع عن الشركة=====الطرف السادس والتسعون بصفته.





وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

- السابع والتسعون : خالد محمد يوسف بودي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٨٠٥١٢٠٠٢١٢=====الطرف السابع والتسعون.
- الثامن والتسعون : عبدالعزيز فهد عبدالعزيز الفليج / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٥١٢١٤٠٠٠٢٤=====الطرف الثامن والتسعون.
- التاسع والتسعون : سعد عبدالرحمن أحمد السعد المنيفي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧١٠٥١٢٠٠٠٦٦=====الطرف التاسع والتسعون.
- المائة : عبدالرحمن حمود سلمي السميح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٧١٠١٥٠٠٢٥٢=====الطرف المائة.
- المائة وواحد : نورية يوسف سليمان الحداد / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٦٠١٢٢٠٠٠٥٠١=====الطرف المائة وواحد.
- المائة واثنان : أمل ناصر عبدالوهاب القطامي / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧١١١٢٠٠٢٧٠٩=====الطرف المائة واثنان.
- المائة وثلاثة : يوسف جار الله الحسن الجارالله / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢١٣١٠٠٨٠٠٠٣٩=====الطرف المائة وثلاثة.
- المائة وأربعة : وليد يوسف جار الله الجارالله / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٨١١١٢٠٠١٠٢٢=====الطرف المائة وأربعة.
- المائة وخمسة : عادل محمود علي تيفوني / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٧١٢٢٣٠٠٠٦٥=====الطرف المائة وخمسة.
- المائة وستة : أحمد عبدالعزيز عبدالله المعجل / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٧١٠١٥٠٠٠٨٤=====الطرف المائة وستة.
- المائة وسبعة : سامي عبدالعزيز أحمد الحمد / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٤٠٨٢١٠٠٠١١=====الطرف المائة وسبعة.



المائة وثمانية : حمد مساعد الصالح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٣١١٠٤٠٠٠١١=====الطرف المائة وثمانية.

المائة وتسعة : سعود بن خالد بن خالد القاسمي / إمارتي الجنسية ويحمل جواز سفر رقم ٠٨٥٣٠ صالح حتى ٢٠٠٦/٢/١٢=====الطرف المائة وتسعة.

المائة وعشرة : سلطان سعود بن خالد بن خالد القاسمي / إمارتي الجنسية ويحمل جواز سفر رقم ١٠٦٨٣ صالح حتى ٢٠٠٧/١/١٤=====الطرف المائة وعشرة.

المائة الحادي عشر : خالد عبدالرحمن أحمد السعد المنيفي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٨١٠٠١٠٠١٤٦=====الطرف المائة والحادي عشر.

المائة والثاني عشر : محمد عبدالرحمن محمد الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥١٠٩٢٩٠٠٥٤٦=====الطرف المائة والثاني عشر.

المائة والثالث عشر : عادلة يعقوب خلف اليتامي / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٥٠١٠٦٠٠٧٤١=====الطرف المائة والثالث عشر.

المائة والرابع عشر : فوزي عبدالرحمن محمد الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٢١٠٠١٠١٦١٩=====الطرف المائة والرابع عشر.

المائة والخامس عشر : يوسف فيصل عبدالرحمن الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٦٠٥١١٠٠٩٨١=====الطرف المائة والخامس عشر.

المائة والسادس عشر : حامد أحمد راشد حمادة / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٥١١٢٦٠٠٦١١=====الطرف المائة والسادس عشر.

المائة والسابع عشر : عارف أحمد ياسين الياسين / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٨٠٤١٠٠٠٨٦٥=====الطرف المائة والسابع عشر.

المائة والثامن عشر : سعود عبدالعزيز الفوزان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٢٣٠٢٢٤٠٠٠٦=====الطرف المائة والثامن عشر.

المائة والتاسع عشر : صلاح عبدالرحمن عبدالله الرويح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٤١٢٢٩٠٠٥٨٤=====الطرف المائة والتاسع عشر.

المائة والعشرون : حمد محمد حمد بودي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤١٠٢٠١٠٠١٢٩=====الطرف المائة والعشرون.

المائة وواحد وعشرون : نعيمه فيصل جبر الدوسري / بحرينية الجنسية وتحمل جواز سفر رقم ٠٠٠٩٦٥٥ صالح لغاية ٢٠٠٦/٩/١٦=====الطرف المائة والحادي والعشرون.

المائة والثاني والعشرون : فهد يعقوب يوسف الجوعان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٩١٢٠٨٠٠٥٢٢=====الطرف المائة والثاني والعشرون.



سجل مكتب توثيق العقود والشركات

جلد	١								
-----	---	--	--	--	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

المائة والثالث والعشرون يعقوب يوسف محمد الجوعان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٨٠١١٤٠٠٢٠٢=====الطرف المائة والثالث والعشرون.
المائة والرابع والعشرون : شركة مجموعة العنيزي للتجارة العامة والمقاولات / ياسين عبدالعزيز العنيزي وشركاه شركة ذات مسئولية محدودة موثق عقد تأسيسها برقم ١٨٢٩ جلد ١ بتاريخ ١٩٩٩/٦/٢٨ ويمثلها بالتوقيع / ياسين عبدالعزيز أحمد العنيزي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤١٠٢١٠٠٠٠٧٤ بصفته شريك ومدير مفوض بالتوقيع عن الشركة=====الطرف المائة والرابع والعشرون بصفته.
المائة والخامس والعشرون : شركة الجوعان والعنيزي للتجارة / يعقوب يوسف الجوعان وياسين عبدالعزيز العنيزي شركة ذات مسئولية محدودة موثق عقد تأسيسها برقم ٧٥٦ هـ جلد ٢ بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٠ والمعدل بالعقد ٤٣٢٥ جلد ١ بتاريخ ٢٠٠٣/٩/١٦ ويمثلها بالتوقيع / يعقوب يوسف محمد الجوعان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٨٠١١٤٠٠٢٠٢ وياسين عبدالعزيز أحمد العنيزي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤١٠٢١٠٠٠٠٧٤ بصفتهما مديران مفوضان بالتوقيع عن الشركة=====الطرف المائة والخامس والعشرون بصفته.

المائة والسادس والعشرون : مساعد عبدالله السابر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢١٧١٢٣١٠٠٠٤١=====الطرف المائة والسادس والعشرون.
المائة والسابع والعشرون : شركة مساعد السابر وشركاه للتجارة العامة / مساعد العبدالله السابر وأولاده شركة ذات مسئولية محدودة موثق عقد تأسيسها برقم ٧٢٠/أ جلد ٢ بتاريخ ١٩٦٧/٥/٤ والمعدل بعدة عقود آخرها ٢٤٢ جلد ٩ ويمثلها بالتوقيع / مساعد عبدالله السابر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢١٧١٢٣١٠٠٠٤١ وبدر مساعد العبدالله السابر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤١٠١١٨٠٠١٢٣ بصفتهما شريكين ومديرين مفوضين بالتوقيع عن الشركة=====الطرف المائة والسابع والعشرون بصفته.



المائة والثامن والعشرون : حسن أبل بن حسن صادق / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٢١٢٠٨٠٠٠٤٨=====الطرف المائة والثامن والعشرون.

المائة والتاسع والعشرون : بيت التمويل الخليجي شركة مساهمة بحرينية معفاة موثق عقد تأسيسها برقم ٩٩٠٢١٨٧١ بتاريخ ١٠/٢٧/١٩٩٩ ويمثلها بالتوقيع / فؤاد عبدالله عبدالعزيز العمر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٤٠٨٠٨٠٠١٣٨ بصفته رئيس مجلس الإدارة بموجب الشهادة الصادرة من وزارة التجارة بمملكة البحرين والمصدق عليها أصوليا من كافة الجهات المختصة بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٤=====الطرف المائة والتاسع والعشرون بصفته.

المائة الثلاثون : جاسم يعقوب يوسف البالول / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٦٠٦٢١٠٠٠٢٢=====الطرف المائة والثلاثون.

المائة والحادي والثلاثون : وصال خالد مشاري الفوزان / كويتية الجنسية وتحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٥٠٨٢١٠٠٠٥٨=====الطرف المائة والحادي والثلاثون.

مائة والثاني والثلاثون : محمد عبدالرحمن على المقبل / بحريني الجنسية ويحمل جواز سفر رقم ١٢٦٨٦٧١ صالح لغاية ٢٠٠٨/٣/١٠=====الطرف المائة والثاني والثلاثون.

مائة والثالث والثلاثون : محمد على حسين العمر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٧١٢١٢٠٠٠٥٣=====الطرف المائة والثالث والثلاثون.

المائة والرابع والثلاثون : عصام يوسف عبدالله عبدالكريم جناحي / بحريني الجنسية ويحمل جواز سفر رقم ٠٠١٠١٠٣ صالح لغاية ٢٠٠٦/٩/١٦=====الطرف المائة والرابع والثلاثون.

المائة والخامس والثلاثون : حمده داود سلمان عيسي بوجندل / بحرانية الجنسية وتحمل جواز سفر رقم ٩٠٤١٤٣=====الطرف المائة والخامس والثلاثون.

مائة والسادس والثلاثون : عادل بن داود بن سليمان العوهلي / سعودي الجنسية ويحمل جواز سفر رقم ٣٢٤٦٤٧ ج=====الطرف المائة والسادس والثلاثون.

مادة (١)

تعتبر المقدمة جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

وتؤلف من الموقعين على هذا العقد جماعة غرضها إنشاء شركة مساهمة كويتية بترخيص من الحكومة الكويتية، طبقا لأحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة والنظام الأساسي الملحق بهذا العقد.



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

مادة (٢)

اسم هذه الشركة هي : **شركة التعمير الخليجي العقارية (شركة مساهمة كويتية مغلقة)**

مادة (٣)

مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني في دولة الكويت ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات أو مكاتب أو مراكز عمليات أو تعيين ممثلين في الكويت أو الخارج.

مادة (٤)

مدة هذه الشركة غير محددة وتبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ونشر المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية.

مادة (٥)

الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي القيام بها يلي :

- ١- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وحظرته في الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ٢- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- ٣- استيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- ٤- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.



- ٥- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- ٦- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة.
- ٧- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الإطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- ٨- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- ٩- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- ١٠- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- ١١- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول لدى في الوزارة.
- ١٢- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- ١٣- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ١٤- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي)
- ١٥- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- ١٦- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعة بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام، الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.
- يكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة صلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالا شبيهة بأعمال أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

مادة (٦)

حدد رأس مال الشركة بمبلغ : ١٥,٠٠٠,٠٠٠ د.ك خمسة عشر مليون دينار كويتي موزع على ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مائة خمسون مليون سهم قيمة كل سهم ١٠٠ فلس وجميع الأسهم نقدية.



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

مادة (٧)

اكتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد في كامل رأس مال الشركة على الوجه الآتي:-

الاسم	عدد الأسهم	قيمتها بالدينار
١- شركة بيت الاستثمار العالمي ش.م.ك.م	٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٥٠,٠٠٠ د.ك
٢- يوسف يعقوب يوسف العمر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٣- مشعل حمد علي محمد كانو	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٤- عالية غانم سعد الجاسر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٥- خالد صالح عبداللطيف السعيد	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٦- شركة الجال للخدمات العقارية	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٧- شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول ش.م.ك.م	١,٥٠٠,٠٠٠ سهم	١٥٠,٠٠٠ د.ك
٨- صقر صالح سودان العنزي	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٩- محمد يوسف عبدالله قرومي	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
١٠- صالح أحمد صالح الناجم	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١- مني عبدالله ثنيان الغانم	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
١٢- ماجدة داود سليمان البدر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٣- يوسف راشد الشاهين الغانم	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
١٤- الشركة الكويتية لصناعة الأنابيب والخدمات النفطية	٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠٠,٠٠٠ د.ك
١٥- سليمان عبداللطيف الرويح	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٦- هيفاء سليمان عبداللطيف الرويح	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٧- سالم فؤاد عبدالله العمر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٨- فؤاد عبدالله عبدالعزيز العمر	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك



الاسم	عدد الأسهم	قيمتها بالدينار
١٩- عبدالله عبدالعزيز العمر الشلفان	٥٠٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٢٠- شركة الاستثمارات الوطنية ش.م.ك.م	٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠٠,٠٠٠ د.ك
٢١- لولوة جاسم كنانو	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٢٢- شركة سعود عبدالعزيز البابطين وإخوانه للتجارة العامة	٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠٠,٠٠٠ د.ك
٢٣- شركة مجموعة العبدلي الأولي للتجارة العامة	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٢٤- شركة عبدالرحمن صالح العبدلي وإخوانه للتجارة العامة	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٢٥- سميرة عبداللطيف عبدالله السعد	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٢٦- عبدالله عبدالعزيز علي العمر	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٢٧- عبدالعزيز خالد عبدالمحسن العبدلرزاق	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٢٨- عبدالوهاب عبداللطيف أحمد الرويح	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٢٩- أحمد عبداللطيف أحمد الرويح	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٣٠- خولة عبدالرحمن عبدالله الرويح	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٣١- مساعد نوري مساعد الصالح المطوع	١,٥٠٠,٠٠٠ سهم	١٥٠,٠٠٠ د.ك
٣٢- دلال فاروق حمد العيسى	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٣٣- ساندرنا نوري مساعد الصالح	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٣٤- فوزية أحمد محي الدين سلامة	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٣٥- وليد عبدالله عبدالعزيز المفرح	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٣٦- بيت الزكاة الكويتي	٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠٠,٠٠٠ د.ك
٣٧- حسن ناصر حسين محمد علي	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٣٨- جاسم إبراهيم خليل القطان	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٣٩- شركة مجموعة أبناء صالح العبدلي للتجارة العامة والمقاولات	٨٠٠,٠٠٠ سهم	٨٠,٠٠٠ د.ك
٤٠- حمد صالح عبدالرحمن العبدلي	١٥٠,٠٠٠ سهم	١٥,٠٠٠ د.ك
٤١- شركة مجموعة أبناء صالح العبدلي للخدمات الطبية	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٥,٠٠٠ د.ك
٤٢- الشركة الخليجية الأفريقية للتجارة والمقاولات وصناعة الطابوق الاسمنتي	٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠٠,٠٠٠ د.ك
٤٣- شركة فؤاد الغانم وأولاده للتجارة العامة والمقاولات	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٤٤- عبدالعزيز محمد حمود الشايع	٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم	٢٥٠,٠٠٠ د.ك



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

الاسم	عدد الأسهم	قيمتها بالدينار
٤٥- عبداللطيف على الشايع	٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم	٢٥٠,٠٠٠ د.ك
٤٦- عبدالرحمن على عبدالرحمن السعيد	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٤٧- عبدالعزيز حمد فهد بودي	١٥٠,٠٠٠ سهم	١٥,٠٠٠ د.ك
٤٨- هيا فؤاد عبدالله العمر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٤٩- جمال حمد موسي الفارس	٤٠٠,٠٠٠ سهم	٤٠,٠٠٠ د.ك
٥٠- طارق عبدالمحسن المخيزيم	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٥١- يعقوب يوسف صالح الحميضي	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٥٢- صالح يعقوب يوسف الحميضي	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٥٣- لطيفة خالد الزيد خالد	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٥٤- فضة زيد فهد الكحيلان	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٥٥- وليد حمود عبدالعزيز الصقبي	٥٠,٠٠٠ سهم	٥,٠٠٠ د.ك
٥٦- فاطمة حمود عبدالعزيز الصقبي	٥٠,٠٠٠ سهم	٥,٠٠٠ د.ك
٥٧- صالح محمد سالم اليوسف	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٥٨- نورة عبدالله الشلفان	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٥٩- يوسف أحمد يوسف الرشيد البدر	١,٧٠٠,٠٠٠ سهم	١٧٠,٠٠٠ د.ك
٦٠- فواز سليمان عبداللطيف العثمان	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٦١- قماشه عبدالله عبدالعزيز العمر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٦٢- علي عبدالبني على خاجه	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٦٣- جمال عبدالرحمن محمد الرويح	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك



الاسماء عدد الأسهم قيمتها بالدينار

٦٤- فيصل عبدالرحمن محمد الرويح	٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم	٢٣٠,٠٠٠ د.ك
٦٥- حسن عبدالغفور حسن تيفوني	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٦٦- عبدالغفور عبدالغفور حسن تيفوني	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٦٧- فتوح محمد سالم اليوسف	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٦٨- نشور عبدالغفور حسن تيفوني	٥٠,٠٠٠ سهم	٥,٠٠٠ د.ك
٦٩- معالي عبدالغفور حسن تيفوني	٥٠,٠٠٠ سهم	٥,٠٠٠ د.ك
٧٠- صالح حمد يحيى يحيى	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٧١- يحيى سليمان عبدالله محمد العقيلي	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٧٢- عبدالله دخيل جبار الجسار	١,٥٠٠,٠٠٠ سهم	١٥٠,٠٠٠ د.ك
٧٣- عبداللطيف عبدالله مجرم المجرم	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٧٤- بئينه مساعد الصالح المطوع	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٧٥- خالد إبراهيم مفرج المفرج	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٧٦- شركة سلطان العقارية ش.م.ك.م	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٧٧- شركة أولاد سلطان بن عيسى ذ.م.م	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٧٨- زهرة بدر سلطان بن عيسى	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٧٩- بندر عبدالله عبدالعزيز العمر	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٨٠- سعيد يوسف حمد المير	٢٥٠,٠٠٠ سهم	٢٥,٠٠٠ د.ك
٨١- شركة بيت الأوراق المالية ش.م.ك.م	١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١,٥٠٠,٠٠٠ د.ك
٨٢- علي محمود علي تيفوني	٣٥٠,٠٠٠ سهم	٣٥,٠٠٠ د.ك
٨٣- عماد أحمد علي تيفوني	٣٥٠,٠٠٠ سهم	٣٥,٠٠٠ د.ك
٨٤- شيخه ناصر عبدالمحسن السعيد	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٨٥- عدنان عبدالعزيز الشلفان	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٨٦- محمد صالح ناصر الخننه	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٨٧- هدى صالح عبدالرحمن العبدلي	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك
٨٨- عبدالغني خالد صالح الغني	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
٨٩- فتوح عبدالله راشد الزير	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
٩٠- عبدالعزيز عبدالغفور أحمد عبدالغفور	٢,٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٢٠,٠٠٠ د.ك
٩١- مساعد محمد عبدالعزيز الميلم	٦٠٠,٠٠٠ سهم	٦٠,٠٠٠ د.ك
٩٢- مني عبدالرزاق جبار الجسار	٣٠٠,٠٠٠ سهم	٣٠,٠٠٠ د.ك



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

الاسم	عدد الأسهم	قيمتها بالدينار
٩٣- عصام مساعد محمد الميالم	٥٠,٠٠٠ سهم	٥,٠٠٠ د.ك
٩٤- مشعل مساعد محمد الميالم	٥٠,٠٠٠ سهم	٥,٠٠٠ د.ك
٩٥- بدريّة إبراهيم ناصر الهاجري	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
٩٦- شركة مشاريع السابر للمقاولات العامة للمباني	١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١,٠٠٠,٠٠٠ د.ك
٩٧- خالد محمد يوسف بوودي	٤٠٠,٠٠٠ سهم	٤٠,٠٠٠ د.ك
٩٨- عبدالعزيز فهد عبدالعزيز الفليج	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
٩٩- سعد عبدالرحمن أحمد السعد المنيفي	٢٥٠,٠٠٠ سهم	٢٥,٠٠٠ د.ك
١٠٠- عبدالرحمن حمود سليمان السميّط	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
١٠١- نوريّة يوسف سليمان الحداد	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
١٠٢- أمل ناصر عبدالوهاب القطامي	٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠٠,٠٠٠ د.ك
١٠٣- يوسف جار الله الحسن الجار الله	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
١٠٤- وليد يوسف جار الله الجار الله	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٠٥- عادل محمود على تيفونني	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٠٦- أحمد عبدالعزيز عبدالله المعجل	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٠٧- سامي عبدالعزيز أحمد الحمد	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٠٨- حمد مساعد الصالح	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
١٠٩- سعود بن خالد بن خالد القاسمي	٤٠٠,٠٠٠ سهم	٤٠,٠٠٠ د.ك
١١٠- سلطان سعود بن خالد بن خالد القاسمي	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١١- خالد عبدالرحمن أحمد السعد المنيفي	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك



الاسم	عدد الأسهم	قيمتها بالدينار
١١٢- محمد عبدالرحمن محمد الرويح	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
١١٣- عادل يعبوب خلف اليتنامي	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١٤- فوزي عبدالرحمن محمد الرويح	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١٥- يوسف فيصل عبدالرحمن الرويح	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١٦- حامد أحمد راشد حمادة	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١٧- عارف أحمد ياسين الياسين	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١١٨- سعود عبدالعزيز الفوزان	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
١١٩- صلاح عبدالرحمن عبدالله الرويح	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٢٠- حمد محمد حمد بوودي	٢٥٠,٠٠٠ سهم	٢٥,٠٠٠ د.ك
١٢١- نعيمه فيصل جبر الدوسري	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٢٢- فهد يعقوب يوسف الجوعان	٧٥,٠٠٠ سهم	٧,٥٠٠ د.ك
١٢٣- يعقوب يوسف محمد الجوعان	٣,٤٢٥,٠٠٠ سهم	٣٤٢,٥٠٠ د.ك
١٢٤- شركة مجموعة العنيزي للتجارة العامة والمقاولات	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
١٢٥- شركة الجوعان والعنيزي للتجارة	١,٥٠٠,٠٠٠ سهم	١٥٠,٠٠٠ د.ك
١٢٦- مساعد عبدالله الساير	١,٣٠٠,٠٠٠ سهم	١٣٠,٠٠٠ د.ك
١٢٧- شركة مساعد عبدالله الساير وشركاه للتجارة العامة	١,٢٠٠,٠٠٠ سهم	١٢٠,٠٠٠ د.ك
١٢٨- حسن أبل بن حسن صادق	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
١٢٩- بيت التموييل الخليجي	٣٠,٥٥٠,٠٠٠ سهم	٣,٠٥٥,٠٠٠ د.ك
١٣٠- جاسم يعقوب يوسف البالول	٥٠٠,٠٠٠ سهم	٥٠,٠٠٠ د.ك
١٣١- وصال خالد مشاري الفوزان	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٣٢- محمد عبدالرحمن على المقبل	١٠٠,٠٠٠ سهم	١٠,٠٠٠ د.ك
١٣٣- محمد على حسين العمر	٦٠٠,٠٠٠ سهم	٦٠,٠٠٠ د.ك
١٣٤- عصام يوسف عبدالله عبدالكريم جناحي	١,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٠٠,٠٠٠ د.ك
١٣٥- حمدة داود سلمان عيسى بوجندل	٢٠٠,٠٠٠ سهم	٢٠,٠٠٠ د.ك
١٣٦- عادل بن داود بن سليمان العوهلي	٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم	٦٠٠,٠٠٠ د.ك
المجموع	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم	١٥,٠٠٠,٠٠٠ د.ك



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

جلد	١					
-----	---	--	--	--	--	--

قد قام المؤسسون بإيداع (١٠٠٪) من قيمة الأسهم التي إكتتبوها وقدرها ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار كويتي كل منهم بنسبة إكتتابه في بنك **(بيت التمويل الكويتي)** وذلك بموجب الشهادة الصادرة من البنك المذكور بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٢ والمرفقة بأصل هذا العقد.

مادة (٨)

المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التي تلتزم الشركة بأدائها بسبب تأسيسها هي على التقريب ألف (٢٠,٠٠٠ د.ك) **عشرون ألف دينار كويتي** تخصم من حساب المصروفات العامة.

مادة (٩)

يتعهد المؤسسون الموقعون على هذا بالسعي في القيام بجميع الإجراءات اللازمة لإتمام تأسيس الشركة ولهذا الغرض وكلوا عنهم السيد / **مسعود نوري مسعود الصباح المطوع**. في اتخاذ الإجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وإدخال التعديلات التي ترى الجهات الرسمية ضرورة إدخالها في العقد أو في النظام الأساسي المرافق له. حرر هذا العقد بناء على كتاب وزارة التجارة والصناعة رقم ٤٦٩٢ في ٢٠٠٤/٢/٩ والمسجل بوارد مكتب توثيق العقود والشركات برقم ٧٥٠ في ٢٠٠٤/٢/٩ م



الطرف الأول بصفته

محمد بن عبد الله

الطرف الثاني

يوسف بن عبد الله

الطرف الثالث

سليمان بن عبد الله

الطرف الرابع

عبد الله بن عبد الله

الطرف الخامس

عبد الله بن عبد الله

الطرف السادس بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف السابع بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف الثامن بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف التاسع

عبد الله بن عبد الله

الطرف العاشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف الحادي عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف الثاني عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف الثالث عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف الرابع عشر بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف الخامس عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف السادس عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف السابع عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف الثامن عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف التاسع عشر

عبد الله بن عبد الله

الطرف العشرون بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف الحادي والعشرون

عبد الله بن عبد الله

الطرف الثاني والعشرون بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف الثالث والعشرون بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف الرابع والعشرون بصفته

عبد الله بن عبد الله

الطرف الخامس والعشرون

عبد الله بن عبد الله

الطرف السادس والعشرون

عبد الله بن عبد الله

الطرف السابع والعشرون

عبد الله بن عبد الله

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

H.45



سجل مكتب توثيق العقود والشركات

جلد	١				
-----	---	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

الطرف المائة والسادس عشر

حيدر محمد عمار

الطرف المائة والتاسع عشر

عبد الرحمن محمد

الطرف المائة والثاني والعشرون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والخامس والعشرون بصفته

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والثامن والعشرون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والحادي والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والرابع والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والسادس والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والخامس عشر

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والثامن عشر

محمد بن عبد الله

الطرف المائة وواحد وعشرون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والرابع والعشرون بصفته

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والسابع والعشرون بصفته

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والسادس والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والسادس والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والسادس والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والرابع عشر

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والتاسع عشر

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والعشرون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والثالث والعشرون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والسادس والعشرون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والتاسع والعشرون بصفته

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والثاني والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والخامس والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والخامس والثلاثون

محمد بن عبد الله

الطرف المائة والخامس والثلاثون

محمد بن عبد الله

حرر هذا العقد من أصل وعدد () نسخ ويتكون من () صفحات

وليس به شطب أو إضافة ويتكون من () مواد ومرفق بكل نسخة من هذا

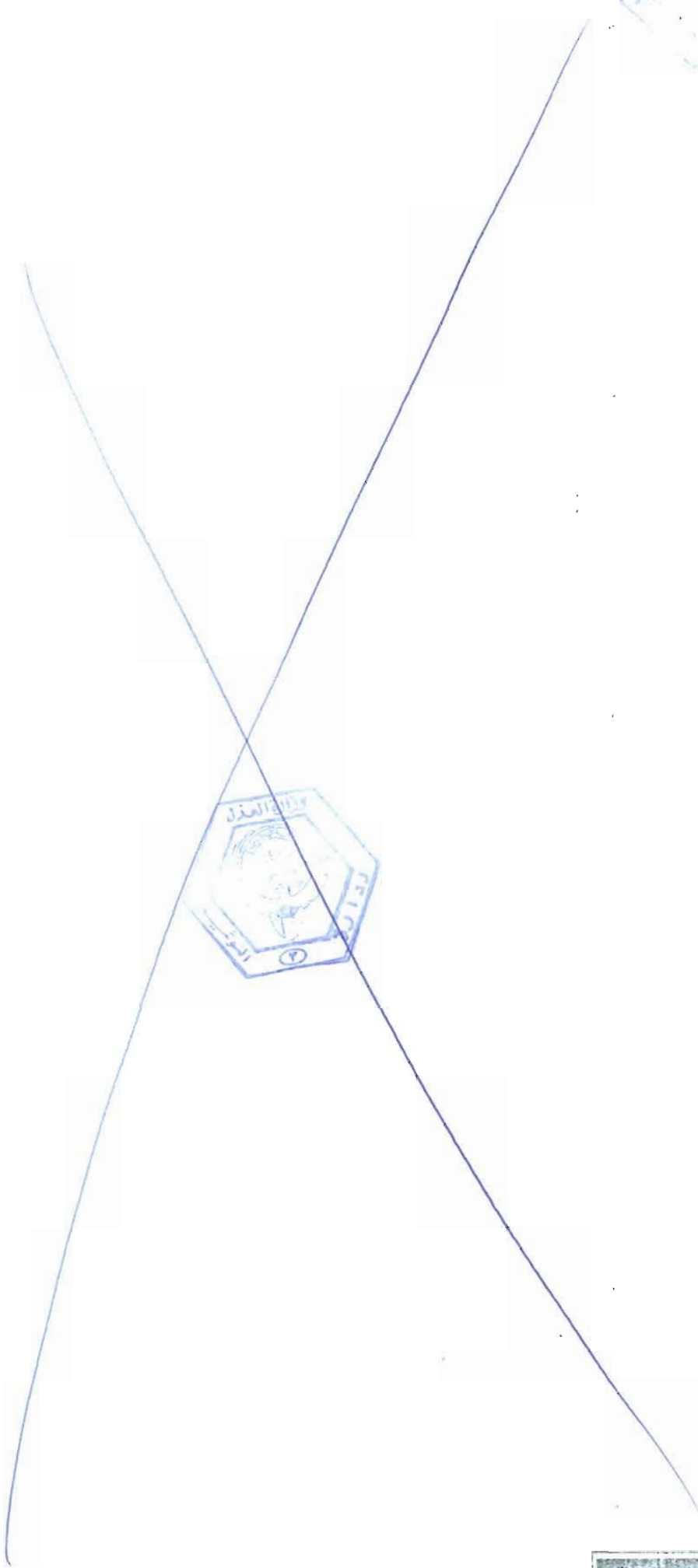
العقد النظام الأساسي الذي يكون من () صفحة وبه () مادة

وليس به شطب أو إضافة ومرفقاته بالأصل وهي كتاب وزارة التجارة والصناعة وكتاب

البنك ومشروع العقد المعتمد من وزارة التجارة وطباعة وزارة العدل.

نيسة قسم الشركات المساهمة والمفرد





461094



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

(كاتب العدل)

شركة التعمير الخليجي العقارية

شركة مساهمة كويتية مقفلة

النظام الأساسي

الفصل الأول في تأسيس الشركة

عناصر تأسيس الشركة

هامش

مادة (١)

تأسست طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية وهذا النظام الأساسي بين مالكي الأسهم المبينة أحكامها فيما بعد شركة مساهمة كويتية مقفلة تسمى **شركة التعمير الخليجي العقارية (شركة مساهمة كويتية مقفلة)**.

مادة (٢)

مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني في دولة الكويت ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو توكيلات أو مكاتب أو مراكز عمليات أو تعيين ممثلين في الكويت أو الخارج.

مادة (٣)

مدة هذه الشركة غير محددة وتبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ونشر المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية.

مادة (٤)

الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلي :



- ١- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وحظرته في الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ٢- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- ٣- استيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- ٤- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- ٥- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- ٦- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة.
- ٧- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الإطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- ٨- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- ٩- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- ١٠- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- ١١- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول لدى في الوزارة.
- ١٢- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- ١٣- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ١٤- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي)





وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

١٥- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.

١٦- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعة بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام، الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

ويجوز 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 تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

ب - رأس المال

مادة (٥)

حدد رأس مال الشركة بمبلغ : ١٥,٠٠٠,٠٠٠ د.ك (خمس عشرة مليون دينار كويتي) موزع على ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مائة وخمسون مليون سهم قيمة كل سهم ١٠٠ فلس وجميع الأسهم نقدية.

ماد (٦)

أسهم الشركة اسمية ويجوز لغير الكويتيين تملكها وفقاً لأحكام القانون والقرارات الوزارية المنظمة لذلك.



مادة (٧)

اكتتب المؤسسون الموقعون على عقد التأسيس في كامل رأس مال الشركة بأسهم يبلغ عددها ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (مائة وخمسون مليون سهم) قيمتها ١٥,٠٠٠,٠٠٠ د.ك (خمسة عشر مليون دينار كويتي) موزعة فيما بينهم كل بنسبة اكتتابه المبينة في عقد التأسيس وقد تم دفع ١٥,٠٠٠,٠٠٠ د.ك (خمسة عشر مليون دينار كويتي) من القيمة الاسمية للأسهم التي اكتتبوا بها لدى بيت التمويل الكويتي وذلك بموجب شهادة البنك المرفقة المؤرخة في ٢٠٠٤/١/١٢.

مادة (٨)

يسلم مجلس الإدارة لكل مساهم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إعلان قيام الشركة نهائيا شهادات أسهم يثبت فيها مقدار الأسهم المكتتب بها والمبالغ المدفوعة.

مادة (٩)

يرتب حتما على ملكية السهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة وقرارات جمعيتها العامة.

مادة (١٠)

كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز في ملكية موجودات الشركة وفي الأرباح المقتسمة على الوجه المبين فيما بعد.

مادة (١١)

لما كانت جميع الأسهم اسمية فإن آخر مالك لها مقيد اسمه في سجل الشركة يكون هو وحده صاحب الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصا في الأرباح أو نصيبا في ملكية موجودات الشركة.

مادة (١٢)

٧ يجوز زيادة رأس المال إلا إذا كانت أقساط الأسهم قد دفعت كاملة ولا يجوز إصدار الأسهم الجديدة بأقل من قيمتها الاسمية، وإذا صدرت بقيمة أعلى خصصت الزيادة أولا لوفاء مصروفات الإصدار ثم للاحتياطي أو لاستهلاك الأسهم. ولكل مساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة خمسة عشر يوما من تاريخ نشر دعوة المساهمين لذلك ويجوز تنازل المساهمين مقدما عن حقهم في الأولوية أو تقييد هذا الحق بأي قيد.





وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

جلد	١						
-----	---	--	--	--	--	--	--

الفصل الثاني في إدارة الشركة أ- مجلس الإدارة

مادة (١٣)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ٩ أعضاء تعين الجهة أو الجهات التي يجوز لها انتخاب ممثلين عنها في مجلس الإدارة بنسبة ما تملكه من الأسهم في الشركة وتنتخب الجمعية العامة الأعضاء الباقين بالتصويت السري.

مادة (١٤)

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

مادة (١٥)

يشترط في عضو مجلس الإدارة أن يكون مالكاً بصفته الشخصية أو يكون الشخص المعنوي الذي يمثله مالكاً لعدد من الأسهم لا تقل قيمتها عن ٧,٥٠٠ دينار كويتي أو ١% من رأس المال أي القيمتين أقل فإذا كان العضو وقت انتخابه لا يملك أو يمثل هذا العدد من الأسهم وجب عليه خلال شهر من انتخابه أن يكون مالكاً له وإلا سقطت عضويته ويكون الشخص المعنوي مسؤولاً عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودائنيها ومساهميها.

مادة (١٦)

لا يجوز أن يكون لرئيس مجلس الإدارة أو لأحد أعضاء هذا المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والصفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها إلا إذا كان بترخيص من الجمعية العامة، ولا يجوز لأي من هؤلاء أن يشترك في إدارة شركة مشابهة أو منافسة لشركتهم، ولا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضائه - ولو كان ممثلاً لشخص



اعتباري - أن يستغل المعلومات التي وصلت إليه بحكم منصبه في الحصول على فائدة لنفسه أو لغيره، كما لا يجوز له بيع أو شراء أسهم الشركة طيلة مدة عضويته في مجلس الإدارة.

مادة (١٧)

إذا شغل مركز عضو في مجلس الإدارة خلفه فيه من كان حائزاً لأكثر الأصوات من المساهمين الذين لم يفوزوا بعضوية مجلس الإدارة في آخر انتخاب. أما إذا بلغت المراكز الشاغرة ربع المراكز الأصلية أو لم يوجد من تتوافر به الشروط فإنه يتعين على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة لتجتمع في ميعاد شهرين من تاريخ شغل آخر مركز لتتخبط من يملأ المراكز الشاغرة وفي جميع هذه الأحوال يكمل العضو الجديد مدة سلفه فقط .

مادة (١٨)

ينتخب مجلس الإدارة بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة ثلاث سنوات على أن لا يزيد على مدة عضويتهم بمجلس الإدارة، ورئيس مجلس الإدارة هو الذي يمثل الشركة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ، ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه أو قيام مانع به.

مادة (١٩)

يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً للإدارة أو أكثر ويحدد المجلس صلاحياتهم ومكافآتهم ويجوز لمجلس الإدارة أن يعين مديراً عاماً للشركة ويحدد اختصاصاته ومكافآته.

مادة (٢٠)

يملك حق التوقيع عن الشركة على انفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه وأعضاء مجلس الإدارة المنتدبين بحسب الصلاحيات المحددة لهم من مجلس الإدارة، أو أي عضو آخر يفوضه مجلس الإدارة لهذا الغرض.

مادة (٢١)

تجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة، بناءً على دعوة من رئيسه ويجتمع أيضاً إذا طلب إليه ذلك اثنان من أعضائه على الأقل ويكون اجتماع المجلس صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه ولا يجوز الحضور بالوكالة في اجتماعات المجلس.

مادة (٢٢)

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين ، فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس، ويعد سجل خاص تثبت فيه محاضر جلسات المجلس، ويوقعه الرئيس ويجوز للعضو المعارض أن يطلب تسجيل رأيه.





جلد	١						
-----	---	--	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

مادة (٢٣)

إذا تخلف أحد أعضاء المجلس عن الحضور ثلاث جلسات متتالية بدون عذر مشروع، جاز اعتباره مستقيلًا بقرار من مجلس الإدارة.

مادة (٢٤)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الشركات التجارية تحدد الجمعية العامة العادية مكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

مادة (٢٥)

لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة، ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها أو إعطاء الكفالات أو عقد القروض بناء على ما تقتضيه مصلحة الشركة.

مادة (٢٦)

لا يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بأي التزام شخصي فيما يتعلق بتعهدات الشركة بسبب قيامهم مهام وظائفهم ضمن حدود وكالاتهم.

مادة (٢٧)

رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولون عن أعمالهم تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة استعمال السلطة وعن كل مخالفة لأحكام القانون أو لهذا النظام وعن الخطأ في الإدارة ولا يحول دون إقامة دعوى المسؤولية اقتراح من الجمعية العامة بإبراء ذمة مجلس الإدارة.

ب. الجمعية العامة

مادة (٢٨)

توجه الدعوة إلى المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة ، أيا كانت صفتها بكتب مسجلة وبالتوقيع الشخصي من المساهم على ورقة الدعوة على أن تكون الدعوة قبل



الموعد المحدد بانعقاد الجمعية بأسبوع على الأقل، ويجب أن تتضمن الدعوة جدول الأعمال.

ويضع المؤسسون جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة تأسيسية ويضع مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية وغير عادية.

مادة (٢٩)

في الأحوال التي يجوز فيها عقد الجمعية العامة بناء على طلب المساهمين أو مراقبي الحسابات أو وزارة التجارة والصناعة، يضع جدول الأعمال من طلب انعقاد الجمعية، ولا يجوز بحث أية مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال.

مادة (٣٠)

لكل مساهم عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه، ويجوز التوكيل في حضور الاجتماع ويمثل القصر والمحجورين النائبون عنهم قانوناً، ولا يجوز لأي عضو أن يشترك في التصويت عن نفسه أو عن من يمثله قانوناً في المسائل التي تتعلق بمنفعة خاصة له أو بخلاف قائم بينه وبين الشركة.

مادة (٣١)

جل المساهمون أسماءهم في سجل خاص يعد لذلك في مركز الشركة قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بأربع وعشرين ساعة على الأقل، ويتضمن السجل اسم المساهم وعدد الأسهم التي يمتلكها وعدد الأسهم التي يمثّلها وأسماء مالكيها مع تقديم سند الوكالة، ويعطى المساهم بطاقة لحضور الاجتماع يذكر فيها عدد الأصوات التي يستحقها أصالة ووكالة.

مادة (٣٢)

تسرى على النصاب الواجب توافره لصحة انعقاد الجمعية العامة بصفاتها المختلفة وعلى الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات، أحكام قانون الشركات التجارية.

مادة (٣٣)

يكون التصويت في الجمعية العامة بالطريقة التي يعينها رئيس الجلسة، إلا إذا قررت "جمعية العامة طريقة معينة للتصويت، ويجب أن يكون التصويت سرياً في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والإقالة من العضوية.

مادة (٣٤)

يجتمع المؤسسون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري ونشر المحرر الرسمي الخاص بتأسيسها في الجريدة الرسمية في شكل جمعية تأسيسية ويقدم المفوضون في اتخاذ إجراءات تأسيس الشركة تقريراً عن جميع عمليات التأسيس مع



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

المستندات المؤيدة له وتتثبت الجمعية من صحة عمليات التأسيس وموافقتها للقانون ولعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي كما تنظر فيما قد تقدمه وزارة التجارة والصناعة من تقارير في هذا الشأن وتنتخب أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراقبي الحسابات وتعلن تأسيس الشركة نهائيا.

مادة (٣٥)

تتعقد الجمعية العامة بصفة عادية مرة على الأقل في السنة بناء على دعوة مجلس الإدارة خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة. ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية كلما رأى ذلك ، ويتعين عليه دعوتها كلما طلب إليه ذلك عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن عشر رأس المال، كما تتعقد الجمعية العامة أيضا إذا ما طلبت ذلك وزارة التجارة والصناعة.

مادة (٣٦)

تختص الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية بكل ما يتعلق بأمر الشركة عدا ما احتفظ به القانون أو هذا النظام للجمعية العامة بصفة غير عادية أو بصفتها جمعية تأسيسية.

مادة (٣٧)

يتقدم مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية بتقرير يتضمن بيانا عن سير أعمال الشركة وحالتها المالية والاقتصادية وميزانية الشركة، وبيانا لحساب الأرباح والخسائر، وبيانا عن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأجور المراقبين، واقتراحا بتوزيع الأرباح.

مادة (٣٨)

تناقش الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية تقرير مجلس الإدارة وتقرر ما تراه في شأنه والنظر في تقرير مراقبي الحسابات وتقرير وزارة التجارة والصناعة إن وجد، وتنتخب أعضاء مجلس الإدارة وتعين مراقبي الحسابات للسنة المقبلة وتحدد أتعابهم.

مادة (٣٩)

تجتمع الجمعية العامة بصفة غير عادية بناء على دعوة من مجلس الإدارة، أو بناء على طلب من مساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع أسهم الشركة وفي هذه الحالة يجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إليه.

مادة (٤٠)

بغرض إستقطاب الموظفين الاكفاء للعمل بالشركة فإن لمجلس الإدارة الحق فى استحداث نظام يسمى بنظام (شراء الأسهم للموظفين) يكون الغرض منه توفير حافز لاستقطاب الموظفين الاكفاء للعمل بالشركة وتعزيز ولائهم لها على أن يراعى فى شروط هذا النظام البنود التالية :-

- ١-يجوز للمدراء التنفيذيين والأشرافيين المشاركة فى نظام خيار شراء الأسهم للموظفين.
- ٢-لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة المشاركة فى نظام (خيار شراء الأسهم للموظفين) ذلك باستثناء العضو المنتدب.

٣-لمقابلة التزامات الشركة بموجب النظام (خيار شراء الأسهم للموظفين) يجوز زيادة أس مال الشركة بناء على طلب مجلس الإدارة على أن لا يتجاوز إجمالي الزيادات التى تتم لرأس المال خلال كل فترة مدتها ١٠ سنوات عن ١٠ % من مقدار رأس المال فى نهاية هذه الفترة.

- ٤-يعرض نظام (خيار شراء الاسهم للموظفين) على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه.

مادة (٤١)

المسائل التالية لا تنظرها إلا الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية :-

- ١-تعديل عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة.
- ٢-بيع كل المشروع الذي قامت به الشركة أو التصرف فيه بأي وجه آخر.
- ٣-حل الشركة أو اندماجها في شركة أو هيئة أخرى.
- زيادة أو تخفيض رأس مال الشركة.
- وكل تعديل لنظام الشركة لا يكون نافذا إلا بعد موافقة وزارة التجارة والصناعة.



جلد	١						
-----	---	--	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

ج حسابات الشركة

مادة (٤٢)

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من المحاسبين القانونيين، تعيينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه وعليه مراقبة حسابات السنة المالية التي عين لها.

مادة (٤٣)

تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ويستثني من ذلك السنة المالية الأولى للشركة، فتبدأ من تاريخ إعلان قيام الشركة نهائياً وتنتهي في ٢١ ديسمبر من السنة التالية.

مادة (٤٤)

يكون للمراقب الصلاحيات وعليه الالتزامات المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية وله بوجه خاص الحق في الإطلاع في أي وقت على جميع دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وفي طلب البيانات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وله كذلك أن يحقق موجودات الشركة والتزاماتها وإذا لم يتمكن من استعمال هذه الصلاحيات أثبت ذلك كتابة في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة ويعرض على الجمعية العامة وله حق دعوة الجمعية العامة لهذا الغرض.

مادة (٤٥)

يقدم المراقب إلى الجمعية العامة تقريراً يبين فيه ما إذا كانت الميزانية وحساب الأرباح والخسائر متفقة مع الواقع وتعتبر بأمانة ووضوح عن المركز المالي الحقيقي للشركة، وما إذا كانت الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وما إذا كان الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية، وما إذا كانت البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة، وما إذا كانت هنالك مخالفات لأحكام نظام الشركة أو لأحكام القانون قد وقعت خلال السنة المالية على وجه يؤثر في نشاط الشركة أو في مركزها المالي مع بيلن ما إذا كانت هذه المخالفات لا تزال قائمة وذلك في حدود المعلومات التي توافرت لديه،

ويكون المراقب مسؤولاً عن صحة البيانات الواردة في تقريره بصفته وكيلاً عن جميع المساهمين ، ولكل مساهم أثناء انعقاد الجمعية العامة أن يناقش المراقب وأن يستوضحه عما ورد في تقريره.

مادة (٤٦)

يقتطع من إجمالي الأرباح غير الصافية نسبة مئوية يحددها مجلس الإدارة لاستهلاك موجودات الشركة أو للتعويض عن نزول قيمتها، وتستعمل هذه الأموال لشراء المواد والآلات والمنشآت اللازمة أو لإصلاحها، ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين.

مادة (٤٧)

توزع الأرباح الصافية على الوجه التالي:-

- ١- يقتطع (١٠%) عشرة بالمائة تخصص لحساب الاحتياطي الإجباري، ويجوز للجمعية العامة وقف الاقتطاع إذا زاد الاحتياطي الإجباري عن نصف رأس مال الشركة.
- ٢- يقتطع (١%) تخصص لحساب مؤسسة الكويت للتقدم العلمي.
- ٣- يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة ويوقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.
- ٤- يقتطع جزء من الأرباح بناء على اقتراح مجلس الإدارة وتقرره الجمعية العامة لمواجهة الالتزامات المترتبة على الشركة بموجب قوانين العمل ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين.
- ٥- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها (٥%) خمسة في المائة للمساهمين يحددها مجلس الإدارة وتقررها الجمعية العامة.
- ٦- يقتطع بعد ما تقدم مبلغ تقرره الجمعية العامة العادية بحيث لا يزيد عن (١٠%) عشرة بالمائة من الباقي يخصص لمكافأة مجلس الإدارة.
- ٧- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح أو يرسل بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يخصص لإنشاء مال احتياطي عام أو مال للاستهلاك غير عاديين.

مادة (٤٨)

تدفع حصص الأرباح إلى المساهمين في المكان والمواعيد التي يحددها مجلس الإدارة.



١	جلد					
---	-----	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

مادة (٤٩)

يستعمل المال الاحتياطي بناء على قرار مجلس الإدارة فيما يكون أو في بمصالح الشركة، ولا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين ، وإنما يجوز استعماله لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى (٥%) خمسة بالمائة في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين هذا الحد، وإذا زاد الاحتياطي الإجباري على نصف رأس مال الشركة جاز للجمعية أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الوجوه التي تراها لصالح الشركة ومساهميها.

مادة (٥٠)

تودع أموال الشركة النقدية لدى بنك أو عدة بنوك يحددها مجلس الإدارة ويحدد مجلس الإدارة الحد الأعلى من المال النقدي الذي يجوز الاحتفاظ به في صندوق الشركة.

الفصل الثالث

انقضاء الشركة وتصفيتها

مادة (٥١)

تتقضي الشركة بأحد الأسباب المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية.

مادة (٥٢)

تجري تصفية أموال الشركة عند انقضائها وفقاً للأحكام الواردة في قانون الشركات التجارية.

مادة (٥٣)

تطبق أحكام قانون الشركات التجارية رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠ وتعديلات في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في عقد التأسيس أو هذا النظام.

مادة (٥٤)

يقر المؤسسون :-

أولاً : بأن أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي مطابقان للنموذج المنصوص عليه في المادة (٦٩) من قانون الشركات التجارية.

ثانياً : بأنهم قد اكتتبوا بجميع الأسهم.

ثالثاً : بأنهم قد عينوا الهيئات الإدارية اللازمة لإدارة الشركة ويتم اختيار الهيئة الإدارية الأولى للشركة في أول اجتماع للمساهمين بصفتهم جمعية تأسيسية.





سجل مكتب توثيق العقود والشركات

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

جلد	١
-----	---

الطرف الثالثون
عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثالث والثلاثون

الطرف السادس والثلاثون بصفته
عبد العزيز بن محمد بن عبد الله
الطرف التاسع والثلاثون بصفته

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثاني والأربعون بصفته

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الخامس والأربعون

الطرف الثامن والأربعون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الحادي والخمسون

الطرف الرابع والخمسون
عبد الله بن محمد بن عبد الله

الطرف السابع والخمسون
عبد الله بن محمد بن عبد الله

الطرف الستون
عبد الله بن محمد بن عبد الله

الطرف الثالث والستون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف السادس والستون

عبد الله بن محمد بن عبد الله

Abdul Tiboni

الطرف التاسع والعشرون
عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثاني والثلاثون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الخامس والثلاثون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثامن والثلاثون

الطرف الحادي والأربعون بصفته

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الرابع والأربعون

الطرف السابع والأربعون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الخمسون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثالث والخمسون

الطرف السادس والخمسون
عبد الله بن محمد بن عبد الله

الطرف التاسع والخمسون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثاني والستون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الخامس والستون

عبد الله بن محمد بن عبد الله

عبد الله بن محمد بن عبد الله

الطرف الثامن والعشرون
عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الحادي والثلاثون

الطرف الرابع والثلاثون
عبد الله بن محمد بن عبد الله

الطرف السابع والثلاثون
عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الأربعون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثالث والأربعون بصفته

الطرف السادس والأربعون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف التاسع والأربعون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الثاني والخمسون

الطرف الخامس والخمسون

الطرف الثامن والخمسون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الحادي والستون

عبد الله بن محمد بن عبد الله
الطرف الرابع والستون

عبد الله بن محمد بن عبد الله

عبد الله بن محمد بن عبد الله



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

سجل مكتب توثيق العقود والشركات

جلد	١						
-----	---	--	--	--	--	--	--

الطرف المائة والسادس عشر

الطرف المائة والتاسع عشر

الطرف المائة والثاني والعشرون

الطرف المائة والخامس والعشرون بصفته

الطرف المائة والثامن والعشرون

الطرف المائة والحادي والثلاثون

الطرف المائة والرابع والثلاثون

الطرف المائة والخامس عشر

الطرف المائة والثامن عشر

الطرف المائة وواحد وعشرون

الطرف المائة والرابع والعشرون بصفته

الطرف المائة والسابع والعشرون بصفته

الطرف المائة والثلاثون

الطرف المائة والثالث والثلاثون

الطرف المائة السادس والثلاثون

الطرف المائة والرابع عشر

الطرف المائة والسابع عشر

الطرف المائة والعشرون

الطرف المائة والثالث والعشرون

الطرف المائة والسادس والعشرون

الطرف المائة والتاسع والعشرون بصفته

الطرف المائة والثاني والثلاثون

الطرف المائة والخامس والثلاثون

وبما ذكر تحرر هذا العقد وبعد تلاوته على الحاضرين وقعه.

تحرر من أصل وعدد () نسخة ومكون من عدد () صفحة.

وهذا القدر من الكتابة وليس به شطب أو إضافة

رئيسة قسم الشركات المساهمة والعقود





461048



١	جلد					
---	-----	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

صفحة إضافات

يوقع السيد / خالد عبد الجبار الشراد / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٣٦٤٠٢٩٠٠٨٦٣ عن السيد / طارق محمد يوسف عبدالسلام نائب رئيس مجلس إدارة شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول بموجب توكيل رسمي خاص موثق برقم ١٠٨٣٣ جلد ٦ بتاريخ ٢٠٠١/١٢/٣ ويقر الوكيل بأن توكيله ساري المفعول ونافذ قانوناً وأن موكله على قيد الحياة ويتمتع بكامل الأهلية.

ويوقع عن الطرف التاسع / ضاري محمد يوسف الرومي / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٣٠٦٠٧٠٠٠٤٥ بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ١٠٣٣٦ جلد ٦ بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/١٩.

ويوقع الطرف الثامن عشر عن الطرف الخامس والعشرون بموجب توكيل رسمي عام برقم ٥٨٤٠ جلد ٦ بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٢ م.

وعن الطرف المائة والسادس والثلاثون بصفته وكيلاً عنه بموجب صك وكالة خاصة صادرة من المملكة العربية السعودية كاتب العدل برقم ٤٧٥٧٠ جلد ٢٩٦٧ بتاريخ ١٤٢٤/١١/٢٦ هـ والمصدقة من وزارة الخارجية بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٢.

ويوقع عن الطرف الحادي والعشرون / مشعل حمد علي كانو / إماراتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٦٩١٢٠٨٥١٤ بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل صادر من مملكة



البخريين برقم ٢٠٠٤٠٠٤٩٨١ بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٠٤ والمصدق أصولياً من جميع الجهات المختصة بما فيها وزارة الخارجية.

ويوقع الطرف التاسع والعشرون عن نفسه وعن الطرف الثلاثون بصفته وكيلاً عنها بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٧ جلد ١٨٦ بتاريخ ٢١/٤/١٩٩٣ م.

ويوقع عن الطرف الثاني والثلاثون / فاروق حمد العيسى / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤٢٠١٠٤٠٠٠١٨ بصفته وكيلاً عنها بموجب توكيل رسمي برقم ٨١٥٢ جلد ٦ بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٠٢ م.

ويوقع الطرف الثالث والثلاثون / نوري مساعد الصالح المطوع / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٤١١٢٥٠٠٠٣٦ بصفته وكيلاً عنها بموجب توكيل رسمي عام صادر من قنصلية دولة الكويت بنيويورك بتاريخ ٦/٩/٢٠٠٠ والمصدق من وزارة الخارجية بتاريخ ١٩/٩/٢٠٠٠ م.

ويوقع عن الطرف الرابع والثلاثون / نوري مساعد الصالح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣٤١١٢٥٠٠٠٣٦ بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٨٦ جلد ٨١ بتاريخ ٨/٢/١٩٩٤ م.

ويوقع عن الطرف السابع والثلاثون / حيدر حسن ناصر محمد على بصفته وكيلاً عنه كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧١٠٢٠٦٠٠٤١١ بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٨٢٦٠ جلد ٦ بتاريخ ٢/٩/٢٠٠٣ م.

ويوقع عن الطرف الثالث والأربعون / محمد فؤاد محمد ثنيان الغانم / كويتي الجنسية يحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٩١٢٢٤٠٠٤٢٦ بموجب توكيل رسمي عام صادر من وفد دولة الكويت الدائم بنيويورك بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٠١ والمصدق من وزارة الخارجية بتاريخ ٢٤/٧/٢٠٠١ م.



جلد	١					
-----	---	--	--	--	--	--

وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

ويوقع عن الطرفين الرابع والأربعون والخامس والأربعون وكيلاً عنها / عبدالله
عبد اللطيف العلي الشايع / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٥٠٠٢٠٥٠٠٣٦٢
بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٩٢٠ جلد ٥ (خ/د) بتاريخ ١٢/١٠/١٩٩٨.

ويوقع الطرف الثامن عشر عن الطرف الثامن والأربعون بموجب توكيل رسمي عام
موثق برقم ٢٤٢٨ جلد ٦ صادر بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٤م.

ويوقع الطرف الثاني والخمسون عن نفسه وعن الطرف الحادي والخمسون بصفته وكيلاً
عنه بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٧٧ جلد ١٢ بتاريخ ١٤/١/١٩٨٩م.

ويوقع عن الطرف الثالث والخمسون بصفته وكيلاً عنها / فراس يوسف راشد الغانم /
كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧١١٢١٠٠٠٣٥ بموجب توكيل رسمي عام
موثق برقم ٨٠٣ جلد ٦ بتاريخ ١/٢/٢٠٠٠م.

ويوقع عن الطرف الثامن والخمسون / عدنان عبدالعزيز الشلفان بموجب توكيل رسمي
عام مع الرهن موثق برقم ٨٩ / أ / جلد ١ بتاريخ ١٢/٣/١٩٨٥م.

ويوقع عن الطرف الثاني والستون عبدالصاحب عبدالحسين حاجي ميرزا حسين / كويتي
الجنسية بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٣١٧ / ج / جلد ١ بتاريخ ٦/٣/١٩٧٤م.

ويوقع الطرف الخامس والستون عن نفسه وعن كل من الأطراف والسابع والستون
والثامن والستون والتاسع والستون بصفته وكيلاً عنهم بموجب توكيل رسمي عام موثق
برقم ١٣ جلد ٢٥١ بتاريخ ١٢/٣/١٩٩٢م.



ويوقع عن الطرف الرابع والسبعون والثامن والسبعون بصفته وكيلاً عنهم / بدر سلطان بن عيسى / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٣١١٢٢٤٠٠١٠٧ بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٦١ جلد ٣٣٣ بتاريخ ١٩٩٤/٦/١٩ بموجب توكيل رسمي خاص موثق برقم ١٩٥٠ جلد ٦ بتاريخ ١٩٩٦/٣/١٢ م.

ويوقع الطرف الثالث والثلاثون عن نفسه وعن الطرف الثاني والثلاثون عن نفسه وعن ~~الطرف الثاني والثلاثون~~ بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٨١ جلد ٣٠٦ بتاريخ ١٩٩٤/٩/٧ م.

ويوقع الطرف الثالث والتسعون عن نفسه وعن كل من الطرفين الحادي والتسعون والثاني والتسعون بصفته وكيلاً عنهم بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٢٧ جلد ١٧٦ بتاريخ ١٩٩٥/٤/٢ م.

ويوقع عن الطرف الرابع والتسعون / مساعد محمد عبدالعزيز الميلم بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٣٣٨ جلد ١٠ بتاريخ ٢٠٠١/١/٢٢ م.

ويوقع عن الطرف المائة وواحد / فيصل عبدالرحمن محمد الرويح / كويتي الجنسية بصفته وكيلاً عنها بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٥٥٦/أ جلد ١ بتاريخ ١٩٧٦/١٢/١٨ م.

ويوقع عن الطرف المائة واثنان عبدالله يوسف عبدالوهاب القطامي / كويتي الجنسية بصفته وكيلاً عنها بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٥٧ جلد ٩٤ بتاريخ ١٩٨٧/١٢/١٩ م.

ويوقع الطرف المائة والأربعون عن نفسه وعن الطرف المائة وثلاثة بصفته وكيلاً عنها بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٣٠ جلد ٧٣ بتاريخ ١٩٨٩/٢/٢٨ م.

ويوقع الطرف المائة وخمسة وعن نفسه وعن الطرف المائة وسبعون بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي خاص صادر من سفارة دولة الكويت ببيروت برقم ٤٣٥ بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٣ والمصدق أصولياً من وزارة الخارجية بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢ م.



وزارة العدل

إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

جلد	١						
-----	---	--	--	--	--	--	--

ويوقع عن الطرفين المائة وتسعون والمائة وعشرة بصفته وكيلاً عنهما / مساعد نوري مساعد الصالح / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٧٧٠١٣٠٠٠٢٨ بموجب وكالة خاصة صادرة من كاتب العدل بالشارقة برقم ١٣٦٤ بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٠ والمصدق من وزارة الخارجية برقم ١٣٣٩ بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١١ م.

ويوقع عن الطرف المائة والثامن عشر / فريد سعود عبدالعزيز الفوزان / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٦٤١١٢٩٠٠٤٧٥ بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ١٤٢ جلد ٤ (خ/د) بتاريخ ١٩٩٦/٣/١٩ م.

ويوقع عن كل من الأطراف المائة وواحد وعشرون والمائة والثامن والثلاثون والمائة والرابع والثلاثون والمائة والخامس والثلاثون / مساعد نوري الصالح / كويتي الجنسية بصفته وكيلاً عنهم بموجب توكيلات على التوالي صادرة وزارة العدل من مملكة البحرين برقم ٩٩٨٣ بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٦ والمصدق أصولياً من خارجية البحرين برقم ١٠٦، ١٠٧، ١٠٨، ١٠٩ بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٧ م.

ويوقع الطرف المائة والثاني والعشرون عن نفسه وعن الطرف المائة والثالث والعشرون بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي عام برقم ١٨٠ جلد ٦ بتاريخ ١٩٩٩/٣/٦ م.

ويوقع عن الطرفين المائة والسادس والعشرون والمائة والسابع والعشرون / بدر مساعد عبدالعزيز السابر / كويتي الجنسية ويحمل بطاقة مدنية رقم ٢٤١٠١١٨٠٠١٢٣ بصفته وكيلاً عنه بموجب توكيل رسمي عام موثق برقم ٩ جلد ٨٨ بتاريخ ١٩٩٢/٢/٥ م.





وزارة التجارة والصناعة

ادارة التسجيل التجاري

قسم السجل التجاري

طلب تأشير في السجل التجاري

سيد مدير ادارة التسجيل التجاري

رقم الايداع

رقم القيد

٩٩٥٥٢

شركة التعمير الخليجي العقارية (ش.م.ك) مقفلة

اسم التاجر ولقبه أو عنوان الشركة أو اسمها

في الموقع على هذا

بصفتي : صاحب القيد/ وكيل عن صاحب القيد

أرجو التأشير بالبيانات الموضحة في هذا الطلب في السجل التجاري في الكويت وأقر أن جميع البيانات الواردة في الطلب صحيحة

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات رقم ٢٠٠٧/٦٩ بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٤ بناء على الجمعية الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٠ فقد تمت الموافقة على ما يلي :

جدي التأشير بالسجل التجاري بالآتي :-

١- تعديل نص المادة (٢) من عقد التأسيس و (١) من النظام الاساسي للشركة على النحو التالي :-
اسم هذه الشركة هو : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة

٢- تعديل المادة (١) من النظام الاساسي (الفصل الاول في تأسيس الشركة - عناصر تأسيس الشركة) كما يلي :-

تأسست طبقاً لاحكام قانون الشركات التجارية وهذا النظام الاساسي بين مالكي الاسهم الفنية احكامها فيما بعد شركة مساهمة كويتية مقفلة تسمى شركة مينا العقارية (شركة مساهمة كويتية مقفلة)



٢٠٠٧

٢

١٤

سنة

من شهر

الكويت في

رئيسة قسم التسجيل التجاري

مدير ادارة التسجيل التجاري

State of Kuwait



05330423
Kuwaiti Dinar

دينار كويتي

30 OCT 2008

دون أدنى مسؤولية
كما يخص بموجب
منه الوثيقة



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة .
رقم القيد في السجل التجاري : ٩٩٥٥٢

بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم ٥٠٥ بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٦ بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٤/٧/٣ فقد تمت الموافقة على ما يلي:
جري التأشير بالسجل التجاري بالآتي :-

- ١- تعديل نص المادة (١) من النظام الأساسي للشركة كالتالي :
(تأسست الشركة طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم ٢٠١٢/٢٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وهذا النظام الأساسي بين مالكي الأسهم المبينة أحكامها فيما بعد شركة مساهمة كويتية عامة (ش.م.ك.ع) تسمى شركة مينا العقارية. شركة مساهمة كويتية عامة (ش.م.ك.ع)).
- ٢- تعديل نص المادة (١٩) من النظام الأساسي للشركة كالتالي :
(يكون للشركة رئيس تنفيذي أو أكثر يعينه مجلس الإدارة من أعضاء المجلس أو من غيرهم ينأط به إدارة الشركة ويحدد المجلس مخصصاته وصلاحياته في التوقيع عن الشركة ولا يجوز الجمع بين مناصبي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي)).
- ٣- تعديل نص المادة (٢١) من النظام الأساسي للشركة كالتالي :
(لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره نصف عدد الأعضاء - على الأقل عدد الحاضرين عن ثلاثة وذلك بناء على دعوة من رئيس المجلس ، ويجتمع أيضاً إذا طلب إليه إثنان من أعضائه على الأقل ، ويجوز الاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثة واتخاذ قرارات بالتصديق بموافقة جميع أعضاء المجلس. ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة الواحدة، ويجوز الاتفاق على عدد مرات أكثر)).
- ٤- تعديل نص المادة (٥٣) من النظام الأساسي للشركة كالتالي :
(تطبق أحكام قانون الشركات رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته ولائحته التنفيذية في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في عقد التأسيس أو في هذا النظام)).
- ٥- إضافة مادة (٥٥) من النظام الأساسي كالتالي :
تخضع الأوراق المالية المصدرة من الشركة لنظام الإيداع المركزي للأوراق المالية لدى وكالة المقاصة، ويعتبر إيصال إيداع الأوراق المالية لدى وكالة المقاصة سنداً لملكية الورقة ويسلم كل مالك إيصال بعدد ما يملكه من أوراق مالية.

٢٠١٤

٧

١٦

"ط" (أ)

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة .
رقم القيد في السجل التجاري : ٩٩٥٥٢

٦- إضافة مادة (٥٦) من النظام الأساسي كالتالي :

يكون للشركة سجل خاص يحفظ لدى وكالة مقاصة، وتفيد في السجل أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم ونوعها والقيمة المدفوعة عن كل سهم.
ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات، لكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

٧- إضافة مادة (٥٧) من النظام الأساسي كالتالي :

للجمعية العامة غير العادية، بناء على اقتراح مسبق من مجلس الإدارة، أن تقرر بعد موافقة هيئة أسواق المال تخفيض رأس مال الشركة وذلك في الحالات التالية:

١. إذا زاد رأس المال عن حاجة الشركة.
٢. إذا أصيبت الشركة بخسائر لا يحتمل تغطيتها من أرباح الشركة.
٣. الحالات الأخرى المحددة باللائحة التنفيذية لقانون الشركات.

٨- إضافة مادة (٥٨) من النظام الأساسي كالتالي :

إذا كان قرار التخفيض بسبب زيادة رأس المال عن حاجة الشركة، يتعين على الشركة قبل تنفيذ قرار التخفيض أن تقوم بالوفاء بالديون الحالية وتقديم الضمانات الكافية للوفاء بالديون الآجلة، ويجوز لدائني الشركة في حالة عدم الوفاء بديونهم الحالية أو عدم كفاية ضمانات الديون الآجلة، الاعتراض على قرار التخفيض أمام المحكمة المختصة وفقاً للمقرر باللائحة التنفيذية لقانون الشركات.

٩- إضافة مادة (٥٩) من النظام الأساسي كالتالي :

يتم تخفيض رأس المال بإحدى الطرق التالية:

١. تخفيض القيمة الاسمية للسهم بما لا يقل عن الحد الأدنى المقرر.
 ٢. إلغاء عدد من الأسهم بقيمة المبلغ المقرر تخفيضه من رأس المال.
 ٣. شراء الشركة لعدد من أسهمها بقيمة المبلغ الذي تريد تخفيضه من رأس المال.
- وتتبع الإجراءات الخاصة بذلك على النحو المبين باللائحة التنفيذية لقانون الشركات.

٢٠١٤

٧

١٦

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة .
رقم القيد في السجل التجاري : ٩٩٥٥٢

١٠ - إضافة مادة (٦٠) من النظام الأساسي كالتالي :

لا يجوز الحجز على أموال الشركة استيفاءً لديون مترتبة في ذمة أحد المساهمين، وإنما يجوز حجز أسهم المدين وأرباح هذه الأسهم ويؤشر بالحجز على السهم في سجل المساهمين، ويتم بيع الأسهم حتى ولو لم يقدم الدائن الحاجز أصل الإيصال الخاص بإيداعها، ويتم إجراء التعديلات اللازمة على سجل المساهمين لدى وكيل المقاصة وفقاً لما تسفر عنه إجراءات البيع. ويجوز رهن الأسهم حتى لو لم تكن قد دفعت قيمتها بالكامل، ويقيد الرهن في سجل المساهمين بحضور الراهن والمرتهن أو من ينوب عنهما. ويجوز للمدين أن يتنازل للدائن المرتهن عن حقه في حضور الجمعيات العامة للشركة والتصويت فيها. وتسري على الحاجز والمرتهن جميع القرارات التي تتخذها الجمعية العامة على النحو الذي تسري به على المساهم المحجوزة أسهمه أو الراهن.

١١ - إضافة مادة (٦١) من النظام الأساسي كالتالي :

يجوز للشركة أن تشتري أسهمها لحسابها في الحالات الآتية:
١. أن يكون ذلك بغرض المحافظة على استقرار سعر السهم، وبما لا يجاوز النسبة التي تحددها هيئة أسواق المال من مجموع أسهم الشركة.

٢. تخفيض رأس المال.

٣. عند استيفاء الشركة لدين مقابل هذه الأسهم.

٤. أي حالات أخرى تحددها الهيئة.

ولا تدخل الأسهم المشتراة في مجموع أسهم الشركة في الأحوال التي تتطلب تملك المساهمين نسبة معينة من رأس المال. وفي جميع المسائل الخاصة باحتساب النصاب اللازم لصحة اجتماع الجمعية العامة، والتصويت على القرارات بالجمعية العامة، على النحو الذي تنظمه هيئة أسواق المال.

١٢ - إضافة مادة (٦٢) من النظام الأساسي كالتالي :

يتمتع العضو في الشركة بوجه خاص بالحقوق التالية:

١. قبض الأرباح والحصول على أسهم المنحة التي يقرر توزيعها.

٢. المشاركة في إدارة الشركة عن طريق العضوية في مجلس الإدارة وحضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها، وذلك طبقاً لأحكام قانون الشركات وهذا النظام، ويقع باطلاً أي اتفاق على خلاف ذلك.

٢٠١٤

٧

١٦

"ط" (أ)

مدير إدارة السجل التجاري





وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة .
رقم القيد في السجل التجاري : ٩٩٥٥٢

٣. الحصول قبل اجتماع الجمعية العامة بسبعة أيام على الأقل على البيانات المالية للشركة عن الفترة المحاسبية المنقضية وتقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات.
 ٤. التصرف في الأسهم المملوكة له والأولية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة والسندات والصكوك وفقاً لأحكام قانون الشركات وهذا العقد.
 ٥. الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية بعد الوفاء بما عليها من ديون.
- ١٣ - إضافة مادة (٦٣) من النظام الأساسي كالتالي :
- يلتزم العضو في الشركة بوجه خاص بما يلي:
١. تسديد الأقساط المستحقة على ما يملكه من أسهم عند حلول مواعيد الاستحقاق ودفع التعويض عن التأخير في السداد.
 ٢. دفع النفقات التي تكون الشركة قد تحملتها في سبيل استيفاء الأقساط غير المدفوعة من قيمة أسهمه، وللشركة التنفيذ على الأسهم استيفاء لحقوقها.
 ٣. تنفيذ القرارات التي تصدرها الجمعية العامة للشركة.
 ٤. الامتناع عن أي عمل يؤدي إلى الإضرار بالمصالح المالية أو الأدبية للشركة والالتزام بتعويض الأضرار التي تنشأ عن مخالفة ذلك.
 ٥. اتباع القواعد والإجراءات المقررة بشأن تداول الأسهم.
- ١٤ - إضافة مادة (٦٤) من النظام الأساسي كالتالي :
- لمجلس الإدارة أن يوزع العمل بين أعضائه وفقاً لطبيعة أعمال الشركة كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه و/أو لجنة من بين أعضائه أو أحداً من الغير في القيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة بالمجلس.
- ١٥ - إضافة مادة (٦٥) من النظام الأساسي كالتالي :
- يجوز لكل مساهم سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً تعيين ممثلين له في مجلس إدارة الشركة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها، ويستنزل عدد أعضاء مجلس الإدارة المختارين بهذه الطريقة من مجموع أعضاء مجلس الإدارة الذين يتم انتخابهم، ولا يجوز للمساهمين الذين لهم ممثلون في مجلس الإدارة الاشتراك مع المساهمين الآخرين في انتخاب بقية أعضاء مجلس الإدارة، إلا في حدود ما زاد عن النسبة المستخدمة في تعيين ممثليهم في مجلس الإدارة، ويجوز لمجموعة من المساهمين أن يتحالفوا فيما بينهم لتعيين ممثل أو أكثر عنهم في مجلس الإدارة وذلك بنسبة ملكيتهم مجتمعة.

٢٠١٤

٧

١٦

مدير إدارة السجل التجاري



"ط" (أ)

ع.م.س



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة .
رقم القيد في السجل التجاري : ٩٩٥٥٢

ويكون لهؤلاء الممثلين ما للأعضاء المنتخبين من الحقوق والواجبات.
ويكون المساهم مسؤولاً عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودانيتها ومساهميها.

١٦- إضافة مادة (٦٦) من النظام الأساسي كالتالي :

لا يجوز للشخص، ولو كان ممثلاً لشخص طبيعي أو اعتباري، أن يكون عضواً في مجلس إدارة أكثر من خمس شركات مساهمة عامة مركزها في الكويت ولا أن يكون رئيساً لمجلس الإدارة في أكثر من شركة مساهمة واحدة مركزها في الكويت، ويترتب على مخالفة هذا الشرط بطلان عضويته في الشركات التي تزيد على العدد المقرر وفقاً لحداثة التعيين فيها، وما يترتب على ذلك من آثار، وذلك مع عدم الإخلال بحقوق الغير حسن النية، ويلتزم من يخالف هذا الشرط بأن يرد إلى الشركة التي أبطلت عضويته فيها ما يكون قد حصل عليه من مكافآت أو مزايا.

١٧- إضافة مادة (٦٧) من النظام الأساسي كالتالي :

يرأس اجتماع الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو من ينتدبه مجلس الإدارة لذلك الغرض أو من تنتدبه الجمعية العامة من المساهمين.

١٨- إضافة مادة (٦٨) من النظام الأساسي كالتالي :

مع مراعاة أحكام القانون تختص الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي باتخاذ قرارات في المسائل التي تدخل في اختصاصاتها وعلى وجه الخصوص ما يلي:

١. تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية.
٢. تقرير مراقب الحسابات عن البيانات المالية للشركة.
٣. تقرير بأية مخالفات رصدتها الجهات الرقابية وأوقعت بشأنها جزاءات على الشركة.
٤. البيانات المالية للشركة.
٥. اقتراحات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح.
٦. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة.
٧. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو عزلهم، وتحديد مكافآتهم.
٨. تعيين مراقب حسابات الشركة، وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة في ذلك.

٢٠١٤

١٦

مدير إدارة السجل التجاري



"ط" (أ)

بـ



وزارة التجارة والصناعة
إدارة السجل التجاري
قسم السجل التجاري
تأشيرة في السجل التجاري

اسم الشركة ونوعها : شركة مينا العقارية (ش.م.ك) مقفلة .
رقم القيد في السجل التجاري : ٩٩٥٥٢

٩. تعيين هيئة الرقابة الشرعية (إذا كانت الشركة تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية)، وسماع تقرير تلك الهيئة.
١٠. تقرير التعاملات التي تمت أو ستم مع الأطراف ذات الصلة، وتعرف الأطراف ذات الصلة طبقاً لمبادئ المحاسبة الدولية.

١٩- اضافة مادة (٦٩) من النظام الأساسي كالتالي :

يجوز بقرار يصدر عن الجمعية العامة العادية للشركة إقالة رئيس أو عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة أو حل مجلس إدارة الشركة وانتخاب مجلس جديد وذلك بناء على اقتراح يقدم بذلك من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع رأسمال الشركة المصدر. وعند صدور قرار بحل مجلس الإدارة، وتعذر انتخاب مجلس جديد في ذات الاجتماع يكون للجمعية أن تقرر إما أن يستمر هذا المجلس في تسيير أمور الشركة إلى حين انتخاب المجلس الجديد أو تعيين لجنة إدارية مؤقتة تكون مهمتها الأساسية دعوة الجمعية لانتخاب المجلس الجديد، وذلك خلال شهر من تعيينها.

٢٠- اضافة مادة (٧٠) من النظام الأساسي كالتالي :

لا يجوز للجمعية العامة مناقشة موضوعات غير مدرجة في جدول الأعمال إلا إذا كانت من الأمور العاجلة التي طرأت بعد إعداد الجدول أو تكتفت في أثناء الاجتماع، أو إذا طلبت ذلك إحدى الجهات الرقابية أو مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يملكون خمسة بالمائة من رأسمال الشركة، وإذا تبين أثناء المناقشة عدم كفاية المعلومات المتعلقة ببعض المسائل المعروضة، تعين تأجيل الاجتماع مدة لا تزيد عن عشرة أيام عمل إذا طلب ذلك عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم رأس المال المصدر، وينعقد الاجتماع المؤجل دون الحاجة إلى إجراءات جديدة للدعوة.

٢١- اضافة مادة (٧١) من النظام الأساسي كالتالي :

على مجلس الإدارة تنفيذ قرارات الجمعية العامة ما لم تكن تلك القرارات مخالفة للقانون أو عقد التأسيس أو هذا النظام.

٢٢- اضافة مادة (٧٢) من النظام الأساسي كالتالي :

يجوز لكل مساهم إقامة الدعوى ببطالان أي قرار يصدر عن مجلس الإدارة أو الجمعية العامة العادية أو غير العادية مخالفاً للقانون أو عقد تأسيس الشركة أو هذا النظام أو كان يقصد به الإضرار بمصالح الشركة، والمطالبة بالتعويض عند الاقتضاء.
كما يجوز الطعن على قرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية التي يكون فيها إجحاف بحقوق الأقلية ويتم الطعن من قبل عدد من مساهمي الشركة يملكون خمسة عشر بالمائة من رأس مال الشركة المصدر، ولا يكونون ممن وافقوا على تلك القرارات.

٢٣- اضافة مادة (٧٣) من النظام الأساسي كالتالي :

تحفظ نسخة أصلية من هذا العقد بمركز الشركة الرئيسي وعلى موقعها الإلكتروني. كما تحفظ نسخة أصلية من هذا العقد بملف الشركة لدى الإدارة المختصة بوزارة التجارة والصناعة.
ولكل شخص يريد الحصول على نسخة مطابقة للأصل أن يطلبها من الشركة مقابل رسم معين تحدده الشركة.

٢٠١٤

١٦

"ط" (أ)

مدير إدارة السجل التجاري



الملحق رقم 2

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2022

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة مينا العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 مارس 2022

المحتويات

صفحة

3 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع
6	بيان المركز المالي المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
41 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2022، وبيان الارباح أو الخسائر المجمع وبيان الارباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، باستثناء تأثير ما هو مبين في فقرة/أساس الرأي المتحفظ أدناه، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 مارس 2022، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

- كما هو مبين ضمن الإيضاح (17) حول البيانات المالية المجمعة الذي يوضح مطالبات التقاضي المستمرة فيما يتعلق بتسهيلات التورق غير المسددة ورصيد الأرباح المستحقة البالغ 3,700,822 د.ك. وإجراءات المقرضين التي نتج عنها أصول أخرى بمبلغ 461,381 د.ك. ونظراً لعدم إمكانية تحديد النتيجة النهائية لهذه الدعاوى القضائية في الوقت الحالي، كما نبين بأن الخصوم المتداولة تزيد عن أصولها المتداولة بمبلغ 2,409,102 د.ك الأمر الذي يؤكد وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

- كما هو مبين ضمن الإيضاح (15) حول البيانات المالية المجمعة قامت المجموعة بإدراج استثمارها في شركة الصلبيخ التجارية (شركة زميلة) بقيمة 5,236,849 د.ك. ولم تقم المجموعة بتقييم ومحاسبة استثماراتها في الشركة الزميلة المستحوذ عليها باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي تعكس حصتها في الشركة الزميلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"، كما قامت المجموعة ببناء على تقييم من قبل مقيم خارجي بإثبات خسارة انخفاض في قيمة الشركة الزميلة بمبلغ 320,566 د.ك بالإضافة إلى حصة المجموعة من خسائر الشركة الزميلة تلك بمبلغ 197,247 د.ك. علماً بأن صافي القيمة الدفترية لحصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة كما في 31 مارس 2022 هي مبلغ 1,100,215 د.ك.

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 المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع ميثاق الأخلاقية. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملاءمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن محتوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تقييم الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة

تقوم المجموعة بالاستثمار في مختلف فئات الأصول منها نسبة 27% من إجمالي الأصول تمثل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة ومصنفة إما "كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات على أساس يعتبر الأكثر ملاءمة من قبل الإدارة، وذلك استناداً إلى طبيعة الاستثمار ويتم إجراء التقييم من قبل المجموعة باستخدام تسلسل هرمي للقيمة العادلة كما هو مفصل في الإيضاح 24.3، أن نسبة 99.9% من هذه الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة بناءً على تقييمات المستوى 3. إن قياس القيمة العادلة يمكن أن يكون نطاقاً لأمور أخرى وأكثر من ذلك بالنسبة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3 حيث إن هذه الاستثمارات يتم تقييمها باستخدام معطيات غير الأسعار المعلنة في سوق نشط. ونظراً للموضوعية الكامنة في تقييم الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3، فقد قررنا بأن يكون هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع للإيضاحات 5.13.3 و 5.13.8 و 13 و 24.2 للمزيد من المعلومات حول التقييم العادل للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور أخرى، استيعاب ومراجعة العمليات موضوع البحث لقياس القيمة العادلة للاستثمارات. تمت مطابقة القيمة الدفترية للاستثمارات مع التقييمات الخارجية للمجموعة المعدة باستخدام تقنيات تقييم، قمنا بمراجعة مدى ملاءمة التقديرات والاقتراضات ومنهجية التقييم والحصول على مستندات وتوضيحات داعمة لتعزيز التقييمات.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع

تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 20% من اجمالي الاصول وتشمل أراضي ومباني للإيجار تقع في مملكة البحرين والمملكة العربية السعودية. ان سياسة المجموعة هي ان يتم اجراء تقييمات العقارات من قبل مقيمين خارجيين، كما هو مفصل في الايضاح 24.4. تستند هذه التقييمات الى عدد من الافتراضات، بما في ذلك ايرادات الايجار المقدرة، عوائد الرسملة، المعاملات التاريخية، معرفة السوق، معدلات الاشغال. ونظرا لحقيقة ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل نطاق احكام هامة وان التقييمات تعتمد اعتمادا كبيرا على التقديرات، فقد قررنا بان يكون هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاحات 5.10، 6.2.3 و 14 و 24.4 للمزيد من المعلومات حول تقييم العقارات الاستثمارية.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت، من بين أمور أخرى، استيعاب عملية مراجعة الإدارة لعمل المقيمين الخارجيين وتقييماتهم. كما قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين ومطابقتها مع القيمة الدفترية للعقارات. قمنا ايضا بمراجعة ملائمة منهجيات التقييم بما في ذلك المناقشات مع الإدارة حول التقديرات والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة

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

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

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

مسؤولية الادارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لاداء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- فهم اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة مينا العقارية – ش.م.ك.ع

تابع / مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

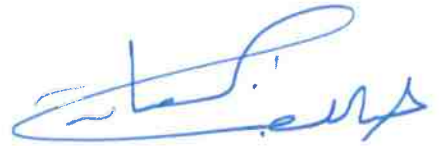
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات والى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والمحتوى، 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 وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالتواصل مع 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 قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمطالبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات، وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولانحته التنفيذية له والتعديلات اللاحقة لهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2022، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له والتعديلات اللاحقة لهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به، خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العبيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون – القطاعي والعيان وشركاهم

الكويت

29 يونيو 2022

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 مارس 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2022 د.ك	إيضاحات	
			الإيرادات
12,950	(196,354)	8	إيرادات من استثمارات
(470,565)	(333,658)	14	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(18,040)	(199,502)	15	حصة من نتائج شركات زميلة
-	348,922	12-أ	ربح من الاستحواذ على شركة تابعة
-	50,743		إيرادات إيجارات
17,640	23,141		إيرادات أخرى
(458,015)	(306,708)		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(185,924)	(172,715)		تكاليف موظفين
(275)	(178)		الإستهلاك
(183,158)	(233,078)		مصروفات عمومية وإدارية وأخرى
(25,589)	-		تكاليف تمويل
(189,105)	(320,566)	15	انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
(21,118)	(246,179)		خسارة تحويل عملات أجنبية
(605,169)	(972,716)		
(1,063,184)	(1,279,424)		خسارة السنة
			خسارة السنة الخاص بـ :
(973,284)	(1,072,540)		مالكي الشركة الأم
(89,900)	(206,884)		الحصص غير المسيطرة
(1,063,184)	(1,279,424)		
(7.15) فلس	(7.88) فلس	9	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة

السنة المنتهية في 31 مارس 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2022 د.ك	
(1,063,184)	(1,279,424)	خسارة السنة
		إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود سيتم تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة :
(199,941)	182,965	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
(199,941)	182,965	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى التي سيتم تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
		بنود لن يتم تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(2,544,244)	77,614	- صافي التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(2,744,185)	260,579	اجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
(3,807,369)	(1,018,845)	اجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		اجمالي الخسائر الشاملة للسنة الخاص بـ :
(3,352,775)	(748,005)	مالكي الشركة الأم
(454,594)	(270,840)	الحصص غير المسيطرة
(3,807,369)	(1,018,845)	

بيان المركز المالي المجموع

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	إيضاح	
الأصول			
173,346	59,066		نقد وأرصدة لدى البنك
978,269	1,580,598	10	ذمم مدينه وأصول أخرى
627,316	1,025,516	11	عقارات قيد التطوير
33,281	538,602		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,567,573	5,658,790	13	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
8,156,736	-	12	أصول مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
4,867,479	4,596,019	14	عقارات استثمارية
4,508,203	9,756,372	15	استثمار في شركات زميلة
695	517		ممتلكات ومعدات
23,912,898	23,215,480		مجموع الأصول
الخصوم وحقوق الملكية			
الخصوم			
1,667,018	1,999,161	16	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,638,351	3,638,351	17	دائنو تمويل إسلامي
61,155	50,439		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,366,524	5,687,951		مجموع الخصوم
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم			
13,702,257	13,702,257	18	رأس المال
1,852,530	1,852,530	18	علاوة إصدار أسهم
(232,737)	(232,737)	19	أسهم خزينة
1,842,003	1,842,003	20	احتياطي إجباري
1,814,288	1,814,288	20	احتياطي اختياري
(160,422)	14,165		احتياطي تحويل عملات اجنبية
(2,258,448)	(872,253)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(497,543)	(2,806,330)		الخسائر المترجمة
16,061,928	15,313,923		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
2,484,446	2,213,606		الحصص غير المسيطرة
18,546,374	17,527,529		مجموع حقوق الملكية
23,912,898	23,215,480		مجموع حقوق الملكية والخصوم

فوز عدنان محمد الرئيس
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسيطره	المجموع الفرعي	الخسائر المتر اكمة	التغيرات المتر اكمة في القيمة العادلة	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم احتياطي	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	اسهم خزينة	علاوة إصدار اسهم	رأس المال	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
18,546,374	2,484,446	16,061,928	(497,543)	(2,258,448)	(160,422)	1,814,288	1,842,003	(232,737)	1,852,530	13,702,257	الرصيد كما في 1 ابريل 2021	
(1,279,424)	(206,884)	(1,072,540)	(1,072,540)	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
260,579	(63,956)	324,535	-	149,948	174,587	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
(1,018,845)	(270,840)	(748,005)	(1,072,540)	149,948	174,587	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للشنة
-	-	-	(1,236,247)	1,236,247	-	-	-	-	-	-	-	خسائر محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
17,527,529	2,213,606	15,313,923	(2,806,330)	(872,253)	14,165	1,814,288	1,842,003	(232,737)	1,852,530	13,702,257	الرصيد كما في 31 مارس 2022	
22,353,743	2,939,040	19,414,703	475,741	(28,463)	(10,916)	1,814,288	1,842,003	(232,737)	1,852,530	13,702,257	الرصيد كما في 1 ابريل 2020	
(1,063,184)	(89,900)	(973,284)	(973,284)	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(2,744,185)	(364,694)	(2,379,491)	-	(2,229,985)	(149,506)	-	-	-	-	-	-	مجموع الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(3,807,369)	(454,594)	(3,352,775)	(973,284)	(2,229,985)	(149,506)	-	-	-	-	-	-	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
18,546,374	2,484,446	16,061,928	(497,543)	(2,258,448)	(160,422)	1,814,288	1,842,003	(232,737)	1,852,530	13,702,257	الرصيد كما في 31 مارس 2021	

ان الإيضاحات المبنية على الصفحات 9 - 41 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 مارس 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2022 د.ك	
(1,063,184)	(1,279,424)	أنشطة التشغيل
-	(348,922)	خسارة السنة
(7,300)	(3,850)	التعديلات:
470,565	333,658	ربح من الاستحواذ على شركة تابعة
18,040	199,502	إيرادات توزيعات من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
11,796	5,687	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
275	178	حصة من نتائج شركات زميلة
(30)	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
25,589	-	استهلاك
189,105	320,566	ربح من حسابات توفير
(355,144)	(772,605)	تكاليف تمويل
		انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة
676	241,544	التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(765,168)	(598,479)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
67,958	631,663	ذمم مدينة وأصول أخرى
(80,849)	(16,403)	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(1,132,527)	(514,280)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
(150)	-	أنشطة الاستثمار
-	(1,900,000)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
450,000	2,300,000	المدفوع لاستحواذ على شركة تابعة
30	-	المحصل من بيع أصول محتفظ بها لغرض البيع
449,880	400,000	إيرادات مستلمة من حسابات توفير
		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
(27,640)	-	أنشطة التمويل
(369,274)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(396,914)	-	الحركة في دائن تمويل إسلامي
(1,079,561)	(114,280)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
1,252,907	173,346	صافي النقص في النقد وأرصدة لدى البنوك
173,346	59,066	النقد وأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
		النقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة
(282,349)	(545,962)	معاملات جوهرية غير نقدية:
282,349	545,962	- إضافات على العقارات قيد التطوير
		- زيادة في ذمم دائنة وخصوم أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة مينا العقارية ("الشركة الأم") في العام 2004 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لقانون الشركات التجارية في دولة الكويت. يشار إلى الشركة الأم والشركات التابعة لها معاً بـ "المجموعة". أدرجت الشركة الأم ضمن بورصة الكويت (السوق الموازي) بتاريخ 9 يونيو 2008، وقد تم إدراجها في السوق الرسمي لبورصة الكويت بتاريخ 31 يناير 2010.

الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إستيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- إستغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية وفقاً لأنشطة الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك إستيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الألكترونية ومعدات الإطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- بجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- تملك وإدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الإستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة هيئة أسواق المال).
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

سيتم تنفيذ الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم حسب الشريعة الإسلامية، ولا يتعين تنفيذ أي من أنشطة الشركة الأم المذكورة أعلاه إذا كان سيؤدي إلى معاملة تحمل فائدة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

يسمح للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة الأم 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 تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد رقم 38381، صاحبة عبد الله السالم 72254، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 يونيو 2022 إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، معدلة لتتضمن القياس بالقيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي عملة الأساسية والعرض للشركة الأم.

3. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

لم تسر أي تعديلات جديدة أو معايير على فترة البيانات المالية المجمعة الحالية باستثناء التمديد الخاص بتعديل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على النحو الموضح أدناه.

التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بفيروس كورونا كوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021

تم إجراء تمديد حتى 30 يونيو 2022 بالنسبة للتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يُمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2 المعايير الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسري 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 المتوقعة 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.

يسري على الفترات
السنوات التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة.	لا يوجد تاريخ محدد
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
التحسينات السنوية دورة 2018-2021	1 يناير 2022

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28 بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والبيانات المالية المجمعة ومعايير المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الموجودات التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الموجودات عملاً تجارياً، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الموجودات من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الموجودات (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للموجودات نفسها.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع/ المعايير الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن غير المفعة بعد

تابع/ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28 بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيراً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف الى متداول أو غير متداول

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، تأثيراً 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.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظراً لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

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

التحسينات السنوية دورة 2018-2021

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

حوافز الإيجار - تعديل الأمثلة التوضيحية - تم إبلاغ مجلس معايير المحاسبة الدولية باحتمالية نشوء غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستأجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُعرف بحافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

الضرائب في قياسات القيمة العادلة - قبل هذا التعديل، عندما تستخدم المنشأة طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتحديد القيمة العادلة التي تطبق معيار المحاسبة الدولي 41، تتطلب معيار المحاسبة الدولي 41.22 من المنشأة عدم إدراج التدفقات النقدية والضرائب من المحاسبة. تمت إزالة التعديل على معيار المحاسبة الدولي 41 من هذا المطلب حتى يتسنى عدم إدراج التدفقات النقدية والضرائب عند قياس القيمة العادلة. وافق هذا التعديل ما بين متطلبات معيار المحاسبة الدولي 41 بشأن قياس القيمة العادلة ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

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

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الهامة

ان اهم السياسات المحاسبية وأسس القياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه.

5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة.

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة لـ، أو يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

يتم عند التجميع استبعاد المعاملات والارصدة المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع أصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا ان هذا الأصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في إنخفاض القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الارباح او الخسائر والاياردات الشاملة الأخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الاصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الايرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءً على حصة الملكية كلاهما (بناءً على حصصهم بالملكية). ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

ان التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم:

- * عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم للشركة التابعة.
- * عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة.
- * عدم تحقق فروقات التحويل المتراكمة، المسجلة ضمن حقوق الملكية.
- * تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم.
- * تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية.
- * تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- * اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة، كما هو مناسب، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

5.2 اندماج الاعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في المحاسبة عن دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على السيطرة على شركة تابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والخصوم القائمة وحقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو التزام قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الاصول المحددة للشركة المشترية.

وفي حالة ما إذا تمت عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للخصص التي تم شرائها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ الاقتناء وذلك من خلال بيان الارباح أو الخسائر المجمع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.2 تابع/ اندماج الاعمال

تقوم المجموعة بتسجيل اصول محددة تم شرائها وخصوم تم اقتراضها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة المشترية أم لا، قبل تاريخ الاقتناء. ويتم عادة قياس الاصول المشتراة والخصوم المفترضة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء. عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الاصول المالية والخصوم المفترضة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية الواردة ضمن العقود الرئيسية المبرمة من قبل الشركة المشترية.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، و(بين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشترية فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

5.3 التقارير القطاعية

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الإستثمارات العقارية، وجغرافياً تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: محلي ودولي. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة.

ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم إدراجها ضمن القطاعات.

5.4 الإيرادات

تنشأ الإيرادات من الأنشطة الاستثمارية والعقارية.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل

2- تحديد التزامات الأداء

3- تحديد سعر الصفقة

4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء

5- الاعتراف بالإيرادات عندما / كلما يتم إستيفاء التزام / التزامات الأداء.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت ، عندما (أو كما) تلبي المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف الشركة بالإيرادات من المصادر التالية :

5.4.1 ربح / (خسارة) من بيع عقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح / (الخسائر) الناتجة من بيع العقارات الإستثمارية في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصول إلى المشتري.

5.4.2 إيرادات من بيع عقارات مطورة

ان الإيرادات الناتجة من بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) يتم تسجيلها عند تحويل السيطرة على العقار للعميل. يتم تحويل السيطرة عند ارسال اشعار للعميل لحيازة العقار او عند التسليم الفعلي للعميل.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.4 تابع/ الإيرادات

5.4.3 إيرادات خدمات

تسجل إيرادات الخدمات عندما يتم تقديم الخدمة.

5.4.4 إيرادات توزيعات ارباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح بخلاف تلك الناتجة من الإستثمارات في شركة زميلة ، عند ثبوت الحق في استلامها.

5.4.5 إيرادات الايجار

تكتسب المجموعة إيرادات الايجار ايضا من استثمارها في عقارات استثمارية كما هو موضح في ايضاح 5.14.

5.5 تكلفة بيع عقارات مطورة

تتضمن تكلفة بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) تكلفة الارض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة التصميم والبنية التحتية والانشاء. ان تكلفة المبيعات فيما يتعلق ببيع الفلل السكنية يتم تسجيلها على اساس متوسط التكلفة للمتر المربع. كما ان متوسط التكلفة للمتر المربع مشتق من المساحة الاجمالية القابلة للبيع واجمالي التكلفة.

5.6 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.7 تكاليف تمويل

تحتسب تكاليف التمويل وتسجل على أساس الفترة الزمنية مع الأخذ بالاعتبار رصيد التمويل القائم ومعدل الربح المطبق. إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو بيعه. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

5.8 ممتلكات ومعدات والاستهلاك

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. وعندما تتجاوز القيم الدفترية المبالغ الممكن استردادها يتم تخفيض الاصول إلى قيمها الممكن استردادها.

يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على كافة الممتلكات والمعدات بمعدلات محتسبة لشطب التكلفة لكل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها والبالغ 5 سنوات.

يتم مراجعة العمر الإقتصادي الإنتاجي المقدّر للممتلكات والمعدات في كل نهاية سنة وتعديله عند الضرورة.

عند بيع الاصول أو استبعادها، فإن تكاليفها والاستهلاك المتراكم يتم حذفها من الحسابات وإى ارباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.9 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصل المعني أيضاً لتحديد هبوط القيمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.9 تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ان هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة والحصول غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة والمجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما اذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما اذا كان هناك اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية ونتائج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.10 عقارات استثمارية

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

تسجل العقارات الاستثمارية (بما فيها العقارات الإستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمي العقارات المستقلين.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الإستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الإستثمار العقاري.

يتم التحويل الى حساب العقارات الإستثمارية فقط إذا حدث تغير في الإستخدام، بدليل انتهاء اشغاله من قبل المالك أو بدء ايجار تشغيلي لجهة أخرى. يتم التحويل من حساب العقارات الإستثمارية فقط إذا حدث تغير في الإستخدام بدليل بدء اشغاله من قبل المالك أو بدء تطويره بغرض بيعه. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.11 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمتاجرة تحت التطوير / الإنشاء، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها ايهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الإنشاء والتصميم المعماري ويتم اضافة التكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب ادارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى استكمالها على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند اصدار شهادة الإنجازات أو عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد أنجز. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصاً تكلفة الإنتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع.

5.12 اختبار انخفاض الاصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول الى أدنى مستويات تشير الى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنهم وحدة منتجة للنقد.

كما يتم اختبار مفردات الأصول منفردة أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير الى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع/ اختبار انخفاض الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، وهي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام. لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة انتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي.

يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل أصل أو وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الادارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

ويتم توزيع خسارة الانخفاض على الأصول في الوحدة المنتجة للنقد كل حسب نسبته، كما يتم لاحقا إعادة تقييم جميع الأصول لمؤشرات بأن خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقا لم تعد موجودة. يتم عكس تكلفة الانخفاض إذا تجاوز المبلغ الممكن استرداده للوحدة المنتجة للنقد قيمته الدفترية.

5.13 الادوات المالية

5.13.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

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

يتم استبعاد أصل مالي اساسا (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الاصول المالية؛
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الاصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

(أ) قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

(ب) ان لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الاصل أو تحويل السيطرة على الاصل، عندها يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل.

وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الإلتزام المتعلق به. ان الاصل المحول والالتزام المرتبط به يتم قياسها على اساس تعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم عدم التحقق من الالتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.13 تابع/ الادوات المالية

5.13.2 التصنيف للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية، غير تلك المحددة والنافذة كأدوات تحوط، يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدي:

- أصول مالية بالتكلفة المطفأة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إتخاذ القرار/ إجراء التصنيف غير قابل للإلغاء عند التحقق المبدي لأصل مالي:

- يجوز للمجموعة إتخاذ قرار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة (انظر 5.13.3 أدناه) ؛ 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. في الفترة المقدمة لم يتم إجراء تصنيف مثل هذا.

5.13.3 القياس اللاحق للأصول المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد التحقق المبدي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- ودائع لدى البنك ونقد وإرصدة لدى البنك
- تمثل الودائع ودائع مودعة في مؤسسة مالية وتاريخ استحقاقها أقل من سنة واحدة. يتكون النقد والأرصدة لدى البنك من نقد في الصندوق وودائع عند الطلب.
- الذمم المدينة والأصول المالية الأخرى
- تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

أن حسابات المدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى/ أصول مالية أخرى".

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الأصول المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الاستثمار في شركات في حقوق الملكية غير المسعرة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.13 تابع/ الادوات المالية

5.13.3 تابع/ القياس اللاحق للاصول المالية

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

ان اصول المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تتكون من استثمارات في صناديق ومحافظ مدارة واسهم حقوق الملكية (اسهم مسعرة ومشاركات في حقوق الملكية غير مسعرة).

عند التحقق المبدي، يجوز للمجموعة إتخاذ قرار غير قابل للنقض (على أساس كل أداة على حدة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبدي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة. يتم تسجيل توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بإحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أرصدة لدى بنوك
- ودائع قصيرة الأجل
- ذمم مدينة وأصول مالية أخرى

تدرج المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة والودائع لدى البنوك والأصول الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الاصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع المجموعة في اعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف "فئة الاستثمار" المتعارف عليه دولياً.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة – دون التعرض لانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الاصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدي ولكن لم تتعرض لانخفاض في القيمة الائتمانية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.13 تابع/ الادوات المالية

5.13.4 تابع / انخفاض قيمة الأصول المالية

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة – في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية
تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة.

إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الائتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم احتساب كلا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالاعتماد على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة الانخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة أصول مالية تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض لانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الأصول المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم 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 الخسائر الائتمانية 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 اخذاً في الاعتبار المعدلات الائتمانية الداخلية والخارجية للأصول وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط قيمة الذمم التجارية مدينة وأصول أخرى حسب المسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

5.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة "دائنو تمويل إسلامي" و"ذمم دائنة وخصوم أخرى".

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الفئات التالية:

• دائنو تمويل إسلامي

يتمثل دائنو التمويل الإسلامي في المبالغ المستحقة على أساس الدفعات المستقبلية المؤجلة. يدرج دائنو التمويل الإسلامي بصافي المبالغ المستحقة بعد خصم الأرباح المؤجلة. تحمل الذمم الدائنة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع احتساب معدل الأرباح مقارنة مع الرصيد القائم.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.13 تابع/ الادوات المالية

5.13.5 تابع / التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

• تابع / الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

• الذمم الدائنة والخصوم المالية الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر وتصنف كذمم تجارية دائنة. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

يتم تسجيل جميع الرسوم المتعلقة بالفائدة، إن أمكن، والتغييرات في القيمة العادلة للأداة في الأرباح أو الخسائر ضمن تكاليف التمويل أو الإيرادات الأخرى.

5.13.6 التكلفة المطفأة للادوات 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 جزءا لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي.

5.13.7 تسوية الاصول والخصوم المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.13.8 القيمة العادلة للادوات المالية

إن القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة أو اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة أو اساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 24.3 .

5.14 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الأصل غير المتداول (مجموعة الوحدات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) متاحة للبيع الفوري على وضعها الحالي . ويجب أيضا أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي أن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحا منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كمتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة، تصنف جميع موجودات ومطلوبات لتلك الشركة التابعة على أنها محتفظ بها لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزءاً منه، يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه الذي سيتم استبعاده على أنه محتفظ به لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، وتتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة محاسبة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به لغرض البيع. فيما يتعلق بالجزء المتبقي من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع يستمر في استخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع/ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم توزيع الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة لمجموعة الموجودات المتاحة للبيع أولاً على الشهرة ومن ثم توزيع الرصيد المتبقي على الموجودات والمطلوبات بشكل نسبي، غير انه لا يتم توزيع أي خسارة على المخزون والموجودات المالية والضرائب المؤجلة المسجلة كأصل وموجودات خطط مزيا الموظفين والعقارات الاستثمارية والموجودات البيولوجية، حيث تستمر معالجتهم طبقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة عند التصنيف المبدئي للأصل كمحتفظ به لغرض البيع إضافة إلى أي أرباح أو خسائر لاحقة ناتجة عن إعادة القياس في بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم الاعتراف بأي أرباح لاحقة تزيد عن الرصيد المتراكم لخسارة الانخفاض في القيمة.

عند انتفاء تصنيف الموجودات كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

- القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.
- المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

5.15 أصول مؤجرة

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على 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
- 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 الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

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

أصل حق الاستخدام

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

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

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.15 تابع / أصول مؤجرة

التزام الايجار

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

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في جوهرها)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات متأكد 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 التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كمعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطًا، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

5.16 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم اصدارها ودفعها نقداً.

تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح الفترة الحالية 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 التابعة للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح المحتفظ بها / الخسائر المتراكمة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 أسهم الخزينة

تتكون اسهم الخزينة من اسهم الشركة الام المصدرة والتي تم اعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم اعادة اصدارها او الغائها حتى الآن. يتم احتساب اسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فان متوسط التكلفة الموزون للاسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند اعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("أرباح بيع احتياطي اسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. واي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما ان اي خسائر زائدة تحمل على الارباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع اي ارباح نقدية على هذه الاسهم. ان اصدار اسهم المنحة يزيد من عدد اسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي التكلفة لاسهم الخزينة.

5.18 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقد جوهريه.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.19 ترجمة العملات الاجنبية

5.19.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.19.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية يتم اداؤها في بيان الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

أن فروق التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تدرج كجزء من ارباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تدرج كجزء من احتياطي التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

5.19.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. لم تتغير العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة خلال السنة.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. كما ان الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الإيرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.20 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الأم وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لاتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.21 النقد والنقد المعادل

لا غرض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وارصدة لدى البنك.

5.22 الضرائب

5.22.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. حسب القانون فإن الخصومات المسموح بها تتضمن، توزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.22.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة والتحويل الى حساب الاحتياطي القانوني يجب استئناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.22.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. للسنة المنتهية في 31 مارس 2022 ، لا يوجد على الشركة الام اي التزام تجاه ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة بسبب الخسائر التي تم تكديدها. وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل اي خسائر الى السنوات المستقبلية او السنوات السابقة.

5.23 أصول بصفة الأمانة

ان الأصول المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه لا يتم ادراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الآراء والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والأصول والخصوم والأفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

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

6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح رقم 5.13). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1 ، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبني. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة "كبيرة". لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع/ أحكام الإدارة الهامة

6.1.3 تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمناجزة، عقار محتفظ به للتطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة ستحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الهبوط في القيمة، التكلفة أو صافي القيمة المحققة ايهما اقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الارباح أو الخسائر أو الايرادات الشاملة الاخرى المجمع.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره بغرض بيعه أو إذا تم تطوير عقار حالي بغرض بيعه.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب أراءً هامة.

6.1.5 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. إن تحديد ما إذا كانت معايير الاعتراف بالإيرادات على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وفي السياسة المحاسبية للإيرادات الموضحة في ايضاح 5.4 قد تم استيفائها تتطلب حكماً كبيراً.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها آثار جوهرية على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناءً على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركات الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركات الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

6.2.3 إعادة تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تقوم المجموعة بتعيين مقيمين مختصين مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

6.2.4 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.5 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل. عند تحديد فيما إذا كانت خسائر انخفاض القيمة يجب الاعتراف بها في بيان الارباح أو الخسائر المجمع، تقوم الإدارة بتقييم اسعار البيع الحالية لوحدة العقار والتكاليف المتوقعة لانجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي تبقى غير مبيعة بتاريخ التقرير. في حال كانت محصلات البيع اقل من التكاليف المتوقعة للانجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات قيد التطوير في بيان المركز المالي المجمع الى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

7.1 إن الشركات المجمعة التابعة للمجموعة هي كما يلي:

طبيعة النشاط	نسبة الملكية 31 مارس 2021	نسبة الملكية 31 مارس 2022	بلد التأسيس
العقارات	%78	%78	الكويت
العقارات	%100	%100	الكويت
العقارات	%100	%100	الكويت
العقارات	%100	%100	البحرين
العقارات	%100	%100	تركيا
قابضة	-	%99.5	الكويت

شركة رأسمال القابضة - ش.م.ك. (قابضة) *

شركة الدوحة الوطنية للتجارة العامة والمقاولات - ش.ش.و. *

شركة الدوحة الوطنية لبيع وشراء الأراضي والعقارات - ش.ش.و. *

شركة جي دي آر إي سي للمشاريع العقارية - ذ.م.م. *

شركة أدامينا العقارية - تي أي سي - ال تي دي - اس تي أي *

شركة كارولينا القابضة - ش.م.ك. (مقفل)

7.2 الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة

تتضمن المجموعة شركة تابعة لديها حصص غير مسيطرة هامة:

الاسم	نسبة حصص الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة	الخساره / (الربح) المخصصة للحصص غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة	31 مارس 2021	31 مارس 2022
	31 مارس 2021	31 مارس 2022	31 مارس 2021	31 مارس 2022	31 مارس 2021
	%	%	د.ك	د.ك	د.ك
شركة رأسمال القابضة ش.م.ك. (مقفل) ("رأسمال")	21.61%	21.61%	(206,884)	(89,900)	2,213,606
			(206,884)	(89,900)	2,484,446

المعلومات المالية للشركات التابعة المذكورة اعلاه قبل الحذف داخل المجموعة ملخصة ادناه:

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
د.ك	د.ك	
15,718,593	16,711,772	مجموع الاصول
(4,220,257)	(6,466,914)	مجموع الخصوم
11,498,336	10,244,858	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
السنة المنتهية في 31 مارس 2021	السنة المنتهية في 31 مارس 2022	
د.ك	د.ك	
(416,070)	(957,484)	خسارة السنة
(1,687,852)	442,348	الايرادات / (الخسائر) الشاملة الاخرى للسنة
(2,103,922)	(515,136)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
(1,649,328)	(244,296)	- الخاص بمساهمي الشركة الام
(454,594)	(270,840)	- الخاص بالحصص غير المسيطرة
(432,228)	(365,249)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
8	-	صافي التدفقات النقدية الناتج من أنشطة الاستثمار
(432,220)	(365,249)	صافي التدفقات النقدية الخارجة

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. إيرادات الاستثمارات

السنة المنتهية في 31 مارس 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2022 د.ك	
6,326	41,340	إيرادات توزيعات أرباح :
7,300	3,850	- من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(676)	(241,544)	- من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
12,950	(196,354)	خسارة غير محققة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

9. خسارة السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بتقسيم خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

السنة المنتهية في 31 مارس 2021	السنة المنتهية في 31 مارس 2022	
(973,284)	(1,072,540)	خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
136,104,591	136,104,591	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
(7.15) فلس	(7.88) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاص بمالكي الشركة الأم

10. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
13,491	92,261	أصول مالية
164,143	164,922	ذمم مدينة
-	356,686	مبلغ مستحق من مطور العقار *
314,316	454,121	المستحق من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
466,499	495,923	مستحق من أطراف ذات صلة (ايضاح 23)
958,449	1,563,913	أصول مالية أخرى (ايضاح 17.1)
19,820	16,685	أصول غير مالية
978,269	1,580,598	مصاريف مدفوعة مقدماً وأصول أخرى

* يمثل هذا المبلغ المستحق من مطور العقار إلى شركة تابعة أجنبية. خلال السنة 2015، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية مع مطور العقار لتأجيل سداد الدفعة لفترة أطول. وأن الرصيد يستحق بعد سنة واحدة، لذا، فقد تم تصنيفه كأصل غير متداول كما في 31 مارس 2022 ضمن الاستحقاق (ايضاح 25.4).

11. عقارات قيد التطوير

تتعلق عقارات قيد التطوير بمشروع تطوير وإنشاء قلل سكنية في تركيا لغرض البيع. التفاصيل كما يلي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
446,136	627,316	القيمة الدفترية في بداية السنة
282,349	545,962	الإضافات *
(101,169)	(147,762)	تعديل تحويل عملة أجنبية
627,316	1,025,516	

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. تابع/ عقارات قيد التطوير

* قام بعض العملاء برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة للمطالبة باستثماراتهم الأصلية البالغة 828,311 د.ك (قيمة الأرض) ، حتى يتمكنوا من الخروج من المشروع ، وتم تضمين تكلفة الفيلات السكنية التي كانت قيد الإنشاء على أراضيهم ضمن العقارات قيد التطوير. أصدرت محكمة الاستئناف حكمها لبعض من العملاء المذكورين أعلاه مطالبة الشركة الأم بتمكين العميل من الخروج من المشروع بدفع مبلغ الاستثمار الأصلي لهم عند إعادة الأرض إلى الشركة الأم. تم تسجيل مبلغ 828,311 د.ك ضمن الذمم الدائنة والخصوم الأخرى. خلال السنة الحالية قامت الشركة بتسوية مبلغ 173,064 دينار كويتي من الرصيد المستحق (ايضاح 16). وفي المقابل، تم إدراج العقارات المستردة ضمن الإضافات أعلاه خلال السنة الحالية بمبلغ 545,962 د.ك (31 مارس 2021: 282,349 د.ك).

تمت إعادة تقييم العقارات قيد التطوير من قبل مقيم مستقل كما في 31 مارس 2022 ، وبالتالي لا يوجد مؤشر على انخفاض القيمة.

12. الأصول المصنفة كمحتفظ بها للبيع

خلال السنة السابقة، أعلنت إدارة المجموعة عن خطة ملزمة لبيع بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة عن طريق اتفاقية تبادل الأصول بين إحدى الشركات التابعة وشركة أخرى. بناءً عليه، سيتم استرداد القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بشكل أساسي من خلال معاملة البيع بدلاً من الاستخدام المستمر.

فيما يلي ملخص لمعاملة مبادلة الأصول :

البيان	الأصول المستلمة د.ك	الأصول المستبعدة د.ك
استثمار في شركة الصليبخ التجارية (شركة زميلة) (إيضاح 15)	5,754,662	-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	746,865	-
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	1,269,407	-
أرصدة نقدية مستلمة	2,750,000	-
أصول مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع (ب) أدناه	-	8,156,736
المدفوع للاستحواذ على شركة الصليبخ الأولى	-	1,900,000
ربح من الاستحواذ على شركة تابعة – (أ) أدناه	-	348,922
عقارات العملاء المحولة (ج) أدناه	-	115,276
	10,520,934	10,520,934

(أ) قامت الشركة الأم خلال السنة الحالية بالإستحواذ على شركة الصليبخ الأولى بغرض بيعها وتم إثبات ربح ناتج عن الإستحواذ بقيمة 348,922 د.ك بناءً على الفرق بين المقابل المدفوع 1,900,000 د.ك وقيمة العقار 2,248,922 د.ك.

(ب) تتضمن تلك الأصول بعض الأراضي الموجودة في مملكة البحرين وتقوم إدارة الشركة الأم حالياً بإتمام كافة الأمور المتعلقة بتحويلها لصالح المشتري.

(ج) كما قامت المجموعة باستبدال بعض قطع الأراضي الموجودة في مملكة البحرين وبقيمة مدرجة بلغت 183,519 د.ك مع طرف آخر تم تقييم تلك الأراضي بالقيمة المستردة المنفق عليها من خلال عملية المبادلة ونتج عن ذلك التقييم تغير بالقيمة العادلة خسارة بمبلغ 68,243 د.ك.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
7,080	10,056	أسهم محلية مسعرة
223,719	1,163,707	أسهم محلية غير مسعرة
4,336,774	4,485,027	أسهم اجنبية غير مسعرة
4,567,573	5,658,790	

(أ) الاستثمارات المذكورة أعلاه في أدوات حقوق الملكية محتفظ بها لغرض إستراتيجي متوسط إلى طويل الأجل. وفقًا لذلك، اختارت المجموعة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لأنها تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة المجمع لن يكون متسقًا مع إستراتيجية المجموعة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وإدراك إمكانات أدائها على المدى الطويل.

(ب) عند التوقيع على اتفاقية تبادل الأصول المشار إليها في الإيضاح 12، تم تحويل بعض الاستثمارات بقيمة دفترية 2,785,084 د.ك كما في 31 مارس 2021 إلى أصول محتفظ بها لغرض البيع بناءً على قيم التخارج المتناسبة (1,884,324 د.ك)، مما أدى خسارة من التغيرات في القيمة العادلة بمبلغ 900,760 د.ك والتي تم الاعتراف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2021. بلغت التغيرات المترتبة في خسارة القيمة العادلة المعترف بها ضمن حقوق الملكية (تحت "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة") لهذه الأصول المحتفظ بها للبيع مبلغ 1,013,467 د.ك، وتم تحويل تلك الخسائر إلى بند الخسائر المترتبة نتيجة إتمام الصفقة.

(ج) خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع استثمارات أجنبية غير مسعرة بمقابل إجمالي قدره 446,831 د.ك مما نتج عنه خسارة محققة بمبلغ 222,780 د.ك.

14. عقارات استثمارية

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
11,713,721	4,867,479	القيمة الدفترية في بداية السنة
-	183,519	الإضافات
(6,272,412)	(115,276)	التحويل إلى الأصول المصنفة كمحتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
(470,565)	(333,658)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(103,265)	(6,045)	تعديل تحويل عملة أجنبية
4,867,479	4,596,019	القيمة الدفترية في نهاية السنة

(أ) ان العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 3,601,587 د.ك (31 مارس 2021 : 3,953,613 د.ك) مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات تمويل إسلامي (إيضاح 17).

(ب) تقيس المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة سنويًا بناءً على التقييمات التي تم الحصول عليها من مثنين مستقلين (أنظر إيضاح 24).

جميع العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع خارج دولة الكويت.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. استثمار في شركات زميلة

ان تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة كما في نهاية فترة التقرير هي كما يلي :

31 مارس 2021		31 مارس 2022		طبيعة العمل	بلد التسجيل والمكان الرئيسي للعمل	
القيمة الدفترية	نسبة الملكية	القيمة الدفترية	نسبة الملكية			
2,941,667	%40	2,947,329	%40	عقارات	مملكة البحرين	شركة التمدين البحرينية العقارية - ش.م.ب (مقفلة) ("تمدين")
1,566,536	%40	1,572,194	%40	عقارات	مملكة البحرين	شركة كابيتال للمشاريع العقارية - ش.م.ب (مقفلة) (شي آر أي بي سي)
-	-	5,236,849	%29.5	تجارة عامة	دولة الكويت	شركة الصليبخ التجارية ش.م.ك.ع
4,508,203		9,756,372				

الحركة خلال السنة كما يلي

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
د.ك	د.ك	
4,773,753	4,508,203	الرصيد في بداية السنة
-	5,754,662	الاستحواذ على شركة زميلة (إيضاح 12) و أ - أدناه
(18,040)	(199,502)	حصة المجموعة الناتجة من الشركات الزميلة
(189,105)	(320,566)	خسارة انخفاض قيمة الشركات الزميلة ب- أدناه
(58,405)	13,575	فروق العملات الأجنبية
4,508,203	9,756,372	الرصيد في نهاية السنة

(أ) أن شركة الصليبخ التجارية ش.م.ك.ع مملوكة من خلال شركة تابعة تم شراؤها لغرض امتلاك اسهم تلك الشركة الزميلة وأسمها "شركة كارولينا القابضة - ش.م.ك. (مقفلة)" (إيضاح 12)، كما قامت المجموعة ببناء على تقييم من قبل مقيم خارجي بإثبات خسارة إنخفاض في قيمة الشركة الزميلة بمبلغ 320,566 د.ك بالإضافة الي حصه المجموعة من خسائر الشركة الزميلة تلك بمبلغ 197,247 د.ك. أدراج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(ب) يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة لتحديد الانخفاض في القيمة عن طريق تقدير المبلغ القابل للاسترداد باستخدام نهج القيمة قيد الاستخدام. نتيجة لذلك ، قامت الشركة الأم بتكوين مخصص لانخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة بمبلغ 320,566 د.ك. (2021: 189,105).

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع / استثمار في شركات زميلة

(ج) إن المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الهامة للمجموعة المذكورة أعلاه موضحة أدناه. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ).

31 مارس 2021		31 مارس 2022			
كابيتال للمشاريع العقارية د.ك	تمدين د.ك	كابيتال للمشاريع العقارية د.ك	تمدين د.ك	الصلب التجارية د.ك	
4,305,613	10,975,057	4,681,456	10,102,597	7,290,319	مجموع الاصول
(17,956)	(2,051)	(18,553)	(3,138)	(3,560,776)	مجموع الخصوم
4,287,657	10,973,006	4,662,903	10,099,459	3,729,543	صافي الاصول الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
(10,262)	(7,778)	5,658	(7,913)	(197,247)	(خسارة) / ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
(10,262)	(7,778)	5,658	(7,913)	(197,247)	مجموع (الخسارة) / الربح الشامل الخاص بمساهمي الشركة الزميلة
4,287,657	10,973,006	4,662,903	10,099,459	3,729,543	صافي الاصول الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%40.0	%40.0	%40.0	%40.0	%29.5	نسبة حصص ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
1,715,063	4,389,202	1,865,161	4,039,784	1,100,215	القيمة الدفترية للشركة الزميلة قبل التعديلات
-	-	-	-	4,136,634	شهرة متضمنة
(148,527)	(1,447,535)	(292,967)	(1,092,455)	-	تعديلات أخرى *
1,566,536	2,941,667	1,572,194	2,947,329	5,236,849	القيمة الدفترية للشركة الزميلة

* يمثل هذا مخصص انخفاض قيمة الشركات الزميلة المعدل من قبل الشركة الأم والشركة التابعة في السنة الحالية والسنوات السابقة. جميع الشركات الزميلة المذكورة أعلاه غير مدرجة ويتم محاسبتها على أساس البيانات المالية المدققة كما في 31 ديسمبر 2021.

16. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	خصوم مالية
538,266	1,317,942	ذمم دائنة
450,000	-	دفعات مقدمة مستلمة
24,498	24,614	مستحق إلى أطراف ذات صلة (ايضاح 23)
26,557	11,644	مخصص أجازات
463,955	545,284	مصاريف مستحقة
14,175	14,175	توزيعات أرباح مستحقة
1,517,451	1,913,659	
149,567	85,502	خصوم غير مالية
1,667,018	1,999,161	دفعات مستلمة مقدما من العملاء (أ)

(أ) هذا يمثل دفعات مستلمة من العملاء مقابل بيع فلل سكنية قيد التطوير. حيث من المتوقع أن يكتمل التطوير في غضون الأشهر الاثني عشر المقبلة، فقد تم تصنيفها على أنها خصوم متداولة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. داننو تمويل إسلامي

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	مستحق خلال سنة
3,638,351	3,638,351	
3,638,351	3,638,351	

17.1 خلال الربع الثالث من 2018 ، عند الاستحواذ على شركة تابعة، اعترفت المجموعة بتسهيل تورق بقيمة 3,638,351 د.ك تم الحصول عليه من بنك محلي إسلامي " البنك " تحمل معدل ربح قدره 4% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي سنوياً. على ان يتم سداد رصيد التسهيلات على أقساط سنوية تبدأ من 1 يوليو 2018 والدفعة النهائية مستحقة في 1 يوليو 2021. ومع ذلك، فإن الدفعة الأولى البالغة 500,000 د.ك والدفعة الثانية البالغة 500,000 د.ك والدفعة الثالثة البالغة 800,000 د.ك و الدفعة الرابعة البالغة 1,839,234 د.ك قد استحققت الدفع في 1 يوليو 2018، 1 يوليو 2019، 1 يوليو 2020 وكذلك الدفعة الأخيرة المستحقة في 1 يوليو 2021، ولم يتم تسويتها من قبل الشركة التابعة كما في تاريخ التقرير. وفقاً لذلك ، تم تصنيف إجمالي التسهيلات كمطلوبات متداولة اعتباراً من تاريخ التقرير ضمن ملف الاستحقاق ولم يتم استحقاق أي تكلفة تمويل بعد 1 يوليو 2018 نظراً لأن التسهيل هو تسهيل تمويل إسلامي. هذا التسهيل مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية الأجنبية المملوكة من قبل شركة تابعة غير مباشرة (شركة تابعة تم تأسيسها في مملكة البحرين) تبلغ قيمتها الدفترية 3,601,587 د.ك (ايضاح 14).

قام البنك برفع دعاوى قضائية في الكويت واتخذ إجراءات تنفيذية في مملكة البحرين ضد الشركة التابعة لتسوية إجمالي تسهيلات التورق والأرباح المتراكمة عليها (ضمن الذمم الدائنة والخصوم الأخرى) بمبلغ 3,700,822 د.ك. حكمت المحكمة الابتدائية في الكويت لصالح البنك ، مطالبة الشركة التابعة بدفع المبلغ المذكور أعلاه. قامت الشركة التابعة بالاستئناف ضد الحكم. ومن المقرر عقد الجلسة المقبلة للمحكمة في 6 سبتمبر 2022. في مملكة البحرين، كما قام البنك باتخاذ إجراءات تنفيذية استناداً إلى عقود الرهن التنفيذي لعقارين في منطقة العرين كضمان لهذا التمويل ، أصدر قاضي التنفيذ بوزارة العدل البحرينية أمر تنفيذ موجه إلى البنك الخليجي التجاري بتاريخ 7 سبتمبر 2020، لتحويل جميع الأرصدة المصرفية باسم إحدى الشركات التابعة البحرينية لصالح البنك (ولكن لا تتجاوز هذه المبالغ 4,286,114 دينار بحريني) وبالتالي تم سحب مبلغ 570,966 دينار بحريني (ما يعادل 461,381 د.ك) من الحساب المصرفي للشركة التابعة البحرينية. قررت الإدارة إظهار المبلغ المسحوب (ما يعادل 461,381 د.ك) لصالح البنك ضمن الأصول الأخرى كمبلغ مستحق من البنك حتى يتم الفصل في النتيجة النهائية للقضية إما من قبل المحاكم أو التوصل إلى اتفاق بالتسوية مع البنك. إذا كانت الإجراءات القانونية لصالح البنك ، يقوم البنك حالياً باتخاذ إجراءات لبيع هذه العقارات.

علي الرغم من ذلك ، تحاول ادارة الشركة التابعة حالياً التفاوض مع البنك المعنى ، لتجديد او تسوية التسهيلات البنكية دون أحداث أي تأثير مالي سلبي على المجموعة. وبالتالي لم يتم التوصل الى اتفاق حتى تاريخ اصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

18. رأس المال وعلاوة الإصدار

- أ) اعتباراً من 31 مارس 2022 ، كان رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً للشركة الأم يتكون من 137,022,565 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 مارس 2021: 137,022,565 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم).
- ب) إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

19. أسهم خزينة

31 مارس 2021	31 مارس 2022	عدد الأسهم
917,974	917,974	نسبة الأسهم المصدرة
%0.67	%0.67	القيمة السوقية (د.ك)
31,945	34,975	تكلفة (د.ك)
232,737	232,737	

إن إحتياطيات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة تم تحديدها على أنها غير قابلة للتوزيع.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. إحتياطي الإيجاري وأختياري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم قبل طرح حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الإحتياطي القانوني إلى أن يصل رصيد الإحتياطي القانوني إلى 50% من رأس مال الشركة الأم المصدر والمدفوع. وتتم أي تحويلات بعد ذلك إلى الإحتياطي الإيجاري بعد موافقة الجمعية العمومية.

لا يتم التحويل في السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة. ان التوزيع من الإحتياطي الإيجاري محدد بالمبلغ المطلوب لتأمين توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الإحتياطي الأختياري، يحق بقرار من مجلس إدارة الشركة الأم إيقاف هذا التحويل. لا يوجد قيود على توزيع الإحتياطي الإختياري شريطة ان تتم الموافقة على التوزيع من قبل الجمعية العمومية للمساهمين. لا يتم التحويل في السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

21. توزيعات أرباح

لم يقترح مجلس الإدارة للشركة الأم بتوزيع أية ارباح للسنة المنتهية في 31 مارس 2022 (2021: لا شيء).

تم الموافقة على إقتراح مجلس الإدارة للشركة الأم بعدم توزيع اية ارباح للسنة المنتهية في 31 مارس 2021، من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 25 يوليو 2021.

22. تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الإستثمارات العقارية، وجغرافيا تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: محلي ودولي. فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

محلي د.ك	دولي د.ك	المجموع د.ك
31 مارس 2022		
الإيرادات	171,609	(478,317)
خسارة السنة	(453,821)	(825,603)
مجموع الأصول	1,719,066	21,496,414
مجموع الخصوم	(5,344,160)	(343,791)
صافي (الخصوم)/الأصول	(3,625,094)	21,152,623
الإستهلاك	178	-
حصة من نتائج شركات زميلة	197,247	2,255
انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة	320,566	-
31 مارس 2021		
الإيرادات	24,636	(482,651)
خسارة السنة	(209,019)	(854,165)
مجموع الأصول	738,864	23,174,034
مجموع الخصوم	(5,094,476)	(272,048)
صافي (الخصوم)/الأصول	(4,355,612)	22,901,986
تكاليف تمويل	-	25,589
الإستهلاك	275	-
حصة من نتائج شركات زميلة	-	18,040
انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة	-	189,105

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتضمن الأطراف ذات صلة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأطراف أخرى ذات صلة كمساهمين رئيسيين وشركات يمتلك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا حصصاً رئيسية أو يمارسون عليها تأثيراً هاماً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات وشروط التسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل التعاملات والأرصدة الهامة مع أطراف ذات صلة كما يلي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
314,316	454,121	الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع :
24,498	24,614	المستحق من طرف ذي صلة (متضمنة في الذمم المدينة والأصول الأخرى) (إيضاح 10) - أ أدناه
		المستحق إلى أطراف ذات صلة (متضمنة في الذمم الدائنة والخصوم الأخرى) (إيضاح 16)
السنة المنتهية في 31 مارس 2021 د.ك	السنة المنتهية في 31 مارس 2022 د.ك	
10,481	12,900	المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:
		إيرادات أخرى
		مكافآت لموظفي الإدارة العليا للمجموعة:
112,730	103,375	مزايا قصيرة الأجل
4,890	3,381	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

(أ) دفعت إحدى الشركات التابعة غير المباشرة في البحرين مدفوعات مسبقاً لشراء صلبوخ ثقيل من طرف ذي صلة ولم يتم استلام البضائع حتى تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

24. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

24.1 فئات الأصول والخصوم المالية

إن القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن أن تصنف على النحو التالي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
		أصول مالية:
		بالتكلفة المطفأة:
173,346	59,066	• نقد وأرصدة لدى البنوك
958,449	1,563,913	• ذمم مدينة وأصول أخرى (إيضاح 10)
1,131,795	1,622,979	
		بالقيمة العادلة:
33,281	538,602	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,567,573	5,658,790	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
4,600,854	6,197,392	
5,732,649	7,820,371	مجموع الأصول المالية
		خصوم مالية:
		بالتكلفة المطفأة:
1,517,451	1,913,659	• ذمم دائنة وخصوم أخرى (إيضاح 16)
3,638,351	3,638,351	• دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 17)
5,155,802	5,552,010	مجموع الخصوم المالية

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. تابع/ ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

24.2 قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. تقيس المجموعة الأدوات المالية كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالقيمة العادلة وإن تفاصيل القياس مفصّل عنها في الإيضاح 24.3 حول البيانات المالية المجمعة. ويرأي إدارة المجموعة، فإن المبالغ المدرجة لجميع الأصول والخصوم المالية الأخرى والتي هي بالتكلفة المطفأة تعتبر مقاربة لقيمها العادلة.

تقوم المجموعة بقياس الأصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بشكل سنوي (انظر إيضاح 24.4).

24.3 مستويات قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بالقيمة العادلة

إن جميع الأصول والخصوم المالية المقاسة أو المفصّل عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة تم تصنيفها إلى ثلاث مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

يتم تحديد المستويات الثلاث بناءً على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

إن المستوى الذي تصنف ضمنه الأصول والخصوم المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة لقياس القيمة العادلة.

إن الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع تم تصنيفها حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 مارس 2022	ايضاح	مستوى 1	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية بالقيمة العادلة				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
- أسهم غير مسعرة	ب	-	538,602	538,602
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى				
- أسهم غير مسعرة	ب	-	5,648,734	5,648,734
- أسهم مسعرة	أ	10,056	-	10,056
		10,056	6,187,336	6,197,392

31 مارس 2021

أصول مالية بالقيمة العادلة

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- أسهم غير مسعرة	ب	-	33,281	33,281
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى				
- أسهم غير مسعرة	ب	-	4,560,493	4,560,493
- أسهم مسعرة	أ	7,080	-	7,080
		7,080	4,593,774	4,600,854

خلال السنة ، لم تتم أي تحويلات ما بين المستوى الأول والمستوى الثالث .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

24.3 تابع/ مستويات قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بالقيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييمات للأدوات المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، وذلك بالتشاور مع مختصي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة، مع الهدف العام لزيادة الاستفادة من المعلومات المبينة على السوق.

فيما يلي الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة والتي لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة:

الأدوات المالية في المستوى الأول

(أ) أسهم مسعرة (المستوى الأول)

تمثل الأسهم المسعرة جميع الأسهم المدرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية. تم تحديد القيم العادلة بالرجوع إلى آخر عروض أسعار بتاريخ التقارير المالية.

الأدوات المالية في المستوى الثالث

(ب) أسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

يتضمن هذا الاستثمار ملكيات في أوراق مالية محلية وأجنبية غير مدرجة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم أخرى والتي تتضمن بعض الافتراضات غير المدعومة من قبل أسعار أو معدلات سوقية ملحوظة.

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة:

الأصول المالية للمجموعة مصنفة في المستوى الثالث تستخدم تقنيات التقييم التي بناء على بيانات هامة لا تستند على بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية إلى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
9,023,378	4,593,774	الرصيد الافتتاحي
-	1,460,434	إضافات على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	746,865	إضافات على الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(676)	(241,544)	صافي التغير في القيمة العادلة المسجل في الأرباح أو الخسائر
(2,544,604)	74,638	صافي التغير في القيمة العادلة المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
(1,884,324)	-	المحول إلى أصول مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع (راجع إيضاح 12)
-	(446,831)	صافي استبعاد / تحويلات خلال السنة
4,593,774	6,187,336	الرصيد النهائي

يقدم الجدول التالي معلومات عن حساسية قياس القيمة العادلة على التغيرات في أهم المدخلات غير القابلة للرصد:

الاصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصد	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
31 مارس 2022	طريقة مضاعفات السوق	الخصم لعدم وجود تسويق	5% - 74%	زيادة في معدل الخصم سيؤدي إلى نقصان في القيمة
31 مارس 2021	طريقة مضاعفات السوق	الخصم لعدم وجود تسويق	5% - 73%	زيادة في معدل الخصم سيؤدي إلى نقصان في القيمة

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة المستخدم للقيمة العادلة لاستثمارات المستوى الثالث بنسبة 5%.

يتمثل الخصم لعدم وجود تسويق في المبالغ التي حددتها المجموعة بأن يأخذ المشاركون في السوق في اعتبارهم هذه العلاوات والخصومات عند تسعير الاستثمارات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

24.4 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 مارس 2022 وفي 31 مارس 2021:

31 مارس 2021	31 مارس 2022	
د.ك	د.ك	
المستوى الثالث	المستوى الثالث	
		عقارات استثمارية :
3,953,613	3,601,587	- ارض في البحرين
913,866	994,432	- وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية
4,867,479	4,596,019	

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. ان المقيمين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام ثلاث طرق بصورة اساسية، احدهما طريقة نهج مقارنة السوق والأخرى نهج التدفقات النقدية المستقبلية ونهج الرسملة. فيما يلي معلومات اضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
31 مارس 2022				
ارض في البحرين	طريقة نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (القدم المربع)	6 د.ك	كلما زاد سعر القدم المربع زادت القيمة العادلة
وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية	طريقة نهج مقارنة السوق، نهج التدفقات النقدية المستقبلية ونهج الرسملة.	متوسط الايجار الشهري (للمتر المربع)	108 د.ك إلى 130 د.ك	كلما زاد الايجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة
		معدل العائد	1.3%	كلما زاد معدل الفائدة زادت القيمة
		معدل الخلو	29%	كلما زاد معدل الخلو قلت القيمة العادلة
31 مارس 2021				
ارض في البحرين	طريقة نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (القدم المربع)	6.43 د.ك إلى 6.84 د.ك	كلما زاد سعر القدم المربع زادت القيمة العادلة
وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية	طريقة نهج مقارنة السوق، نهج التدفقات النقدية المستقبلية ونهج الرسملة.	متوسط الايجار الشهري (للمتر المربع)	250 د.ك إلى 341 د.ك	كلما زاد الايجار للمتر المربع زادت القيمة
		معدل العائد	6.4%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة
		معدل الخلو	20%	كلما زاد معدل الخلو قلت القيمة العادلة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتمثل الخصوم المالية الرئيسية للمجموعة في "ذمم دائنة وخصوم أخرى" و"دائنو تمويل إسلامي". إن الغاية الرئيسية لهذه الخصوم المالية هي زيادة تمويل عمليات المجموعة. إن المجموعة لديها أصول مالية متعددة تتمثل في "الذمم المدينة والأصول الأخرى" "النقد والنقد المعادل" "ودائع لدى البنك" "وإستثمارات في أوراق مالية" والتي تنشأ مباشرة من عمليات التشغيل.

تتعرض المجموعة نتيجة لأنشطتها إلى العديد من المخاطر المالية مثل: مخاطر السوق وتشمل (مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات أسعار الأسهم)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية تحديد سياسات تخفيض المخاطر المذكورة أدناه.

إن المجموعة لا تتعامل مع مشتقات الادوات المالية.

فيما يلي أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة:

25.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة بشكل أساسي في دول مجلس التعاون الخليجي ودولة تركيا، وهي بذلك تكون معرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من تغيرات في أسعار صرف الدولار الأمريكي والدينار البحريني و. قد يتأثر بيان المركز المالي المجموع للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بغير الدينار الكويتي.

تدار مخاطر العملة الأجنبية على أساس قيود محددة من مجلس إدارة الشركة الأم وتقييم منتظم للوضع المفتوح للمجموعة. تقوم المجموعة، حيثما أمكن، بمقابلة تعرضها لمخاطر العملة الموجودة في بعض أصولها بخصوم تحمل نفس العملة أو عملة مشابهة.

إن صافي تعرض المجموعة لمخاطر الأصول المالية المقومة بالعملة الأجنبية ناقصا الخصوم النقدية في تاريخ التقارير المالية محولة للدينار الكويتي في سعر الإغلاق كالتالي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
(50,202)	11,389	دولار أمريكي
333,702	328,475	دينار بحريني

تقدر إدارة الشركة الأم احتمال تغير معقول في سعر الصرف أعلاه يبلغ 2%.

في حالة ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2021: 2%)، يكون تأثير ذلك على الخسائر للسنة كما يلي، ولا يوجد أي تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة.

خسارة السنة		
31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
1,004	(228)	دولار أمريكي
(6,674)	(6,570)	دينار بحريني
(5,670)	(6,798)	

في حالة انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2021: 2%)، يكون هناك تأثير معادل ومعاكس ذلك على خسائر السنة.

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا تمتلك المجموعة أية أرباح جوهرية مكتسبة على الأصول المالية / محملة على الخصوم المالية لذلك فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر جوهرية من معدلات الربح. دائنو التمويل الإسلامي للمجموعة غير معرضين لمخاطر معدلات الربح بما أنهم يدفعون / يكتسبون الأرباح بمعدلات ثابتة لحين استحقاقها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

25.1 تابع / مخاطر السوق

(ج) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كان السبب في تلك التغيرات عوامل محددة للاداء المالية بمفردها أو مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المتاجر بها في السوق. لا تمتلك المجموعة أي مخاطر جوهرية متعلقة بأسعار أدوات الملكية باستثمارها في مساهمات الملكية.

25.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة الطرف الآخر. إن سياسة المجموعة الائتمانية تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة.

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ التقارير المالية والملخصة على النحو التالي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	ارصدة لدى البنك ذمم مدينة وأصول أخرى (راجع ايضاح 10)
172,975	58,978	
958,449	1,563,913	
1,131,424	1,622,891	

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد العملاء والأطراف الأخرى المعرفين كإفراد أو كمجموعة وتوظف هذه المعلومات بضوابط مخاطر الائتمان. سياسة المجموعة أن تتعامل فقط مع أطراف من ذوي الكفاءة الائتمانية العالية. تعتبر إدارة المجموعة الأصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لإنخفاض بقيمتها في جميع تواريخ التقارير المالية تحت المراجعة ذات كفاءة إئتمانية عالية.

لا يوجد رهن أو أي تعزيزات إئتمانية أخرى مقابل الأصول المالية للمجموعة.

مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك والودائع لدى البنك تعتبر غير هامة بسبب أن الأطراف عبارة عن بنوك ومؤسسات مالية ذات كفاءة إئتمانية عالية.

25.3 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي كما يلي:

31 مارس 2021			31 مارس 2022			
المجموع د.ك	خارج الكويت د.ك	الكويت د.ك	المجموع د.ك	خارج الكويت د.ك	الكويت د.ك	
173,346	9,706	163,640	59,066	5,115	53,951	نقد وأرصدة لدى البنك
958,449	634,217	324,232	1,563,913	1,089,459	474,454	ذمم مدينة وأصول أخرى (ايضاح 10)
						أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
33,281	33,264	17	538,602	538,585	17	الأرباح أو الخسائر
						أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
4,567,573	4,336,774	230,799	5,658,790	4,485,027	1,173,763	الايادات الشاملة الأخرى
5,732,649	5,013,961	718,688	7,820,371	6,118,186	1,702,185	

25.4 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللمحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنويع مصادر التمويل وإدارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة وضوابط تلك السيولة بشكل منتظم.

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق أصول وخصوم المجموعة. تم تحديد أجال استحقاق الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. باستثناء عقارات استثمارية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تم تحديد تاريخ استحقاق للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية بناءً على تقدير الإدارة للسيولة لتلك الاستثمارات.

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	3 الى 12 شهر د.ك	حتى 3 أشهر د.ك	
				31 مارس 2022
				خصوم مالية
1,913,659	189,550	1,633,544	90,565	ذمم دائنه وخصوم أخرى
3,638,351	-	-	3,638,351	دائنو تمويل اسلامي
5,552,010	189,550	1,633,544	3,728,916	
				31 مارس 2021
				خصوم مالية
1,517,451	189,550	1,240,641	87,260	ذمم دائنه وخصوم أخرى
3,638,351	-	-	3,638,351	دائنو تمويل اسلامي
5,155,802	189,550	1,240,641	3,725,611	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. اهداف ادارة رأس المال

ان اهداف ادارة رأس مال المجموعة هي لتأكيد مقدرة المجموعة المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ونسب سليمة حتى تدعم نشاطها وزيادة القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكله رأس المال وتقوم بالتعديل في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ودرجات المخاطر للاصول المعنية. لابقاء او تعديل هيكله رأس المال يمكن للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الارباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة شراء أسهم الخزينة واصدار أسهم جديدة أو بيع اصول لتخفيض المديونية.

هيكله رأس المال للمجموعة يتضمن ما يلي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
3,638,351	3,638,351	داننو تمويل إسلامي (ايضاح 17)
(173,346)	(59,066)	ناقصا : نقد وارصدة لدى البنك
3,465,005	3,579,285	صافي المديونية
18,546,374	17,527,529	إجمالي حقوق الملكية

تماشيا مع الجهات الأخرى في نفس القطاع، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال عن طريق نسبة المديونية.

تم احتساب هذه النسبة عن طريق قسمة قيمة صافي المديونية على مجموع حقوق الملكية كما يلي:

31 مارس 2021 د.ك	31 مارس 2022 د.ك	
3,465,005	3,579,285	صافي المديونية
18,546,374	17,527,529	إجمالي حقوق الملكية
19%	20%	نسبة صافي المديونية الى إجمالي حقوق الملكية

27. تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعف كبير. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلاً عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي.

قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات حول أرصدة الحسابات المختلفة التي قد تتأثر لاستمرار حالة عدم التأكد بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تجري المجموعة فيها عملياتها. لم ينتج عن هذا التقييم أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

تدرك الإدارة أن الانقطاع المستمر والمتواصل يمكن أن يؤثر سلباً على المركز المالي والأداء والتدفقات النقدية للمجموعة في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة اتجاهات السوق بدقة وسلسلة التوريد وتقارير الصناعة والتدفقات النقدية للحد من أي تأثير سلبي على المجموعة.

الملحق رقم 3

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 مارس 2023
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 3
بيان المركز المالي المجمع	4
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	5
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع	6
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	7
بيان التدفقات النقدية المجمع	8
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	9 - 52

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة مينا العقارية - ش.م.ك. عامة
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

عدم القدرة على إبداء رأي

لقد تم تكليفنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2023 وبيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص حول السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

نظراً لأهمية الأمور المبينة في فقرة "أساس عدم القدرة على إبداء رأي" والواردة ضمن تقريرنا، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لإبداء رأي التدقيق. وعليه، إننا لا نبدي رأياً حول البيانات المالية المجمعة المرفقة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023.

أساس عدم القدرة على إبداء رأي

(1) شركة أدامينا العقارية - تي أي سي - إل تي دي - إس تي أي هي شركة تابعة تملكها المجموعة بنسبة 100%، ولم نتمكن من الحصول على دليل تدقيق كافٍ ومناسب يدعم دقة موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة، كذلك فإن آخر بيانات مالية مدققة لتلك الشركة والتي كانت للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 قد استخدمت معالجة محاسبية مختلفة مقارنة بمعالجة أرصدة الحسابات المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وبناءً عليه لم نتمكن من الحصول على دليل تدقيق مناسب للتأكد حول دقة البيانات المالية لتلك الشركة التابعة والتي استخدمت في تجميع البيانات المالية للمجموعة.

(2) تقييم المجموعة الأدوات المالية، مثل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والعقارات بالقيمة العادلة. ومع ذلك، لم يكن بإمكاننا تحديد ما إذا كان التقييم العادل لهذه الموجودات، كما هو معروض في البيانات المالية المجمعة، يأخذ في الاعتبار تأثير القيود على ملكية تلك الموجودات. وينطبق هذا بشكل خاص على العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها 4.77 مليون دينار كويتي المرهونة مقابل تسهيلات تمويل إسلامي وموجودات مالية محتفظ بها في حساب المحفظة الاستثمارية. وتشير إحدى حسابات محفظة المجموعة إلى وجود رهن عقاري بمبلغ 12.5 مليون دينار كويتي، إلا أن الإدارة تنفي وجود مثل هذا الرهن. وبالتالي، لم يكن بإمكاننا التحقق من الوضع الحقيقي لهذا الرهن وأثره المحتمل على البيانات المالية للمجموعة.

(3) لم نستلم البيانات المالية المدققة لشركة كارولينا القابضة ش.م.ك (مقفلة)، شركة تابعة تملكها المجموعة من خلال شركة تابعة بنسبة 99.5%. تحتفظ هذه الشركة التابعة باستثمار المجموعة في شركة زميلة وهي شركة الصلحوخ التجارية (ش.م.ك. عامة)، وقد تم حيازة هذا الاستثمار من خلال اتفاقية صفقة مبادلة بقيمة 5,236,849 دينار كويتي، مع ذلك لم تقم الإدارة السابقة للمجموعة بمحاسبيتها باستخدام طريقة حقوق الملكية، وخلال السنة الحالية تم تطبيق طريقة حقوق الملكية مما نتج عنه انخفاض في القيمة المرحلة لهذا الاستثمار لتبلغ قيمته 83,150 دينار كويتي، وهو ما نتج عنه خسارة بمبلغ 5,153,699 دينار كويتي. وبسبب عدم توافر بيانات مالية فإننا لم نتمكن من تنفيذ أي إجراءات تدقيق حولها.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع (تمة) أساس عدم القدرة علي إبداء رأي (تمة)

(4) كما هو مبين في الإيضاح رقم (14) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، الذي يوضح الدعاوى القضائية المستمرة فيما يتعلق بتسهيلات التورق غير المسددة ورصيد الأرباح المستحقة البالغ إجماليها 3,700,822 دينار كويتي، وهذه التسهيلات مضمونة مقابل عقارات استثمارية، اتخذ المقرضين إجراءات نتج عنها موجودات أخرى بمبلغ 470,539 دينار كويتي. أيضاً، لدى المقرضين حكم من المحكمة لصالحهم يمكنهم من السعي في استرداد المبلغ القائم من خلال حيازة العقارات الاستثمارية، ومع ذلك لم تتوصل المجموعة حتى الآن إلى أي اتفاق لحل هذا الأمر مع المقرضين. كما في 31 مارس 2023، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة البالغة 6.02 مليون دينار كويتي الموجودات المتداولة البالغة 2.67 مليون دينار كويتي وذلك بمبلغ 3.35 مليون دينار كويتي، وهو ما يشير إلى أن المجموعة ليس لديها موجودات سائلة كافية لتغطية مطلوباتها المتداولة. إن هذه الظروف تؤكد عن شكوك هامة حول قدرة الشركة على الاستمرارية.

(5) لم يتمكن من التحقق بشكل مستقل من وجود الموجودات المتداولة وقابلية استردادها والتي تمثل الذمم المدينة بإجمالي مبلغ 1,201,933 دينار كويتي كما في 31 مارس 2023. وأوضحت الإدارة أن هذه الذمم المدينة تتعلق بفترة الإدارة السابقة، وأن الإدارة الحالية تفتقر إلى المعلومات الكافية لتقييم إمكانية استردادها.

(6) لقد تخلفت الشركة الأم في تقديم البيانات المالية السنوية والمرحلية حسب متطلبات القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، بشأن هيئة أسواق المال واللوائح ذات الصلة، وكذلك لم يتمكن من التحقق والتأكد الكامل حول امتثال المجموعة للقانون المذكور.

الأمر الآخر

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2022 من قبل مدقق آخر، والذي أبدى رأياً متحفظاً حول تلك البيانات المالية المجمعة بتقريره المؤرخ في 29 يونيو 2022.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

إن الإدارة مسئولة عن "المعلومات الأخرى" تتكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023، بخلاف البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات حولها.

لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة المجموعة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

نظراً لأهمية الأمور المذكورة في فقرة "أساس عدم القدرة على إبداء رأي" من تقريرنا، لا يمكننا الاستنتاج بشأن المعلومات الأخرى من حيث صلتها بالمبالغ الواردة في البيانات المالية المجمعة.

مسئولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسئولة عن تقييم قدرة المجموعة في الاستمرار ككيان مستمر مع الإفصاح - متى كان ذلك ممكناً - عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها، أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى إتخاذ هذا الإجراء.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع (تعمة)

مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن مسئوليتنا هي القيام بأعمال التدقيق للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وإصدار تقرير مراقب الحسابات. غير أنه نظراً للأمور الواردة في فقرة "أساس عدم القدرة على إبداء رأي"، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساس معقول يمكننا من إبداء رأي تدقيق حول هذه البيانات المالية المجمعة.

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المنطبقة على مهام تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، كما إلترزنا بمسئوليتنا الإخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة أيضاً، فإن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وفيما عدا آثار الأمور المبينة في تقريرنا بفقرة "أساس عدم القدرة على إبداء الرأي" فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، ونظراً لأهمية تلك الأمور المشار إليها في فقرة "أساس عدم القدرة على إبداء الرأي" فلم نتمكن من تحديد ما اذا كانت البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وما إذا كانت هناك أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي بإستثناء عدم إنعقاد الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إنتهاء السنة المالية.

كما أنه ونظراً لأهمية الأمور المذكورة في فقرة "أساس عدم القدرة على إبداء رأي" من تقريرنا، لم نتمكن من تحديد ما اذا كانت هناك أية مخالفات لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

الكويت في 25 سبتمبر 2023

رابعة سعيد المهنا

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ

كرو المهنا وشركاه

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2023

31 مارس 2022	31 مارس 2023	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
59,066	96,169		النقد والتقد المعادل
1,580,598	1,240,735	8	ذمم مدينة وموجودات أخرى
1,025,516	983,775	9	عقارات قيد التطوير
538,602	524,217		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,658,790	5,739,484	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,596,019	5,880,913	11	عقارات استثمارية
9,756,372	4,319,841	12	استثمار في شركات زميلة
517	338		ممتلكات ومنشآت ومعدات
23,215,480	18,785,472		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,999,161	2,573,088		دائنون ومطلوبات أخرى
3,638,351	3,638,351	13	دائنو تمويل إسلامي
50,439	72,799	14	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,687,951	6,284,238		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم
13,702,257	13,702,257	15	رأس المال
1,852,530	1,852,530	15	علاوة إصدار أسهم
(232,737)	(232,737)	16	أسهم خزينة
1,842,003	1,842,003	17	احتياطي قانوني
1,814,288	1,814,288	17	احتياطي اختياري
14,165	169,815		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(872,253)	(744,647)		احتياطي التغيرات في القيمة العادلة
(2,806,330)	(7,059,303)		خسائر متراكمة
15,313,923	11,344,206		إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم
2,213,606	1,157,028		الحصص غير المسيطرة
17,527,529	12,501,234		إجمالي حقوق الملكية
23,215,480	18,785,472		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها



د. خالد شجاع العتيبي
رئيس مجلس الإدارة

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

31 مارس 2022	31 مارس 2023	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
(196,354)	73,087	18	إيرادات من استثمارات
348,922	-	26	ربح عند حيازة شركة تابعة
(333,658)	1,252,936	11	التغيرات في القيمة العادلة لعقار استثماري
(199,502)	(1,648,513)	12	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
50,743	196,378		إيرادات تأجير
23,141	26,972		إيرادات أخرى
<u>(306,708)</u>	<u>(99,140)</u>		
			مصاريف وأعباء أخرى
(172,715)	(163,962)		تكاليف موظفين
(178)	(179)		استهلاك
(233,078)	(181,577)		مصاريف عمومية وإدارية
(320,566)	(3,813,885)	12	انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
-	(929,330)	22	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(246,179)	(144,880)		خسارة من تحويل عملات أجنبية
<u>(972,716)</u>	<u>(5,233,813)</u>		
<u>(1,279,424)</u>	<u>(5,332,953)</u>		خسارة السنة
			العائد لـ:
(1,072,540)	(4,197,227)		مساهمي الشركة الأم
(206,884)	(1,135,726)		الجهات غير المسيطرة
<u>(1,279,424)</u>	<u>(5,332,953)</u>		خسارة السنة
<u>(7.88) فلس</u>	<u>(30.84) فلس</u>	19	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الإيضاحات المرفقة من صفحة 9 إلى صفحة 52 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة ميناء العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

31 مارس 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	
(1,279,424)	(5,332,953)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود سيعاد تصنيفها في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
182,965	187,033	فروق تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
182,965	187,033	إجمالي الدخل الشامل الآخر سيعاد تصنيفه في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
		بنود لن يعاد تصنيفها في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
77,614	119,625	صافي التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال
260,579	306,658	الدخل الشامل الآخر
(1,018,845)	(5,026,295)	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(748,005)	(3,969,717)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدة إلى:
(270,840)	(1,056,578)	مساهمي الشركة الأم
(1,018,845)	(5,026,295)	الحصص غير المسيطرة

الإيضاحات المرفقة من صفحة 9 إلى صفحة 52 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

[illegible]

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2023

31 مارس 2022	31 مارس 2023	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
دينار كويتي	دينار كويتي		
(1,279,424)	(5,332,953)		خسارة السنة
			تعديلات لـ :
(348,922)	-	26	ربح من حيازة شركة تابعة
(3,850)	(45,527)		إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
			الدخل الشامل الآخر
333,658	(1,252,936)	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
199,502	1,648,513	12	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
5,687	22,360		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
178	179		الاستهلاك
-	929,330		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
320,566	3,813,885	12	انخفاض في قيمة شركة زميلة
(772,605)	(217,149)		
			التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
241,544	14,385		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(598,479)	(576,732)		ذمم مدينة وموجودات أخرى
631,663	768,576		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(16,403)	-		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(514,280)	(10,920)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(1,900,000)	-		مدفوع لحيازة شركة تابعة
2,300,000	-		المحصل من بيع موجودات محتفظ بها بغرض البيع
-	15,231		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	32,792		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية بالقيمة العادلة
			من خلال الدخل الشامل الآخر
400,000	48,023		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(114,280)	37,103		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
173,346	59,066		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
59,066	96,169		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			معاملات جوهرية غير نقدية
(545,962)	(3,328)		إضافات عقارات قيد التطوير
545,962	3,328		الزيادة في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى

الإيضاحات المرفقة من صفحة 9 إلى صفحة 52 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

1) التأسيس وطبيعة النشاط الشركة

تأسست شركة مينا العقارية ("الشركة الأم") في العام 2004 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لقانون الشركات التجارية في دولة الكويت. يشار إلى الشركة الأم والشركات التابعة لها معاً بـ المجموعة. أدرجت الشركة الأم ضمن بورصة الكويت (السوق الموازي) بتاريخ 9 يونيو 2008، وقد تم إدراجها في السوق الرسمي لبورصة الكويت بتاريخ 31 يناير 2010.

الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة ومآظففة من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- استيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحاظر على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية وفقاً لأنشطة الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الغطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحق بها وغيرها من الخدمات اللازمة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة هيئة أسواق المال).
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق بنظام (BOT).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

التأسيس وطبيعة النشاط الشركة (تتمة)

سيتم تنفيذ الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم حسب الشريعة الإسلامية، ولا يتعين تنفيذ أي من أنشطة الشركة الأم المذكورة أعلاه إذا كان سيؤدي إلى معاملة تحمل فائدة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة. يسمح للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاوّن على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 38381، صاحبة عبدالله السالم 72254، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 سبتمبر 2023، إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

(2) أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، معدلة لتتضمن القياس بالقيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) وهي العملة الوظيفية والعرض للشركة الأم.

(3) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

(4) التغيرات في السياسات المحاسبية

(4.1) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي طبقتها المجموعة

خلال السنة الحالية طبقت المجموعة عدد من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولي والتي أصبحت واجبة التطبيق للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2022. إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير هام على البيانات المالية المجمعة.

يسري للفترة السنوية

البيان

التي تبدأ في أو بعد

1 يناير 2022	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - "تحديث الإطار المفاهيمي للتقارير المالية".
1 يناير 2022	تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم 16 - "العائدات قبل الاستخدام المقصود".
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 - "العقود المرهقة - تكاليف إتمام العقد".
1 يناير 2022	دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - "تحديث الإطار المفاهيمي للتقارير المالية".

تضيف التعديلات متطلباً ، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 ، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21 ، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضاً بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المكتتاة في عملية دمج الأعمال

تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم 16 - "العائدات قبل الاستخدام المقصود".

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصص من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 - "العقود المرهقة - تكاليف إتمام العقد".

تتناول التعديلات تحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مرهقاً أم خاسراً. تطبق التعديلات "نهج التكلفة ذات الصلة المباشرة". تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقود والإشراف عليها). التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020.

المعيار الدولي للتقارير المالية 1 - تبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الاولى

يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية 1، على قياس الفروق التراكمية في الترجمة باستخدام المبالغ المبلغ عنها من قبل الشركة الأم ، على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك يختار تطبيق الفقرة د 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجارات

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستأجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

4.2) المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة ولم تصبح بعد سارية المفعول :

إن المعايير المعدلة التالية والتي تسري على الفترات المالية المستقبلية التي تبدأ بعد تاريخ التقرير، لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة ولا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق هذه المعايير المعدلة أي أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة في الفترات المستقبلية.

يسري للفترات السنوية

البيان

التي تبدأ في أو بعد

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	لا يوجد تاريخ محدد
تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم 1 - "تصنيف المطلوبات إلى متداولة وغير متداولة".	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011) معالجة بيع أو المساهمة في الأصول من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ، على النحو التالي:

- تتطلب الاعتراف الكامل في البيانات المالية للمستثمر بالأرباح والخسائر الناشئة عن بيع أو المساهمة في الأصول التي تشكل نشاطاً تجارياً (على النحو المحدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال").

- تتطلب الاعتراف الجزئي بالأرباح والخسائر حيث لا تشكل الأصول عملاً تجارياً ، أي أن الربح أو الخسارة يتم الاعتراف به فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

تنطبق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة ، على سبيل المثال ما إذا كان البيع أو المساهمة في الأصول يحدث من قبل مستثمر يقوم بتحويل الأسهم في شركة تابعة تحتفظ بالأصول (مما يؤدي إلى فقدان السيطرة على الشركة التابعة) ، أو عن طريق البيع المباشر للأصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم 1 - "تصنيف المطلوبات إلى متداولة وغير متداولة".

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1، أن تصنيف المطلوبات على أنها إما متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما توضح أن توقعات الإدارة حول ما إذا كان سيتم تأجيل السداد من عدمه لا يؤثر على تصنيف المطلوبات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف وتضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام أدوات المنشأة الخاصة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - "الإفصاح عن السياسات المحاسبية"

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظراً لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 - "تعريف التقديرات المحاسبية"

في فبراير 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 والذي يقدم تعريف "التقديرات المحاسبية" توضح التعديلات التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء، أيضاً، توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت تقنيات ومدخلات القياس لتطوير التقديرات المحاسبية.

(5) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية وأسس القياس التي طبقتها المجموعة في إعداد البيانات المالية المجمعة تتلخص فيما يلي:

5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة.

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تعرض المجموعة ل، أو يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في إيضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

يتم عند التجميع استبعاد المعاملات والارصدة المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع أصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا أن هذا الأصل يجب فحصه أيضاً بما يتعلق في انخفاض القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح أو الخسارة وصافي الأصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءً على حصة الملكية كلاهما (بناءً على حصصهم بالملكية). إن الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

أسس التجميع (تتمة)

إن التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تدرج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تدرج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تدرج أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجموع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في المحاسبة عن دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على السيطرة على شركة تابعة بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والمطلوبات القائمة وحقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو التزام قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المحددة للشركة المشتراة.

وفي حالة ما إذا تمت عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شرائها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ الاقتناء وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تقوم المجموعة بتسجيل أصول محددة تم شرائها ومطلوبات تم افتراضها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة المشتراة أم لا، قبل تاريخ الاقتناء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراة والمطلوبات المفترضة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملاءمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية والمطلوبات المفترضة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية الواردة ضمن العقود الرئيسية المبرمة من قبل الشركة المشتراة.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين (ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع بشكل مباشر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.3 التقارير القطاعية

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمارات العقارية، وجغرافيا تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسين: محلي ودولي. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة. ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو المطلوبات غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم إدراجها ضمن القطاعات.

5.4 الإيرادات

تنشأ الإيرادات من الأنشطة الاستثمارية والعقارية.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

تسجل المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل.

2- تحديد التزامات الأداء.

3- تحديد سعر الصفقة.

4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء.

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

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تلبي المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف الشركة بالإيرادات من المصادر التالية:

5.4.1 ربح/ (خسارة) من بيع عقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح/ (الخسائر) الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصول إلى المشتري.

5.4.2 إيرادات من بيع عقارات مطورة

إن الإيرادات الناتجة من بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) يتم تسجيلها عند تحويل السيطرة على العقار للعميل. يتم تحويل السيطرة عند إرسال إشعار للعميل لحيازة العقار أو عند التسليم الفعلي للعميل.

5.4.3 إيرادات خدمات

تسجل إيرادات الخدمات عندما يتم تقديم الخدمة.

5.4.4 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح بخلاف تلك الناتجة من الاستثمارات في شركة زميلة، عند ثبوت الحق في استلامها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.4.5 إيرادات الايجار

تكتسب المجموعة إيرادات الايجار ايضا من استثمارها في عقارات استثمارية كما هو موضح في إيضاح 5.14.

5.5 تكلفة بيع عقارات مطورة

تتضمن تكلفة بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة التصميم والبنية التحتية والانشاء. ان تكلفة المبيعات فيما يتعلق ببيع الفلل السكنية يتم تسجيلها على أساس متوسط التكلفة للمتر المربع. كما أن متوسط التكلفة للمتر المربع مشتق من المساحة الاجمالية القابلة للبيع وإجمالي التكلفة.

5.6 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.7 تكاليف تمويل

تحتسب تكاليف التمويل وتسجل على أساس الفترة الزمنية مع الأخذ بالاعتبار رصيد التمويل القائم ومعدل الربح المطبق. إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بزيادة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو بيعه. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

5.8 ممتلكات ومعدات والاستهلاك

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. وعندما تتجاوز القيم الدفترية المبالغ الممكن استردادها يتم تخفيض الأصول إلى قيمها الممكن استردادها.

يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على كافة الممتلكات والمعدات بمعدلات محتسبة لشطب التكلفة لكل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وبالبالغ 5 سنوات.

يتم مراجعة العمر الاقتصادي الإنتاجي المقدّر للممتلكات والمعدات في كل نهاية سنة وتعديله عند الضرورة. عند بيع ممتلكات ومعدات أو استبعادها فإن تكاليفها والاستهلاك المتراكم يتم حذفها من الحسابات وأي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.9 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

الاستثمار في الشركات الزميلة (تمة)

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصل المعني أيضاً لتحديد هبوط القيمة.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إن هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة والحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة والمجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك اي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته.

إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.10 عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة تسجل العقارات الاستثمارية (بما فيها العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمي العقارات المستقلين.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الاستثمار العقاري.

يتم التحويل إلى حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغير في الاستخدام، بدليل إنهاء إشغاله من قبل المالك أو بدء إنجاز تشغيلي لجهة أخرى. يتم التحويل من حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغير في الاستخدام بدليل بدء إشغاله من قبل المالك أو بدء تطويره بغرض بيعه. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.11 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمتاجرة تحت التطوير/ الإنشاء، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الإنشاء والتصميم المعماري ويتم إضافة التكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى استكماله على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند اصدار شهادة الإنجازات أو عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد أنجز. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصا تكلفة الانتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع.

5.12 اختبار انخفاض الموجودات غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الموجودات الى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الموجودات وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنهم وحدة منتجة للنقد. كما يتم اختبار مفردات الموجودات منفردة أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة إنتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي.

يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل أصل أو وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الإدارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

ويتم توزيع خسارة الانخفاض على الموجودات في الوحدة المنتجة للنقد كل حسب نسبته، كما يتم لاحقاً إعادة تقييم جميع الموجودات لمؤشرات بأن خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس تكلفة الانخفاض إذا تجاوز المبلغ الممكن استرداده للوحدة المنتجة للنقد قيمته الدفترية.

5.13 الأدوات المالية

5.13.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والمطلوبات 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 مبنياً على ادناه القياس اللاحق للأصول والمطلوبات المالية.

يتم استبعاد أصل مالي أساساً (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) إما:

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية؛
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الالتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.13.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق (تتمة)

- أ. قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
- ب. إن لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
- عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل عندها يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل.
- وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الالتزام المتعلق به أن الأصل المحول والالتزام المرتبط به يتم قياسها على أسس تعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.
- يتم عدم التحقق من الالتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الالتزام المحدد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.13.2 التصنيف للموجودات المالية

- لغرض القياس اللاحق، فإن الموجودات المالية، غير تلك المحددة والنافذة كأدوات تحوط، يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:
- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.
 - الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
 - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي
- يجوز للمجموعة اتخاذ القرار/ إجراء التصنيف غير قابل للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز للمجموعة اتخاذ قرار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة (أنظر 5.13.3 أدناه)؛ 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. في الفترة المقدمة لم يتم إجراء تصنيف مثل هذا.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.13.3 القياس اللاحق للموجودات المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
 - الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

ودائع لدى البنك ونقد وأرصدة لدى البنك

تمثل الودائع ودائع مودعة في مؤسسة مالية وتاريخ استحقاقها أقل من سنة واحدة. يتكون النقد والأرصدة لدى البنك من نقد في الصندوق وودائع عند الطلب.

ذمم مدينة والموجودات الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

إن حسابات المدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى/ موجودات مالية أخرى".

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الاستثمار في مشاركات في حقوق الملكية غير المسعرة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن موجودات المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتكون من استثمارات في صناديق ومحافظ مدارة وأسهم حقوق الملكية (أسهم مسعرة ومشاركات في حقوق الملكية غير مسعرة).

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة اتخاذ قرار غير قابل للنقض (على أساس كل أداة على حدة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتعيين 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 للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تتمة)

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة. يتم تسجيل توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة باحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- أرصدة لدى بنوك
 - ودائع قصيرة الأجل
 - ذمم مدينة وأصول مالية أخرى
- تدرج المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة والودائع لدى البنوك والأصول الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع المجموعة في اعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف "فئة الاستثمار" المتعارف عليه دولياً.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ولكن لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة.

إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الائتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم احتساب كلا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالاعتماد على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة الانخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير ، تقوم المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة أصول مالية تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الأصول المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم 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 الخسائر الائتمانية المتوقعة

تمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصصة 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 للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره. قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط قيمة الذمم التجارية مدينة وأصول أخرى حسب المسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

5.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "دائنو تمويل إسلامي" و"ذمم دائنة ومطلوبات أخرى". يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية (تمة)

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الفئات التالية:

دائنو تمويل إسلامي

يتمثل دائنو التمويل الإسلامي في المبالغ المستحقة على أساس الدفعات المستقبلية المؤجلة. يدرج دائنو التمويل الإسلامي بصافي المبالغ المستحقة بعد خصم الأرباح المؤجلة. تحمل الذمم الدائنة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع احتساب معدل الأرباح مقارنة مع الرصيد القائم.

الذمم الدائنة والمطلوبات المالية الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر وتصنف كذمم تجارية دائنة. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "مطلوبات مالية أخرى".

يتم تسجيل جميع الرسوم المتعلقة بالفائدة، إن أمكن، والتغيرات في القيمة العادلة للأداة في الأرباح أو الخسائر ضمن تكاليف التمويل أو الإيرادات الأخرى.

5.13.6 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 الربح الفعلي.

5.13.7 تسوية الأصول والمطلوبات المالية

يتم تسوية الأصول والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس صافي أو لتحقيق الأصول وتسوية المطلوبات في آن واحد.

5.13.8 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة أو أسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على أسس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مضمومة أو أساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الإيضاح 23.3.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.14 عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

- بالنسبة إلى أي عقود جديدة تم إبرامها في 1 يناير 2021، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على 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.
 - 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 الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

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

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزام بالإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

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

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة إثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزام الإيجار

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

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في جوهرها)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات متأكد ممارستها بشكل معقول.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.14 عقود الإيجارات (تمة)

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 التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقود منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

5.15 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها نقداً.

تتضمن علاوة إصدار الأسهم أي علاوات يتم استلامها عند إصدار رأس المال. وأي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية 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 التابعة للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.
- تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح المحتفظ بها/ الخسائر المتراكمة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مساهمي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في المطلوبات الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.16 أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للأسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("أرباح بيع احتياطي أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب إلى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما أن أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لأسهم الخزينة.

5.17 المخصصات الأصول والالتزامات المحتملة

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 يعتمد عليه. أن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرياً.

لا يتم تسجيل الأصول المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

5.18 ترجمة العملات الأجنبية

5.18.1 العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضاً العملة الوظيفية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الوظيفية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الوظيفية.

5.18.2 معاملات العملات الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). إن أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

معاملات العملة الأجنبية والأرصدة (تمة)

أن فروق التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تدرج كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تدرج كجزء من احتياطي التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

5.18.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والمطلوبات والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي. عند التجميع لم تتغير العملة الوظيفية لشركات المجموعة خلال السنة.

تم عند التجميع تحويل الأصول والمطلوبات إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. كما أن الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على / تقيد في الدخل الشامل الأخر وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية أجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

5.19 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الأم وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.20 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وأرصدة لدى البنك.

5.21 الضرائب

5.21.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

5.21.2 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 الكويتية المساهمة والتحويل إلى حساب الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

5.21.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. للسنة المنتهية في 31 مارس 2023، لا يوجد على الشركة الأم أي التزام تجاه ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة بسبب الخسائر التي تم تكبدها. وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو السنوات السابقة.

5.22 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه لا يتم إدراجها في هذه البيانات المالية المجمعة. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الآراء والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم الافتراضات والتقديرات قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والمطلوبات والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

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

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح رقم (5.13). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول. وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الموجودات.

6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3 ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة كبيرة. لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

6.1.3 تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة، عقار محتفظ به للتطوير أو عقار استثماري. إن مثل هذه الاحكام عند الحيازة ستحدد لاحقاً ما إذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة ناقصاً المهبوط في القيمة، التكلفة أو صافي القيمة المحققة أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره بغرض بيعه أو إذا تم تطوير عقار حالي بغرض بيعه. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب آراء هامة.

6.1.5 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. إن تحديد ما إذا كانت معايير الاعتراف بالإيرادات على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وفي السياسة المحاسبية للإيرادات الموضحة في إيضاح 5.4 قد تم استيفائها تتطلب حكماً كبيراً.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها آثار جوهرية على تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركات الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركات الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

6.2.3 اعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تقوم المجموعة بتعيين مقيمين مختصين مستقلين لتحديد القيمة العادلة، إن المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

6.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

6.2.5 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل عند تحديد فيما إذا كانت خسائر انخفاض القيمة يجب الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي تبقى غير مبيعة بتاريخ التقرير. في حال كانت محصلات 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 المجمع إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(7) الشركات التابعة

7.1 (7.1) الشركات التابعة المجمعة كالتالي:

نسبة الملكية	نشاط الشركة	نسبة الملكية		دولة التأسيس	إسم الشركة
		31 مارس 2022	31 مارس 2023		
78%	العقارات	78%	78%	الكويت	شركة رأسمال القابضة ش.م.ك (قابضة)*
100%	العقارات	100%	100%	الكويت	شركة الدوحة الوطنية لتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.*
100%	العقارات	100%	100%	الكويت	شركة الدوحة الوطنية لبيع وشراء الأراضي والعقارات ش.ش.و.*
100%	العقارات	100%	100%	البحرين	العقارية ذ.م.م.*
100%	العقارات	100%	100%	تركيا	شركة أدامينا العقارية - تي اي سي - إل تي دي - اس تي اي*

(7.2) الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة

تتضمن المجموعة شركة تابعة لديها حصص غير مسيطرة هامة:

نسبة حصص الملكية	الحسارة المخصصة للحصص غير المسيطرة		و حقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		الإسم
	الحصص غير المسيطرة المتراكمة	المسيطرة	31 مارس 2022	31 مارس 2023	
	31 مارس 2022	31 مارس 2023	31 مارس 2022	31 مارس 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	

شركة رأسمال القابضة

ش.م.ك (قابضة)* 21.6% 21.6% (1,135,726) (206,884) 1,157,028 2,213,606

المعلومات المالية للشركات التابعة المذكورة أعلاه قبل الحذف داخل المجموعة ملخصة أدناه كالتالي:

31 مارس 2022		31 مارس 2023		إجمالي الموجودات
31 مارس 2022	31 مارس 2023	31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي المطلوبات
16,711,772	12,325,226	(6,466,914)	(6,970,351)	حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
10,244,858	5,354,875			

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(7) الشركات التابعة (تمة)		
(7.2) الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة (تمة)		
السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 مارس	31 مارس	
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(957,484)	(5,256,288)	خسارة السنة
442,348	366,306	الدخل الشامل الآخر للسنة
(515,136)	(4,889,982)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(244,296)	(3,833,404)	العائد إلى مساهمي الشركة الأم
(270,840)	(1,056,578)	العائد إلى الحصص غير المسيطرة
(365,249)	47,197	صافي التدفق النقدي الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(365,249)	47,197	صافي التدفق النقدي الداخل / (الخارج)
31 مارس	31 مارس	(8) ذمم مدينة ومطلوبات أخرى
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
92,261	108,570	موجودات متداولة
164,922	166,359	ذمم مدينة
356,686	356,686	مبلغ مستحق من مطور عقاري*
454,121	1,091	مستحق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
495,923	569,287	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 22)
1,563,913	1,201,993	موجودات مالية أخرى (إيضاح 14.1)
16,685	38,742	الموجودات غير المالية
1,580,598	1,240,735	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

* يمثل هذا المبلغ المستحق من مطور عقاري إلى شركة تابعة أجنبية، خلال السنة 2015، قامت المجموعة بتوقيع إتفاقية مع مطور عقاري لتأجيل سداد الدفعة لفترة أطول. وأن الرصيد يستحق بعد سنة واحدة، لذا، فقد تم تصنيفه كأصل غير متداول كما في 31 مارس 2023 ضمن الاستحقاق (إيضاح 24.4).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(9) عقارات قيد التطوير

تتعلق عقارات قيد التطوير بمشروع تطوير وإنشاء فلل سكنية في تركيا لغرض البيع، التفاصيل كما يلي:

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
627,316	1,025,516	القيمة الدفترية في بداية السنة
545,962	3,328	إضافات*
(147,762)	(45,069)	تسويات عملات أجنبية
1,025,516	983,775	

قام بعض العملاء برفع دعاوى قضائية ضد المجموعة للمطالبة باستثماراتهم الأصلية البالغة 831,639 دينار كويتي (قيمة الأرض)، حتى يتمكنوا من الخروج من المشروع، وتم تضمين تكلفة الفيلات السكنية التي كانت قيد الإنشاء على أراضيهم ضمن العقارات قيد التطوير. أصدرت محكمة الاستئناف حكمها لبعض العملاء المذكورين أعلاه مطالبة الشركة الأم بتمكين العميل من الخروج من المشروع بدفع مبلغ الاستثمار الأصلي لهم عند إعادة الأرض إلى الشركة الأم. تم تسجيل مبلغ 831,639 دينار كويتي ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى. خلال السنة السابقة قامت الشركة بتسوية مبلغ 173,064 دينار كويتي من الرصيد المستحق (إيضاح 13). وفي المقابل، تم إدراج العقارات المستردة ضمن الإضافات أعلاه.

تم إعادة تقييم العقارات قيد التطوير من قبل مقيم مستقل كما في 31 مارس 2023، وبالتالي لا يوجد مؤشر انخفاض القيمة.

(10) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,056	-	أسهم محلية مسعرة
1,163,707	1,513,045	أسهم محلية غير مسعرة
4,485,027	4,226,439	أسهم أجنبية غير مسعرة
5,658,790	5,739,484	

أ. الاستثمارات المذكورة أعلاه في أدوات حقوق الملكية محتفظ بها لغرض إستراتيجي متوسط إلى طويل الأجل. وفقًا لذلك، اختارت المجموعة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لأنها تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة المجموع لن يكون متسقًا مع استراتيجية المجموعة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وإدراك إمكانات أدائها على المدى الطويل.

ب. عند التوقيع على اتفاقية تبادل الأصول المشار إليها في الإيضاح 26، تم تحويل بعض الاستثمارات بقيمة دفترية 2,785,084 د.ك كما في 31 مارس 2021 إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع بناءً على قيم التخارج بمبلغ 1,884,324 د.ك، مما أدى خسارة من التغيرات في القيمة العادلة بمبلغ 900,760 د.ك والتي تم الاعتراف بها في حقوق الملكية تحت بند التغيرات التراكمية في القيمة العادلة لهذه الأصول المحتفظ بها للبيع بمبلغ 1,013,467 د.ك، وتم تحويل تلك الخسائر إلى بند الخسائر المتراكمة نتيجة إتمام الصفقة.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

عقارات استثمارية (11)		31 مارس 2022	31 مارس 2023
		دينار كويتي	دينار كويتي
القيمة الدفترية في بداية السنة		4,867,479	4,596,019
إضافات		183,519	-
محول لموجودات مصنفة كمحتفظ بها للبيع		(115,276)	-
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية		(333,658)	1,252,936
تعديل ترجمة عملة أجنبية		(6,045)	31,958
القيمة الدفترية في نهاية السنة		4,596,019	5,880,913

- أ. إن العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة 4,767,433 دينار كويتي (31 مارس 2022 : 3,601,587 دينار كويتي) مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات تمويل إسلامي (إيضاح 14).
- ب. تقيس المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة سنوياً بناءً على التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين (إيضاح 23). جميع العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع خارج الكويت.

12 استثمار في شركات زميلة

31 مارس 2022		31 مارس 2023		بلد التسجيل		
القيمة الدفترية	نسبة الملكية	القيمة الدفترية	نسبة الملكية	طبيعة العمل	والمكان	إسم الشركة
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%		الرئيسي للعمل	
2,947,329	40	2,689,144	40	عقارات	البحرين	شركة التمدين البحرينية العقارية ش.م.ب (مقفلة)
1,572,194	40	1,547,547	40	عقارات	البحرين	شركة كابيتال للمشاريع العقارية ش.م.ب (مقفلة)
5,236,849	29.5	83,150	29.5	تجارة عامة	الكويت	شركة الصليبوخ التجارية ش.م.ك. ع (أ)
9,756,372		4,319,841				

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(12) استثمار في شركات زميلة (تتمة)

وكانت الحركة على النحو التالي:

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,508,203	9,756,372	الرصيد في بداية السنة
5,754,662	-	حيازة شركة زميلة (إيضاح 26 و أ - أدناه)
(199,502)	(1,648,513)	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
(320,566)	(3,813,885)	خسائر إنخفاض في قيمة شركة زميلة (ب - أدناه)
13,575	25,867	فروق عملات أجنبية
9,756,372	4,319,841	

أ. إن شركة الصلْبوخ التجارية ش.م.ك. عامة مملوكة من خلال شركة تابعة تم حيازتها لغرض امتلاك أسهم تلك الشركة الزميلة والتي تحمل أسم "شركة كارولينا القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (إيضاح 26)، كما قامت المجموعة بإثبات خسارة انخفاض في قيمة الشركة الزميلة بمبلغ 3,813,885 دينار كويتي بالإضافة إلى حصة المجموعة من خسائر تلك الشركة الزميلة بمبلغ 1,648,513 دينار كويتي تحت بيان الربح أو الخسارة المجموع.

ب. يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة لتحديد الانخفاض في القيمة عن طريق تقدير المبلغ القابل للاسترداد باستخدام نهج القيمة قيد الاستخدام. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بتكوين محخص لانخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة بمبلغ 3,813,885 دينار كويتي (2022: 320,566 دينار كويتي).

ج. إن المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الهامة للمجموعة المذكورة أعلاه موضحة أدناه، تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ).

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

استثمار في شركات زبيلة (تنمة)

31 مارس 2022			31 مارس 2023		
الصلبوح التجارية	كابيتال للمشاريع المقاربة	تدوين	الصلبوح التجارية	كابيتال للمشاريع المقاربة	تدوين
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,290,319	4,681,456	10,102,597	4,083,285	4,665,271	6,724,527
(3,560,776)	(18,553)	(3,138)	(3,801,422)	(27,607)	(1,667)
3,729,543	4,662,903	10,099,459	281,863	4,637,664	6,722,860
(197,247)	5,658	(7,913)	(1,339,814)	(24,647)	(284,052)
(197,247)	5,658	(7,913)	(1,339,814)	(24,647)	(284,052)
3,729,543	4,662,903	10,099,459	281,863	4,637,664	6,722,860
29.5%	40%	40%	29.5%	40%	40%
1,100,215	1,865,161	4,039,784	83,150	1,855,066	2,689,144
4,136,634	-	-	-	-	-
-	(292,967)	(1,092,455)	-	(307,519)	-
5,236,849	1,572,194	2,947,329	83,150	1,547,547	2,689,144

* تشمل التسويات الأخرى في تخصص انخفاض قيمة الشركات الزبيلة المعدل من قبل الشركة الأم والشركة التابعة في السنة الحالية والسنوات السابقة.

شهرة متضمنة

*تسويات أخرى

القيمة الدفترية للشركة الزبيلة

شركة ميناء العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

13) ذمم دائنة ومطلوبات أخرى		31 مارس 2022	31 مارس 2023
		دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة		1,317,942	1,821,262
مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 22)		24,614	24,828
مخصص أجازات		11,644	16,307
مصاريف مستحقة		545,284	630,555
دائنو توزيعات أرباح		14,175	14,175
		1,913,659	2,507,127
المطلوبات غير المالية			
دفعة مستلمة من عملاء (أ)		85,502	65,961
		1,999,161	2,573,088

أ. يمثل هذا البند دفعات مستلمة من العملاء مقابل بيع فلل سكنية قيد التطوير، حيث من المتوقع أن يكتمل التطوير في غضون الأشهر الإثني عشر المقبلة، لذا فقد تم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة.

14) دائنو تمويل إسلامي		31 مارس 2022	31 مارس 2023
		دينار كويتي	دينار كويتي
مستحق خلال سنة		3,638,351	3,638,351
		3,638,351	3,638,351

14.1) خلال الربع الثالث من عام 2018، عند الاستحواذ على شركة تابعة، اعترفت المجموعة بتسهيل تورق بقيمة 3,638,351 تم الحصول عليه من بنك محلي إسلامي "البنك" وتحمل معدل ربح قدره 4% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي سنوياً. على أن يتم سداد رصيد التسهيلات على أقساط سنوية تبدأ من 1 يوليو 2018 والدفعة النهائية مستحقة في 1 يوليو 2021. ومع ذلك فإن الدفعة الأولى البالغة 500,000 دينار كويتي والدفعة الثانية البالغة 500,000 دينار كويتي والدفعة الثالثة البالغة 800,000 دينار كويتي والدفعة الرابعة البالغة 1,839,234 دينار كويتي قد استحققت الدفع في 1 يوليو 2018، 1 يوليو 2019، 1 يوليو 2020 وكذلك الدفعة الأخيرة المستحقة في 1 يوليو 2021، ولم يتم تسويتها من قبل الشركة التابعة كما في تاريخ التقرير. وفقاً لذلك، تم تصنيف إجمالي التسهيلات كمطلوبات متداولة اعتباراً من تاريخ التقرير ضمن ملف الاستحقاق ولم يتم استحقاق أي تكلفة تمويل بعد 1 يوليو 2018 نظراً لأن التسهيل هو تسهيل تمويل إسلامي. هذا التسهيل مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية الأجنبية المملوكة من قبل شركة تابعة غير مباشرة (شركة تابعة تم تأسيسها في مملكة البحرين) تبلغ قيمتها الدفترية 4,767,433 دينار كويتي (إيضاح 11).

14) دائنو تحويل إسلامي (تتمة)

قام البنك برفع دعاوى قضائية في الكويت واتخذ إجراءات تنفيذية في مملكة البحرين ضد الشركة التابعة لتسوية إجمالي تسهيلات التورق والأرباح المتراكمة عليها (ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى) بمبلغ 3,700,822 دينار كويتي. حكمت المحكمة الابتدائية في الكويت لصالح البنك، مطالبة الشركة التابعة بدفع المبلغ المذكور أعلاه، قامت الشركة التابعة بالاستئناف ضد الحكم، وفي الجلسة المنعقدة في شهر سبتمبر 2022، ألزمت المحكمة الشركة التابعة بسداد مبلغ 3,656,700 دينار كويتي. لاحقاً قامت الشركة التابعة بالطعن على حكم محكمة الاستئناف، في مملكة البحرين، كما قام البنك باتخاذ إجراءات تنفيذية استناداً إلى عقود الرهن التنفيذي لعقارين في منطقة العرين كضمان لهذا التمويل، أصدر قاضي التنفيذ بوزارة العدل البحرينية أمر تنفيذ موجه إلى البنك الخليجي التجاري بتاريخ 7 سبتمبر 2020، لتحويل جميع الأرصدة المصرفية باسم إحدى الشركات التابعة البحرينية لصالح البنك (ولكن لا تتجاوز هذه المبالغ 4,286,114 دينار بحريني) وقد تم على أثر ذلك سحب مبلغ 577,271 دينار بحريني (مايعادل 470,539 دينار كويتي) من الحساب المصرفي للشركة التابعة البحرينية. قررت الإدارة إظهار المبلغ المسحوب (مايعادل 465,023 دينار كويتي) لصالح البنك ضمن الأصول الأخرى كمبلغ مستحق من البنك حتى يتم الفصل في النتيجة النهائية للقضية إما من قبل المحاكم أو التوصل إلى إتفاق بالتسوية مع البنك. إذا كانت الإجراءات القانونية لصالح البنك، يقوم البنك حالياً باتخاذ إجراءات لبيع هذه العقارات.

على الرغم من ذلك، تحاول إدارة الشركة التابعة حالياً التفاوض مع البنك المعني، لتجديد أو تسوية التسهيلات البنكية دون إحداث أي تأثير مالي سلبي على المجموعة، وبالتالي لم يتم التوصل إلى إتفاق حتى تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

15) رأس المال وعلاوة الإصدار

أ. كما في 31 مارس 2023 يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً للشركة الأم من عدد 137,022,565 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 مارس 2022: 137,022,565 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم).
ب. إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

16) أسهم خزينة

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
917,974	917,974	عدد الأسهم
0.67%	0.67%	نسبة الأسهم المصدرة
34,975	25,703	القيمة السوقية (د.ك)
232,737	232,737	التكلفة (د.ك)

17) الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته اللاحقة والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي القانوني. ويوقف هذا التحويل بقرار من مساهمي الشركة الأم عندما يزيد عن 50 % من رأس المال المدفوع. لا يتم التحويل للإحتياطيات خلال السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسارة أو توجد خسائر متراكمة.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ اللازم لضمان توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي تكون الأرباح المرحلة غير كافية لدفع هذه التوزيعات.

(17) الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري (تمة)

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري. لا توجد قيود على توزيع الإحتياطي الإختياري. لا يتم التحويل للإحتياطيات عندما تتكبد المجموعة خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

(18) إيرادات من استثمارات

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
41,340	41,945
3,850	45,527
(241,544)	(14,385)
(196,354)	73,087

إيرادات توزيعات أرباح:

من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

خسارة غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

(19) خسارة السهم الأساسية والمخففة

تم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كالتالي:

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2022	2023
(1,072,540)	(4,197,227)
136,104,591	136,104,591
(7.88) فلس	(30.84) فلس

خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (د.ك)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)

خسارة السهم الأساسية والمخففة لكل سهم

(20) الجمعية العامة

إعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 4 أغسطس 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2022، ولم يقترح مجلس الإدارة توزيع أي أرباح للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(21) تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمارات العقارية، وجغرافيا تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين رئيسيين: محلي ودولي. فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

الإجمالي د.ك	دولي د.ك	محلي د.ك	31 مارس 2023
(99,140)	1,208,762	(1,307,902)	الدخل
(5,332,953)	1,020,882	(6,353,835)	خسارة السنة
18,785,472	16,995,929	1,789,543	إجمالي الموجودات
(6,284,238)	(608,722)	(5,675,516)	إجمالي المطلوبات
12,501,234	16,387,207	(3,885,973)	صافي (المطلوبات)/الموجودات
179	-	179	استهلاك
1,648,513	308,699	1,339,814	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
3,813,885	-	3,813,885	انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
الإجمالي د.ك	دولي د.ك	محلي د.ك	31 مارس 2022
(306,708)	(478,317)	171,609	الدخل
(1,279,424)	(825,603)	(453,821)	خسارة السنة
23,215,480	21,496,414	1,719,066	إجمالي الموجودات
(5,687,951)	(343,791)	(5,344,160)	إجمالي المطلوبات
17,527,529	21,152,623	(3,625,094)	صافي (المطلوبات)/الموجودات
178	-	178	استهلاك
199,502	2,255	197,247	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
320,566	-	320,566	انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة

(22) معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل المساهمين الرئيسيين، 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.

إن تفاصيل المعاملات مع أطراف ذات صلة كالتالي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(22) معاملات مع أطراف ذات صلة (تتمة)

31 مارس 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	
454,121	930,421	أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع
-	(929,330)	مستحق من طرف ذي صلة (مدرج ضمن الذمم المدينة والموجودات الأخرى (إيضاح 8) - (أ) أدناه
454,121	1,091	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
24,614	24,828	مستحق لأطراف ذات صلة (مدرج ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى (إيضاح 13)
12,900	12,900	معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المجموع
103,375	87,457	إيرادات أخرى
3,381	20,333	مكافآت لموظفي الإدارة العليا
		مزاياء قصيرة الأجل
		مكافأة نهاية خدمة الموظفين

(23) قياس القيمة العادلة

(23.1) فئات الموجودات والمطلوبات المالية

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

31 مارس 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	
59,066	96,169	موجودات مالية:
1,563,913	1,201,993	بالتكلفة المطفأة
1,622,979	1,298,162	النقد والنقد المعادل
		ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 8)
538,602	524,217	بالقيمة العادلة
5,658,790	5,739,484	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
6,197,392	6,263,701	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,820,371	7,561,863	إجمالي الموجودات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

31 مارس 2022	31 مارس 2023	(23.1) قياس القيمة العادلة (تمة) فئات الموجودات والمطلوبات المالية (تمة)
دينار كويتي	دينار كويتي	
		مطلوبات مالية:
		بالتكلفة المطفأة
1,913,659	2,507,127	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (إيضاح 13)
3,638,351	3,638,351	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 14)
5,552,010	6,145,478	إجمالي المطلوبات المالية

(23.2) 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. إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويتم الإفصاح تفاصيل القياس في إيضاح 23.3 بالبيانات المالية المجمعة. برأي إدارة المجموعة، أن القيم الدفترية لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة مقارنة بقيمتها العادلة.

تقيس المجموعة أيضاً الموجودات غير المتداولة مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة سنوياً (إيضاح 23.4).

(23.3) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة 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 للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر (على سبيل المثال، الأسعار) 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 المدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

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

31 مارس 2023	مستوى 1 دينار كويتي	مستوى 2 دينار كويتي	مستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
أسهم غير مسعرة (ب)	—	—	524,217	524,217
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أسهم غير مسعرة (ب)	—	—	5,739,484	5,739,484
	—	—	6,263,701	6,263,701

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

23.3) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة (تتمة)				
31 مارس 2022	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
أسهم غير مسعرة (ب)	-	-	538,602	538,602
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أسهم غير مسعرة (ب)	-	-	5,648,734	5,648,734
أسهم مسعرة (أ)	10,056	-	10,056	10,056
	10,056	-	6,187,336	6,197,392

لم يتم التحويل بين المستوى 1 والمستوى 3 خلال فترة التقرير.

القياس بالقيمة العادلة

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييمات للأدوات 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 وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة والتي لم يطرأ عليها تغيير مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة، كما يلي:.

الأدوات المالية في المستوى 1

(أ) أسهم مسعرة (مستوى 1)

تمثل الأسهم المسعرة جميع الأسهم المدرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية. تم تحديد القيم العادلة بالرجوع إلى آخر عروض أسعار بتاريخ التقارير المالية.

الأدوات المالية في المستوى 3

(ب) 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 باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن بعض الافتراضات التي لا يمكن دعمها بأسعار أو معدلات السوق القابلة للملاحظة.

قياس القيمة العادلة للمستوى 3

إن الموجودات المالية للمجموعة المصنفة في المستوى 3 تستخدم طرق تقييم تستند إلى مدخلات جوهرية غير مبنية على البيانات السوقية المعلنة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الإفتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة (تتمة)

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,593,774	6,187,336	الرصيد الافتتاحي
1,460,434	–	إضافات على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
746,865	–	إضافات على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(241,544)	(14,385)	صافي التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة
74,638	119,625	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
(446,831)	(28,875)	صافي الاستبعادات/تحويلات خلال السنة
6,187,336	6,263,701	الرصيد الختامي

يقدم الجدول التالي معلومات عن حساسية قياس القيم العادلة على التغيرات في أهم المدخلات غير قابلة للرصد:

حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل	المدخل الهام غير قابل للرصد	تقنيات التقييم	موجودات مالية
--	--------------------------------	----------------	---------------

31 مارس 2023

كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة	15%-65%	خصم عدم القابلية للتسويق	طريقة مضاعف السوق	أسهم غير مسعرة
--	---------	-----------------------------	----------------------	----------------

31 مارس 2022

كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة	5%-74%	خصم عدم القابلية للتسويق	طريقة مضاعف السوق	أسهم غير مسعرة
--	--------	-----------------------------	----------------------	----------------

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة بالمستخدم للقيمة العادلة لاستثمارات المستوى الثالث بنسبة 5%.

يتمثل خصم عدم القابلية للتسويق في المبالغ التي حددتها المجموعة بأن يأخذ المشاركون في السوق في اعتبارهم هذه العلاوات والخصومات عند تسعير الاستثمارات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

23.4 قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 مارس 2023 وفي 31 مارس 2022:

31 مارس 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي المستوى 3	دينار كويتي المستوى 3
3,601,587	4,767,433
994,432	1,113,480
4,596,019	5,880,913

عقارات استثمارية:

أراضي في البحرين

وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناءً على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والإفتراسات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. إن المقيمين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام ثلاث طرق بصورة أساسية. إحداهما طريقة نخب مقارنة السوق والأخرى نخب التدفقات النقدية المستقبلية ونخب الرسملة، فيما يلي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

البيان	تقنيات التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة	نطاق
31 مارس 2023					
أراضي في البحرين	طريقة نخب مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (القدم المربع)	8 د.ك	كلما زاد سعر القدم المربع زادت القيمة العادلة	
وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية	طريقة نخب مقارنة السوق، نخب التدفقات النقدية المستقبلية ونخب الرسملة	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)	364 د.ك	كلما زاد الإيجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة	
		معدل العائد	15%	كلما زاد معدل الفائدة زادت القيمة	
		معدل الشغور	19%	كلما زاد معدل الخلووات قلت القيمة العادلة	

23.4 قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية (تمة)

31 مارس 2022

البيان	تقنيات التقييم	مدخلات هامة غير	نطاق	
			المدخلات غير	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
أرض في البحرين	طريقة نخب مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (القدم المربع)	6 د.ك	كلما زاد سعر القدم المربع زادت القيمة العادلة
وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية	طريقة نخب مقارنة السوق، نخب التدفقات النقدية المستقبلية ونخب الرملة	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)	108 د.ك إلى 130 د.ك	كلما زاد الإيجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة
معدل العائد		معدل الشغور	1.3%	كلما زاد معدل الفائدة زادت القيمة
			29%	كلما زاد معدل الخلووات قلت القيمة العادلة

24 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتمثل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة في "ذمم دائنة ومطلوبات أخرى" و"دائنو تمويل إسلامي". إن الهدف الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. إن لدى المجموعة موجودات مالية متعددة مثل "ذمم مدينة وموجودات أخرى" و"النقد والنقد المعاد" و"الودائع لدى البنك" و"استثمارات 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 تؤدي المخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

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

لا تستخدم المجموعة أدوات مالية مشتقة.

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

24.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية تتمثل في مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية النقدية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وتركيا، وهي بذلك معرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة، بشكل رئيسي من التغيرات في أسعار صرف الدولار الأمريكي والدينار البحريني. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملات الأجنبية.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية والمحوّلة إلى الدينار الكويتي بأسعار الإقفال في نهاية السنة:

31 مارس 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,389	59,409	دولار أمريكي
328,475	235,161	دينار بحريني

تقدر إدارة الشركة الأم احتمال تغير معقول في سعر الصرف أعلاه بنسبة 2%.

في حالة ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2022: 2%)، يكون تأثير ذلك على الخسائر للسنة كما يلي، ولا يوجد أي تأثير على الدخل الشامل الآخر للمجموعة.

خسارة السنة	
31 مارس 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي	دينار كويتي
(228)	(1,188)
(6,570)	(4,703)
(6,798)	(5,891)

في حالة انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2022: 2%)، يكون هناك تأثير معادل ومعاكس ذلك على خسائر السنة.

وتتفاوت مخاطر تقلبات أسعار صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار صرف العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

تنتج مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير تغير معدلات الأرباح على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ليس لدى المجموعة أية أصول / خصوم محملة بأي أرباح جوهرية بما يعرضها لأي مخاطر جوهرية تتعلق بمعدل الربح. إن التمويل الإسلامي الدائن للمجموعة غير معرض لمخاطر معدلات الربح بما أنهم يدفعون / يكتسبون الأرباح بمعدلات ثابتة لحين استحقاقها.

(ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

تمثل 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. لا تمتلك المجموعة أي مخاطر جوهرية متعلقة بأسعار حقوق الملكية المتعلقة باستثماراتها.

24.2 مخاطر الائتمان

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

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

31 مارس 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي	دينار كويتي
58,978	96,153
1,563,913	1,201,993
1,622,891	1,298,146

أرصدة بنكية

ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 8)

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد العملاء والأطراف الأخرى المعرفين كأفراد أو كمجموعة وتوظف هذه المعلومات بضوابط مخاطر الائتمان، سياسة المجموعة أن تتعامل فقط مع أطراف من ذوي الكفاءة الائتمانية العالية، تعتبر إدارة المجموعة الموجودات المالية أعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض بقيمتها في جميع تواريخ التقارير المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

لا يوجد أي من الموجودات المالية للمجموعة مضمونة مقابل ضمانات أو غيره من التحسينات الائتمانية.

مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك والودائع لدى البنك تعتبر غير هامة بسبب أن الأطراف عبارة عن بنوك ومؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

24.3 تركيز الأصول

إن توزيع الموجودات المالية حسب الإقليم الجغرافي كما يلي:

31 مارس 2022		31 مارس 2023	
الإجمالي	خارج الكويت	الإجمالي	خارج الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
59,066	5,115	96,169	3,045
1,563,913	1,089,459	1,201,993	1,133,694
538,602	538,585	524,217	524,200
5,658,790	4,485,027	5,739,484	4,226,439
7,820,371	6,118,186	7,561,863	5,887,378
			1,674,485

نقد وأرصدة لدى البنك

ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 8)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

24.4 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتوفير مصادر تمويل متنوعة وإدارة الأصول مع مراعاة السيولة ومراقبتها بشكل منتظم.

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة، تم تحديد آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس الفترة النقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية، باستثناء عقارات استثمارية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تم تحديد تاريخ استحقاق للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية بناءً على تقدير الإدارة للسيولة للملك الاستثمارات.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

24.4 مخاطر السيولة (تمة)

فيما يلي تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات:

31 مارس 2022			31 مارس 2023		
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
59,066	-	59,066	96,169	-	96,169
1,580,598	164,922	1,415,676	1,240,735	166,359	1,074,376
1,025,516	-	1,025,516	983,775	-	983,775
538,602	-	538,602	524,217	-	524,217
5,658,790	5,658,790	-	5,739,484	5,739,484	-
4,596,019	4,596,019	-	5,880,913	5,880,913	-
9,756,372	9,756,372	-	4,319,841	4,319,841	-
517	517	-	338	338	-
23,215,480	20,176,620	3,038,860	18,785,472	16,106,935	2,678,537
1,999,161	189,550	1,809,611	2,573,088	189,550	2,383,538
3,638,351	-	3,638,351	3,638,351	-	3,638,351
50,439	50,439	-	72,799	72,799	-
5,687,951	239,989	5,447,962	6,284,238	262,349	6,021,889

المطلوبات

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
دائنو تحويل إسلامي
مكافأة نهاية خدمة الموظفين

استثمار في شركات زبيلة
ممتلكات ومعدات

عقارات استثمارية
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

نقد وأرصدة لدى البنك
ذمم مدينة وموجودات أخرى
عقارات قيد التطوير

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

24.4) مخاطر السيولة (تتمة)

إن الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصومة كما يلي:

حتى 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 12 شهر دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	
				31 مارس 2023
				مطلوبات مالية
117,009	2,200,568	189,550	2,507,127	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
3,638,351	-	-	3,638,351	دائنو تمويل إسلامي
3,755,360	2,200,568	189,550	6,145,478	
				31 مارس 2022
				مطلوبات مالية
90,565	1,633,544	189,550	1,913,659	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
3,638,351	-	-	3,638,351	دائنو تمويل إسلامي
3,728,916	1,633,544	189,550	5,552,010	

25) أهداف إدارة رأس المال

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

تدير 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 الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس المال للمجموعة مما يلي:

31 مارس 2023	31 مارس 2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,638,351	3,638,351	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 14)
(96,169)	(59,066)	ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية
3,542,182	3,579,285	صافي الدين
12,501,234	17,527,529	إجمالي حقوق الملكية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023

(25) أهداف إدارة رأس المال (تتمة)

وتقوم المجموعة، توافقاً مع الشركات الأخرى في نفس المجال، بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية.

ويحتسب هذا المعدل في شكل صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كالتالي:

2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,579,285	3,542,182	صاف الدين
17,527,529	12,501,234	إجمالي حقوق الملكية
20.0%	28.0%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

(26) موجودات مصنفة كمحفظ بها للبيع وإتفاقية مبادلة أصول

خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، أعلنت إدارة المجموعة عن خطة ملزمة لبيع بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة وذلك عن طريق إتفاقية مبادلة أصول. بناءً عليه، سيتم استرداد القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل أساسي من خلال معاملة البيع بدلاً من الاستخدام المستمر.

فيما يلي ملخص لمعاملة مبادلة الأصول

الأصول المستلمة	الأصول المستبعدة	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,754,662	-	استثمار في شركة الصليبوخ التجارية (شركة زميلة) (إيضاح 12)
746,865	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,269,407	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,750,000	-	أرصدة نقدية مستلمة
-	8,156,736	موجودات مصنفة كمحفظ بها لغرض البيع (ب) أدناه
-	1,900,000	مدفوع لحيازة شركة الصليبوخ الأولى
-	348,922	أرباح حيازة شركة تابعة (ج) أدناه
-	115,276	عقارات العملاء (أ) أدناه
10,520,934	10,520,934	

أ. قامت المجموعة خلال السنة السابقة بالاستحواذ على شركة الصليبوخ الأولى بغرض بيعها وتم إثبات ربح ناتج عن الاستحواذ بقيمة 348,922 دينار كويتي بناءً على الفرق بين مقابل الشراء 1,900,000 دينار كويتي والقيمة المرحلة للموجودات وكانت بمبلغ 2,248,922 دينار كويتي.

ب. تتضمن تلك الموجودات بعض الأراضي في مملكة البحرين.

ج. خلال السنة السابقة، قامت المجموعة باستبدال الأراضي الموجودة في مملكة البحرين بقيمة بلغت 183,519 د.ك مع طرف آخر، تم تقييم تلك الأراضي بالقيمة المستردة المتفق عليها من خلال عملية المبادلة ونتج عن ذلك التقييم تغير بالقيمة العادلة خسائر بمبلغ 68,243 د.ك.

الملحق رقم 4

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 مارس 2024
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 4
بيان المركز المالي المجمع	5
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	6
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	8
بيان التدفقات النقدية المجمع	9
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	10 - 53

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة مينا العقارية - ش.م.ك. عامة
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2024 وبيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص حول السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، وباستثناء الآثار الممكنة للأمر الواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 مارس 2024، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

(1) كما هو مبين في إيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة، فإن أحد حسابات محفظة استثمارية للمجموعة يتضمن بصورة رئيسية استثمار مصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة 1,192,937 دينار كويتي كما في 31 مارس 2024، والذي أشار إلى وجود رهن على المحفظة بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. كذلك، فإن حساب محفظة استثمارية أخرى تدار بواسطة نفس مدير المحفظة، والتي تقدر فيها الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 525,671 دينار كويتي ورصيد نقدي بمبلغ 116,496 دينار كويتي (متضمن تحت بند النقد المعادل) كما في 31 مارس 2024 قد أظهرت أيضاً إلى وجود نفس المبلغ المرهون بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي.

تعارض إدارة المجموعة وجود هذا الرهن وسريانه، وتؤكد أن هذا الرهن غير مصرح به وتم اتخاذ إجراء قانوني ضد الرهن غير المصرح به المفروض على المحفظة، ولاتزال الإجراءات القانونية مستمرة حتى تاريخ التقرير، لم يكن ممكناً تقييم أثر الرهن المذكور.

(2) لقد تخلفت الشركة الأم في تقديم البيانات المالية السنوية والمرحلية في موعدها خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2024 حسب متطلبات القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، بشأن هيئة أسواق المال واللوائح ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك فإننا لم نتمكن من التحقق والتأكد الكامل حول امتثال المجموعة للقانون المذكور بسبب أن المعلومات المتعلقة بالامتثال لم تقدم في الصيغة المطلوبة بسبب عدم وجود مسئول امتثال مختص.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن فقرة مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأتينا لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور الميينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تقييم العقارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة

تستثمر المجموعة في مختلف فئات الأصول، منها نسبة 38.77% من إجمالي الموجودات تمثل استثمارات بالقيمة العادلة ومصنفة تحت إما "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات على أساس يعتبر الأكثر ملاءمة من قبل الإدارة، وذلك استناداً إلى طبيعة الاستثمار ويتم إجراء التقييم من قبل المجموعة باستخدام تسلسل هرمي للقيمة العادلة كما هو مفصل في الإيضاح 23.3، أن هذه الاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة بناءً على تقييمات المستوى 3. إن قياس القيمة العادلة يمكن أن يكون نطاقاً لا موضوعياً وأكثر من ذلك بالنسبة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3 حيث أن هذه الاستثمارات يتم تقييمها باستخدام معطيات غير الأسعار المعلنة في سوق نشط. ونظراً للموضوعية الكاملة في تقييم الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3، فقد قررنا بأن يكون هذا الأمر أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع للإيضاحات 5.13.10 و 23.2 للمزيد من المعلومات حول التقييم العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، ضمن أمور أخرى، استيعاب ومراجعة العمليات موضوع البحث لقياس القيمة العادلة للاستثمارات. تمت مطابقة القيمة الدفترية للاستثمارات مع التقييمات الخارجية للمجموعة المعدلة باستخدام تقنيات تقييم، قمنا بمراجعة ملاءمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والحصول على مستندات وتوضيحات داعمة لتعزيز التقييمات.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 20% من الموجودات وتشمل أراضي ومباني تقع في مملكة البحرين والمملكة العربية السعودية ودولة تركيا. إن سياسة المجموعة هي أن يتم إجراء تقييمات العقارات من قبل مقيمين خارجيين، كما هو مفصل في الإيضاح 23.4. تستند هذه التقييمات إلى عدد من الافتراضات، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة، عوائد الرملة، المعاملات التاريخية، معرفة السوق، معدلات الإشغال. ونظراً لحقيقة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل نطاق أحكام هامة وأن التقييمات تعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات، فقد قررنا بأن يكون هذا الأمر أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع إلى الإيضاحات 5.10 و 6.2.3 و 11 و 23.4 للمزيد من المعلومات حول تقييم العقارات الاستثمارية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت، ضمن أمور أخرى، استيعاب عملية مراجعة الإدارة لعمل المقيمين الخارجيين وتقييماتهم. كما قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين ومطابقتها مع القيمة الدفترية للعقارات. قمنا أيضاً بمراجعة ملاءمة منهجيات التقييم بما في ذلك المناقشات مع الإدارة حول التقديرات والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومعقولة البيانات المستخدمة في التقييم.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة

تتكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن الإدارة مسؤولة عن "المعلومات الأخرى".

لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع (تمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة (تمة)

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسئولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، 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.

ولإعداد 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 أية بديل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

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

مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لاداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرياً قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرياً حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرياً، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع (تتمة)

مستويات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

● 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 الشامل بشكل عادل.

● الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وأداء أعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورة لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2024، مخالفات لأحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

بسبب المشكلة المتعلقة بالامتثال والواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، لم تتمكن من تحديد ما إذا كان هناك مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 والتعديلات اللاحقة له، في شأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

الكويت في 26 يونيو 2024

رابعة سعد المهنا

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ

كـرو المهنـا وشركـاه

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 مارس 2024

31 مارس 2023	31 مارس 2024	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
96,169	127,381		النقد والنقد المعادل
1,240,735	622,400	8	ذمم مدينة وموجودات أخرى
983,775	226,465	9	عقارات قيد التطوير
524,217	525,671		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,739,484	5,683,125	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,880,913	4,735,626	11	عقارات استثمارية
4,319,841	4,157,622	12	استثمار في شركات زميلة
338	158		ممتلكات ومنشآت ومعدات
18,785,472	16,078,448		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2,573,088	2,297,864	13	دائنون ومطلوبات أخرى
3,638,351	1,695,882	14	دائنو تمويل إسلامي
72,799	63,667		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
6,284,238	4,057,413		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
13,702,257	13,702,257	15	رأس المال
1,852,530	1,852,530	15	علاوة إصدار أسهم
(232,737)	(232,737)	16	أسهم خزينة
1,842,003	1,842,003	17	احتياطي قانوني
1,814,288	1,814,288	17	احتياطي اختياري
169,815	216,533		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(744,647)	(733,901)		احتياطي القيمة العادلة
(7,059,303)	(7,319,003)		خسائر متراكمة
11,344,206	11,141,970		إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
1,157,028	879,065		الحصص غير المسيطرة
12,501,234	12,021,035		إجمالي حقوق الملكية
18,785,472	16,078,448		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 53 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024

31 مارس 2023	31 مارس 2024	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
73,087	64,715	18	إيرادات من استثمارات
1,252,936	6,166	11	التغيرات في القيمة العادلة لعقار استثماري
-	(186,017)		خسارة من بيع عقار استثماري
(1,648,513)	(80,654)	12	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
196,378	210,292		إيرادات تأجير
26,972	21,940		إيرادات أخرى
(99,140)	36,442		
			مصاريف وأعباء أخرى
(163,962)	(63,890)		تكاليف موظفين
(179)	(179)		استهلاك
(181,577)	(251,474)		مصاريف عمومية وإدارية
(3,813,885)	(31,826)	12	انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
(929,330)	-	22	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(144,880)	(211,711)		خسارة من تحويل عملات أجنبية
(5,233,813)	(559,080)		
(5,332,953)	(522,638)		خسارة السنة
			العائد لـ:
(4,197,227)	(246,550)		مساهمي الشركة الأم
(1,135,726)	(276,088)		الجهات غير المسيطرة
(5,332,953)	(522,638)		خسارة السنة
(30.84) فلس	(1.81) فلس	19	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 53 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024

31 مارس 2023 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي	
(5,332,953)	(522,638)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود سيعاد تصنيفها في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
187,033	98,798	فروق تحويل ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
187,033	98,798	إجمالي الدخل الشامل الآخر سيعاد تصنيفه في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
		بنود لن يعاد تصنيفها في فترات لاحقة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
119,625	(56,359)	صافي التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال
306,658	42,439	الدخل الشامل الآخر
(5,026,295)	(480,199)	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
		إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(3,969,717)	(202,236)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدة إلى:
(1,056,578)	(277,963)	مساهمي الشركة الأم
(5,026,295)	(480,199)	الحصص غير المسيطرة

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 53 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024

31 مارس 2023	31 مارس 2024	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
دينار كويتي	دينار كويتي		
(5,332,953)	(522,638)		خسارة السنة
			تعديلات لـ :
			إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(45,527)	(31,701)	18	الدخل الشامل الآخر
(1,252,936)	(6,166)	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	186,017		خسارة من بيع عقار استثماري
1,648,513	80,654	12	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
22,360	1,684		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
179	179		الاستهلاكات
929,330	-	22	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
3,813,885	31,826	12	انخفاض في قيمة شركة زميلة
(217,149)	(260,145)		
			التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
14,385	(1,454)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(576,732)	618,335		ذمم مدينة وموجودات أخرى
768,576	61,590		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	(10,816)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(10,920)	407,510		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	1,534,470		المحصل من بيع عقارات استثمارية
15,231	-		المحصل من بيع موجودات مالية محتفظ بها بغرض البيع
			محصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
32,792	31,701		الشامل الآخر
48,023	1,566,171		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	(1,942,469)		صافي حركة دائني تمويل إسلامي
-	(1,942,469)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
37,103	31,212		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
59,066	96,169		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
96,169	127,381		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			معاملات مادية غير نقدية
(3,328)	-		إضافات عقارات قيد التطوير
3,328	-		الزيادة في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى

الإيضاحات المرفقة من صفحة 10 إلى صفحة 53 تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها.

1) التأسيس وطبيعة النشاط الشركة

تأسست شركة مينا العقارية ("الشركة الأم") في العام 2004 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لقانون الشركات التجارية في دولة الكويت. يشار إلى الشركة الأم والشركات التابعة لها معاً بـ المجموعة. أدرجت الشركة الأم ضمن بورصة الكويت (السوق الموازي) بتاريخ 9 يونيو 2008، وقد تم إدراجها في السوق الرسمي لبورصة الكويت بتاريخ 31 يناير 2010.

الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة ومحظرتها من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- استيراد وتجارة المواد والمعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة.
- القيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحاظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية وفقاً لأنشطة الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الغطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها لدى الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (وذلك بعد موافقة هيئة أسواق المال).
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية أو عقارية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) (BOT) وإدارة المرافق بنظام (BOT).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(1) التأسيس وطبيعة النشاط الشركة (تتمة)

سيتم تنفيذ الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم حسب الشريعة الإسلامية، ولا يتعين تنفيذ أي من أنشطة الشركة الأم المذكورة أعلاه إذا كان سيؤدي إلى معاملة تحمل فائدة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

يسمح للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونا على تحقق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 38381، ضاحية عبدالله السالم 72254، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 26 يونيو 2024، إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

(2) أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، معدلة لتتضمن القياس بالقيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) وهي العملة الوظيفية والعرض للشركة الأم.

(3) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

(4) التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي طبقتها المجموعة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية مماثلة مع تلك التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 مارس 2023، باستثناء قيام الشركة بتطبيق تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة الصادرة من مجلس المعايير المحاسبية الدولي والتي أصبحت سارية للسنة المنتهية في 1 أبريل 2023.

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 توضح التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتهم المحاسبية "المادية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات المادية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تسري العديد من التعديلات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة للفترة اعتباراً من 1 أبريل 2023، إلا أنه ليس لها تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة ولم تصبح بعد سارية المفعول
إن المعايير المعدلة التالية والتي تسري على الفترات المالية المستقبلية التي تبدأ بعد تاريخ التقرير، لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة.
توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، وتوضح أن الحقوق موجودة في حالة الالتزام بالعهود في نهاية فترة التقرير، وتقديم تعريف "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات في ظل التعهدات المالية.
توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها 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.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا تتوقع إدارة المجموعة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة ولم تصبح بعد سارية المفعول (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 عقود الايجار.

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 الايجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك ، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الايجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي لالتزامات عقود الايجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الايجار 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 الايجار كلياً أو جزئياً.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - ترتيبات تمويل المورد.

تضيف التعديلات هدف إفصاح إلى معيار المحاسبة الدولي 7 ينص على أن المنشأة مطالبة بالإفصاح عن معلومات حول ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها والتي تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم آثار تلك الترتيبات على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية ومدى التعرض لمخاطر السيولة.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يوجد العديد من المعايير الجديده أو التعديلات الأخرى والتي أصدرت ولكنها غير سارية بعد، إلا أنها ليس لها تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

(5) ملخص السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية وأسس القياس التي طبقتها المجموعة في إعداد البيانات المالية المجمعة تتلخص فيما يلي:

(5.1) أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة.

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة ل، أو يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في إيضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.1 أسس التجميع (تمة)

يتم عند التجميع استبعاد المعاملات والارصدة المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع أصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا أن هذا الأصل يجب فحصه أيضا بما يتعلق في انخفاض القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح أو الخسارة وصافي الأصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءً على حصة الملكية كلاهما (بناءً على حصصهم بالملكية). إن الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

إن التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تدرج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تدرج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تدرج أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجموع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً ومتطلباً، إذا ما قامت المجموعة بشكل مباشر باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في المحاسبة عن دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على السيطرة على شركة تابعة بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والمطلوبات القائمة وحقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو التزام قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المحددة للشركة المشتراة.

وفي حالة ما إذا تمت عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شرائها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ الاقتناء وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.2 (5.2) دمج الأعمال (تمة)

تقوم المجموعة بتسجيل اصول محددة تم شرائها ومطلوبات تم افتراضها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة المشتراة أم لا، قبل تاريخ الاقتناء. ويتم عادة قياس الاصول المشتراة والمطلوبات المفترضة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الاصول المالية والمطلوبات المفترضة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية الواردة ضمن العقود الرئيسية المبرمة من قبل الشركة المشتراة.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الاصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الاصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع بشكل مباشر.

5.3 (5.3) التقارير القطاعية

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمارات العقارية، وجغرافياً تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين جغرافيين رئيسيين: محلي ودولي. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة. ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الاصول أو المطلوبات غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم إدراجها ضمن القطاعات.

5.4 (5.4) الإيرادات

تنشأ الإيرادات من الأنشطة الاستثمارية والعقارية.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

تسجل المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل.

2- تحديد التزامات الأداء.

3- تحديد سعر الصفقة.

4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء.

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

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تلي المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر التالية:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.4.1 ربح / (خسارة) من بيع عقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح / (الخسائر) الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصول إلى المشتري.

5.4.2 إيرادات من بيع عقارات مطورة

إن الإيرادات الناتجة من بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) يتم تسجيلها عند تحويل السيطرة على العقار للعميل. يتم تحويل السيطرة عند إرسال إشعار للعميل لحيازة العقار أو عند التسليم الفعلي للعميل.

5.4.3 إيرادات خدمات

تسجل إيرادات الخدمات عندما يتم تقديم الخدمة.

5.4.4 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح بخلاف تلك الناتجة من الاستثمارات في شركة زميلة، عند ثبوت الحق في استلامها.

5.4.5 إيرادات الأيجار

تكتسب المجموعة إيرادات الأيجار أيضاً من استثمارها في عقارات استثمارية كما هو موضح في إيضاح 5.14.

5.5 تكلفة بيع عقارات مطورة

تتضمن تكلفة بيع العقارات المطورة (الفلل السكنية) تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة التصميم والبنية التحتية والانشاء. إن تكلفة المبيعات فيما يتعلق ببيع الفلل السكنية يتم تسجيلها على أساس متوسط التكلفة للمتر المربع. كما أن متوسط التكلفة للمتر المربع مشتق من المساحة الإجمالية القابلة للبيع وإجمالي التكلفة.

5.6 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.7 تكاليف تمويل

تحتسب تكاليف التمويل وتسجل على أساس الفترة الزمنية مع الأخذ بالاعتبار رصيد التمويل القائم ومعدل الربح المطبق. إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو بيعه. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

5.8 ممتلكات ومنشآت ومعدات والاستهلاك

تسجل الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من قيمتها الممكن استردادها. وعندما تتجاوز القيم الدفترية المبالغ الممكن استردادها يتم تخفيض الأصول إلى قيمها الممكن استردادها.

يحمل الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على كافة الممتلكات والمنشآت والمعدات بمعدلات محتسبة لشطب التكلفة لكل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وبالبالغ 5 سنوات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.8 ممتلكات ومنشآت ومعدات والاستهلاك (تتمة)

يتم مراجعة العمر الاقتصادي الإنتاجي المقدّر للممتلكات والمنشآت والمعدات في كل نهاية سنة وتعديله عند الضرورة. عند بيع ممتلكات ومعدات أو استبعادها فإن تكاليفها والاستهلاك المتراكم يتم حذفها من الحسابات وأي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.9 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات أو الخسائر الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصل المعني أيضاً لتحديد انخفاض القيمة. يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إن هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة والمجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في انخفاض القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.10 عقارات استثمارية

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

تسجل العقارات الاستثمارية (بما فيها العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع وتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمي العقارات المستقلين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.10 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد منافع اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الاستثمار العقاري.

يتم التحويل إلى حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغير في الاستخدام، بدليل إنهاء إشغاله من قبل المالك أو بدء إنجاز تشغيلي لجهة أخرى. يتم التحويل من حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغير في الاستخدام بدليل بدء إشغاله من قبل المالك أو بدء تطويره بغرض بيعه. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.11 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمتاجرة تحت التطوير/ الإنشاء، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الإنشاء والتصميم المعماري ويتم إضافة التكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزة للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى استكماله على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند اصدار شهادة الإنجازات أو عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد أنجز. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصاً تكلفة الانتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع.

5.12 اختبار انخفاض الموجودات غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات إلى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الموجودات وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنهم وحدة منتجة للنقد. كما يتم اختبار مفردات الموجودات منفردة أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة إنتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي.

يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل أصل أو وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الإدارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

ويتم توزيع خسارة الانخفاض على الموجودات في الوحدة المنتجة للنقد كل حسب نسبته، كما يتم لاحقاً إعادة تقييم جميع الموجودات فيما إذا ما كان هناك أي مؤشرات بأن خسارة انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة إذا تجاوز المبلغ الممكن استرداده للوحدة المنتجة للنقد قيمته الدفترية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.13 الأدوات المالية

5.13.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الموجودات والمطلوبات 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 مابين ادناه القياس اللاحق للأصول والمطلوبات المالية.

يتم استبعاد أصل مالي أساساً (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) إما:

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية؛
 - أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الالتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
 - أ. قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
 - ب. إن لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
- عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل عندها يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل.
- وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الالتزام المتعلق به أن الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به يتم قياسها على أسس تعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.
- يتم عدم التحقق من الالتزام المالي عندما يتم الاعفاء من الالتزام المحدد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.13.2 تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الموجودات المالية، غير تلك المحددة والنافذة كأدوات تحوط، يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.
 - الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية
 - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي
- يجوز للمجموعة اتخاذ القرار/ إجراء التصنيف غير قابل للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز للمجموعة اتخاذ قرار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة (أنظر 5.13.3 أدناه)؛ و

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.13.2 تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

- يجوز للمجموعة إجراء تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أن يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي. في الفترة المعروضة لم يتم إجراء أي تصنيف مثل هذا.

5.13.3 القياس اللاحق للموجودات المالية

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
 - الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

ودائع لدى البنك ونقد وأرصدة لدى البنك

تمثل الودائع ودائع مودعة في مؤسسة مالية وتاريخ استحقاقها أقل من سنة واحدة. يتكون النقد والأرصدة لدى البنك من نقد في الصندوق وودائع عند الطلب.

فهم مدينة والموجودات الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن حسابات المدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى/ موجودات مالية أخرى".

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشتمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الاستثمار في مشاركات في حقوق الملكية غير المسعرة وأدوات الدين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.13.3 القياس اللاحق للموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن موجودات المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتكون من استثمارات في صناديق ومحافظ مدارة وأسهم حقوق الملكية (أسهم مسعرة ومشاركات في حقوق الملكية غير مسعرة). عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة اتخاذ قرار غير قابل للنقض (على أساس كل أداة على حدة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتعيين 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. يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
 - عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
 - هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).
- الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.
- لاحقاً، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر لتتراكم في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة باحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- أرصدة لدى بنوك
 - نقد لدى محافظ استثمارية
 - ذمم مدينة وموجودات أخرى
- تدرج المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة والودائع لدى البنوك والموجودات الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية (تمة)

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع المجموعة في اعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف "فئة الاستثمار" المتعارف عليه دولياً.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ولكن لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية.

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة.

إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الائتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم احتساب كلا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالاعتماد على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة الانخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة أصول مالية تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الأصول المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.13.4 انخفاض قيمة الأصول المالية (تتمة)

قياس الخسائر الائتمانية 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 للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره. قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط قيمة الذمم التجارية مدينة وموجودات أخرى حسب المسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

5.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "دائو تمويل إسلامي" و"ذمم دائنة ومطلوبات أخرى". يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الفئات التالية:

دائو تمويل إسلامي

يتمثل دائو التمويل الإسلامي في المبالغ المستحقة على أساس الدفعات المستقبلية المؤجلة. يدرج دائو التمويل الإسلامي بصافي المبالغ المستحقة بعد خصم الأرباح المؤجلة. تحمل الذمم الدائنة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع احتساب معدل الأرباح مقارنة مع الرصيد القائم.

الدائون والمطلوبات المالية الأخرى

يتم تسجيل المطلوبات لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر وتصنف كذمم تجارية دائنة. إن المطلوبات المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "مطلوبات مالية أخرى".

يتم تسجيل جميع الرسوم المتعلقة بالربح، إن أمكن، والتغيرات في القيمة العادلة للأداة في الأرباح أو الخسائر ضمن تكاليف التمويل أو الإيرادات الأخرى.

5.13.6 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الربح الفعلي ناقصاً 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 الربح الفعلي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.13.7 تسوية الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس صافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

5.13.8 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة أو أسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على أسس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة أو أساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الإيضاح 23.3.

5.14 عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة تم إبرامها في 1 يناير 2021، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على 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.
 - 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 الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

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

أصل حق الاستخدام

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.14 عقود الإيجار (تمة)

أصل حق الاستخدام (تمة)

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

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية للمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخضومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل افتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في جوهرها)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات متأكد 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 التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.15 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها نقداً.

تتضمن علاوة إصدار الأسهم أي علاوات يتم استلامها عند إصدار رأس المال. وأي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية 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 التابعة للمجموعة إلى الدينار الكويتي.

- احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح المحتفظ بها/ الخسائر المتراكمة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مساهمي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في المطلوبات الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية

5.16 أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للأسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("أرباح بيع احتياطي أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب إلى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما أن أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لأسهم الخزينة.

5.17 المخصصات والموجودات والالتزامات المحتملة

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

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدّد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.17 المخصصات والموجودات والالتزامات المحتملة (تتمة)

لا يتم تسجيل الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

5.18 ترجمة العملات الأجنبية

5.18.1 العملة الوظيفية وعملة العرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضاً العملة الوظيفية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الوظيفية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الوظيفية.

5.18.2 معاملات العملات الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). إن أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر 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 التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تدرج كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تدرج كجزء من احتياطي التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

5.18.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والمطلوبات والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي. عند التجميع لم تتغير العملة الوظيفية لشركات المجموعة خلال السنة.

تم عند التجميع تحويل الأصول والمطلوبات إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. كما أن الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على / تقيد في الدخل الشامل الأخر وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية أجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

5.19 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الأم وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.20 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وأرصدة لدى البنك.

5.21 الضرائب

5.21.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

5.21.2 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 الدخل من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة والتحويل إلى حساب الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.21.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. للسنة المنتهية في 31 مارس 2024، لا يوجد على الشركة الأم أي التزام تجاه ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة بسبب الخسائر التي تم تكبدها. وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو السنوات السابقة.

5.22 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه لا يتم إدراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الآراء والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم الافتراضات والتقديرات قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والمطلوبات والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

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

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح رقم (5.13)). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول. وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الموجودات.

6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3 ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة كبيرة. لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

6.1.3 تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة، عقار محتفظ به للتطوير أو عقار استثماري. إن مثل هذه الأحكام عند الحيازة ستحدد لاحقاً ما إذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الهبوط في القيمة، التكلفة أو صافي القيمة المحققة أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره بغرض بيعه أو إذا تم تطوير عقار حالي بغرض بيعه.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدامها سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب آراء هامة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

6.1.5 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بناءً على المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. إن تحديد ما إذا كانت معايير الاعتراف بالإيرادات على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وفي السياسة المحاسبية للإيرادات الموضحة في إيضاح 5.4 قد تم استيفاؤها تتطلب حكماً كبيراً.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها آثار جوهرية على تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناءً على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركات الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركات الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

6.2.3 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. تقوم المجموعة بتعيين مقيمين مستقلين لتحديد القيمة العادلة، إن المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

6.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

6.2.5 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل عند تحديد فيما إذا كانت خسائر انخفاض القيمة يجب الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدة العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي تبقى غير مبيعة بتاريخ التقرير. في حال كانت محصلات البيع أقل من التكاليف المتوقعة للنجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث أو حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات قيد التطوير في بيان المركز المالي المجموع إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(7) الشركات التابعة

7.1 الشركات التابعة المجمعة كالتالي:

نسبة الملكية	دولة التأسيس	31 مارس 2024	31 مارس 2023	نشاط الشركة	إسم الشركة
					شركة رأسمال القابضة ش.م.ك.
78%	الكويت	78%	78%	العقارات	(قابضة)*
					شركة الدوحة الوطنية لتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.
100%	الكويت	100%	100%	العقارات	شركة الدوحة الوطنية لبيع وشراء الأراضي والعقارات ش.ش.و.
100%	الكويت	100%	100%	العقارات	شركة جي دي آر إي سي للمشاريع العقارية ذ.م.م.*
100%	البحرين	100%	100%	العقارات	شركة أدامينا العقارية - تي إي سي - إل تي دي - إس تي أي
100%	تركيا	100%	100%	العقارات	

* إن نسبة 1% من ملكية شركة جي دي آر إي سي للمشاريع العقارية ذ.م.م. لاتزال مسجلة باسم الغير. تؤكد إدارة المجموعة أنها تسيطر على 100% من الملكية وتعمل على الحصول على تسجيل نسبة الـ 1% باسمها.

(7.2) الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة

تتضمن المجموعة شركة تابعة لديها حصص غير مسيطرة هامة:

نسبة حصص الملكية	وحقوق التصويت المحتفظ	الإسم
بها من قبل الحصص غير	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة
31 مارس 2024	31 مارس 2023	31 مارس 2024
2024	2023	2024
%	%	دينار كويتي

شركة رأسمال القابضة

ش.م.ك. (قابضة)* 21.61% (276,088) (1,135,726) 879,065 1,157,028

المعلومات المالية للشركات التابعة المذكورة أعلاه قبل الحذف داخل المجموعة ملخصة أدناه كالتالي:

31 مارس 2024	31 مارس 2023	إجمالي الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي المطلوبات
9,042,587	12,325,226	5,354,875
(4,974,160)	(6,970,351)	4,068,427

حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(7) الشركات التابعة (تمة)		
(7.2) الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة الهامة (تمة)		
السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 مارس	31 مارس	
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(5,256,288)	(1,277,770)	خسارة السنة
366,306	(8,678)	الدخل الشامل الآخر للسنة
(4,889,982)	(1,286,448)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(3,833,404)	(1,008,485)	العائد إلى مساهمي الشركة الأم
(1,056,578)	(277,963)	العائد إلى الحصص غير المسيطرة
47,197	27,322	صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية
47,197	27,322	صافي التدفق النقدي الداخلى
31 مارس	31 مارس	(8) ذمم مدينة ومطلوبات أخرى
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
108,570	6,511	موجودات متداولة
166,359	166,822	ذمم مدينة
356,686	356,686	مبلغ مستحق من مطور عقاري*
1,091	1,111	مستحق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
569,287	80,314	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 22)
1,201,993	611,444	موجودات مالية أخرى
38,742	10,956	الموجودات غير المالية
1,240,735	622,400	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

* يمثل هذا المبلغ المستحق من مطور عقاري إلى شركة تابعة أجنبية، خلال السنة 2015، قامت المجموعة بتوقيع إتفاقية مع مطور عقاري لتأجيل سداد الدفعة لفترة أطول. وأن الرصيد يستحق بعد سنة واحدة، لذا، فقد تم تصنيفه كأصل غير متداول كما في 31 مارس 2024 ضمن الاستحقاق (إيضاح 24.4).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(9) عقارات قيد التطوير

تتعلق عقارات قيد التطوير بمشروع تطوير وإنشاء فلل سكنية في تركيا لغرض البيع، التفاصيل كما يلي:

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,025,516	983,775	القيمة الدفترية في بداية السنة
3,328	-	إضافات
-	(601,846)	محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 11)
(45,069)	(155,464)	تسويات عملات أجنبية
983,775	226,465	

تم إعادة تقييم العقارات قيد التطوير من قبل مقيم مستقل كما في 31 مارس 2024، لم يكن هناك أي مؤشر انخفاض في القيمة.

(10) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,513,045	1,442,628	أسهم محلية غير مسعرة
4,226,439	4,240,497	أسهم أجنبية غير مسعرة
5,739,484	5,683,125	

أ. الاستثمارات المذكورة أعلاه في أدوات حقوق الملكية محتفظ بها لغرض إستراتيجي متوسط إلى طويل الأجل. وفقاً لذلك، اختارت المجموعة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لأنها تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة المجمع لن يكون متسقاً مع استراتيجية المجموعة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وإدراك إمكانات أدائها على المدى الطويل.

ب. إن أحد حسابات محفظة استثمارية للمجموعة يتضمن بصورة رئيسية استثمار مصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة 1,192,937 دينار كويتي كما في 31 مارس 2024، والذي أشار إلى وجود رهن على المحفظة بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. كذلك، فإن حساب محفظة استثمارية أخرى تدار بواسطة نفس مدير المحفظة، والتي تقدر فيها الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 525,671 دينار كويتي ورصيد نقدي بمبلغ 116,496 دينار كويتي (متضمن تحت بند النقد المتبادل) كما في 31 مارس 2024 قد أظهرت أيضاً إلى وجود نفس المبلغ المرهون بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. تعارض إدارة المجموعة وجود هذا الرهن وسريانه، وتؤكد أن هذا الرهن غير مصرح به وتم اتخاذ إجراء قانوني ضد الرهن غير المصرح به المفروض على المحفظة، ولاتزال الإجراءات القانونية مستمرة حتى تاريخ التقرير، لم يكن ممكناً تقييم أثر الرهن المذكور.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

عقارات استثمارية		31 مارس 2023	31 مارس 2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
القيمة الدفترية في بداية السنة		4,596,019	5,880,913
محول من عقار قيد التطوير (إيضاح 9)		-	601,846
استبعاد عقارات استثمارية		-	(1,774,501)
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية		1,252,936	6,166
تعديل ترجمة عملة أجنبية		31,958	21,202
القيمة الدفترية في نهاية السنة		5,880,913	4,735,626

أ. إن العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة 2,059,245 دينار كويتي (31 مارس 2023: 4,767,433 دينار كويتي) مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات تمويل إسلامي (إيضاح 14).

ب. تقيس المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة سنوياً بناءً على التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين (إيضاح 23). خلال السنة الحالية فإن عقارات بقيمة دفترية 601,846 دينار كويتي تم تحويلها من عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية، وتم تقييم القيمة العادلة استناداً إلى تقييم أجري في يونيو 2024، ويشير هذا التقرير إلى أن القيم العادلة كما في 31 مارس 2024 لم تختلف اختلافاً هاماً عن القيمة المذكورة في تقارير التقييم لتلك العقارات. جميع العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع خارج دولة الكويت.

استثمار في شركات زميلة		31 مارس 2024		31 مارس 2023	
بلد التسجيل					
إسم الشركة	والنشاط	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	القيمة المرحلة	نسبة الملكية
			%	دينار كويتي	%
شركة التمدين					
البحرينية العقارية					
ش.م.ب (مقفلة)	مملكة البحرين	عقارات	40	2,689,507	40
شركة كابتيال					
للمشاريع العقارية					
ش.م.ب (مقفلة)	مملكة البحرين	عقارات	40	1,468,114	40
شركة الصليبوخ					
التجارية ش.م.ك.ع	دولة الكويت	تجارة عامة	29.5	1	29.5
				83,150	
				4,319,841	
				4,157,622	

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(12) استثمار في شركات زميلة (تمة)

وكانت الحركة على النحو التالي:

31 مارس 2023	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي
9,756,372	4,319,841
(1,648,513)	(80,654)
(3,813,885)	(31,826)
25,867	(49,739)
4,319,841	4,157,622

الرصيد في بداية السنة

حصة من نتائج أعمال شركة زميلة

خسائر إنخفاض في قيمة شركة زميلة (ب - أدناه)

فروق عملات أجنبية

الرصيد في نهاية السنة

أ. اعترفت المجموعة بخسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 31,826 د.ك خلال السنة لشركتها الزميلة "شركة الصلْبوخ التجارية ش.م.ك. عامة". وقبل الانخفاض في القيمة كانت القيمة المرحلة لهذا الاستثمار بمبلغ 31,827 د.ك والذي تم تعديله حالياً ليصبح 1 دينار كويتي بعد الانخفاض. إن شركة كارولينا القابضة ش.م.ك (مقفلة) (المشار إليها فيما بعد بإسم "شركة كارولينا") تدير أو تمتلك استثمار المجموعة في شركة الصلْبوخ التجارية ش.م.ك. عامة، وشركة كارولينا هي شركة تابعة بنسبة 99.5% لشركة رأسمال القابضة ش.م.ك (قابضة) والتي هي شركة تابعة مباشرة للشركة الأم، ولا تتوافر بيانات مالية مدققة لشركة كارولينا في السنوات السابقة، وتؤكد إدارة المجموعة أن شركة كارولينا تدار بواسطة محفظة. وإلى حد علم الإدارة فإن فقط موجودات ومطلوبات شركة كارولينا تخص استثمارها في شركة الصلْبوخ التجارية ش.م.ك. عامة وهي مسجلة حالياً بقيمة إسمية 1 د.ك.

ب. يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة لتحديد الانخفاض في القيمة عن طريق تقدير المبلغ القابل للاسترداد باستخدام نهج القيمة المستعملة. نتيجة لذلك، قامت الشركة الأم بتكوين مخصص لانخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة بمبلغ 31,826 دينار كويتي (2023: 3,813,885 دينار كويتي).

ج. إن المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الهامة للمجموعة المذكورة أعلاه موضحة أدناه، تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ).

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(12) استثمار في شركات زميلة (تمة)

31 مارس 2023		31 مارس 2024		تدوين	
الصلبوح التجارية	كابيتال للمشاريع العقارية	تدوين	كابيتال للمشاريع العقارية	دينار كويتي	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
4,083,285	4,609,990	6,724,527	4,410,858	6,724,320	
(3,801,422)	(27,607)	(1,667)	(26,241)	(552)	
281,863	4,582,383	6,722,860	4,384,617	6,723,768	
(4,540,972)	(61,260)	(714,132)	(54,075)	(17,883)	
(4,540,972)	(61,260)	(714,132)	(54,075)	(17,883)	
281,863	4,582,383	6,722,860	4,384,617	6,723,768	
29.5%	40%	40%	40%	40%	
83,150	1,840,514	2,689,144	1,761,081	2,689,507	
-	(292,967)	-	(292,967)	-	
83,150	1,547,547	2,689,144	1,468,114	2,689,507	

* تشمل التسويات الأخرى في مخصص انخفاض قيمة الشركات الزميلة المعدل من قبل الشركة الأم والشركة التابعة في السنة الحالية والسنوات السابقة.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(13) دائنون ومطلوبات أخرى		31 مارس 2023	31 مارس 2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات المالية			
ذمم دائنة		1,821,262	1,677,251
مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 22)		24,828	24,897
مخصص أجازات		16,307	16,364
مصاريف مستحقة		630,555	565,177
دائنو توزيعات أرباح		14,175	14,175
		2,507,127	2,297,864
المطلوبات غير المالية			
دفعة مقدمة مستلمة من عملاء		65,961	—
		2,573,088	2,297,864
(14) دائنو تمويل إسلامي			
		31 مارس 2023	31 مارس 2024
		دينار كويتي	دينار كويتي
		3,638,351	1,695,882
		3,638,351	1,695,882

خلال الربع الثالث من عام 2018، عند الاستحواذ على شركة تابعة، اعترفت المجموعة بتسهيل تورق بقيمة 3,638,351 تم الحصول عليه من بنك محلي إسلامي "البنك" وتحمل معدل ربح قدره 4% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي سنوياً. على أن يتم سداد رصيد التسهيلات على أقساط سنوية تبدأ من 1 يوليو 2018 والدفعة النهائية مستحقة في 1 يوليو 2021. ومع ذلك فإن الدفعة الأولى البالغة 500,000 دينار كويتي والدفعة الثانية البالغة 500,000 دينار كويتي والدفعة الثالثة البالغة 800,000 دينار كويتي والدفعة الرابعة البالغة 1,839,234 دينار كويتي قد استحققت الدفع في 1 يوليو 2018، 1 يوليو 2019، 1 يوليو 2020 وكذلك الدفعة الأخيرة المستحقة في 1 يوليو 2021، ولم يتم تسويتها من قبل الشركة التابعة كما في تاريخ التقرير. وفقاً لذلك، تم تصنيف إجمالي التسهيلات كمطلوبات متداولة اعتباراً من تاريخ التقرير ضمن جدول الاستحقاق ولم يتم استحقاق أي تكلفة تمويل بعد 1 يوليو 2018 نظراً لأن التمويل هو تسهيل تمويل إسلامي. هذا التمويل مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية الأجنبية المملوكة من قبل شركة تابعة غير مباشرة (شركة تابعة تم تأسيسها في مملكة البحرين) تبلغ قيمتها الدفترية 2,059,245 دينار كويتي (31 مارس 2023: 4,767,433 دينار كويتي) (إيضاح 11).

(14) دائنو تمويل إسلامي (تمة)

قام البنك برفع دعاوى قضائية في الكويت واتخذ إجراءات تنفيذية في مملكة البحرين ضد الشركة التابعة لتسوية إجمالي تسهيلات التورق والأرباح المتراكمة عليها (ضمن الدائنين والمطلوبات الأخرى) بمبلغ 3,700,822 دينار كويتي. حكمت المحكمة الابتدائية في الكويت لصالح البنك، مطالبة الشركة التابعة بدفع المبلغ المذكور أعلاه، قامت الشركة التابعة بالاستئناف ضد الحكم، وفي الجلسة المنعقدة في شهر سبتمبر 2022، ألزمت المحكمة الشركة التابعة بسداد مبلغ 3,656,700 دينار كويتي. لاحقاً قامت الشركة التابعة بالطعن على حكم محكمة الاستئناف، في مملكة البحرين، كما قام البنك باتخاذ إجراءات تنفيذية استناداً إلى عقود الرهن التنفيذي لعقارين في منطقة العرين كضمان لهذا التمويل، أصدر قاضي التنفيذ بوزارة العدل البحرينية أمر تنفيذ موجه إلى البنك الخليجي التجاري بتاريخ 7 سبتمبر 2020، لتحويل جميع الأرصدة المصرفية بإسم إحدى الشركات التابعة البحرينية لصالح البنك (ولكن لا تتجاوز هذه المبالغ 4,286,114 دينار بحريني) وقد تم على أثر ذلك سحب مبلغ 578,195 دينار بحريني (مايعادل 470,539 دينار كويتي) من الحساب المصرفي للشركة التابعة البحرينية.

خلال السنة الحالية، تم إخطار إدارة المجموعة بأن البنك قام ببيع أحد العقارين المرهونين والبالغ قيمته المرحلة مبلغ 1,774,501 دينار كويتي كما في 30 نوفمبر 2023، وتم البيع مقابل مبلغ 1,588,484 دينار كويتي. حصلت المجموعة على تأكيد من البنك والذي يظهر أن دائني التمويل الإسلامي المتبقي، بعد تسوية متحصلات البيع وأن الرصيد المسحوب بالفعل من الحساب البنكي للشركة التابعة مقابل دائني التمويل الإسلامي كان بقيمة 1,695,882 دينار كويتي.

كذلك، أشارت إدارة المجموعة إلى أن العقار المتبقي سوف يتم بيعه في وقت قريب. يرغب البنك المقرض في استرداد المبلغ القائم من خلال استبعاد العقارات الاستثمارية. وبناءً عليه، فإن الغرض من احتساب الموجودات المتداولة والمطلوبات المتداولة لدائني التمويل الإسلامي والعقارات المرهونة المرتبطة بالتسهيلات، يعتبر كمطلوبات متداولة وموجودات متداولة على التوالي.

(15) رأس المال وعلاوة الإصدار

أ. كما في 31 مارس 2024 يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً للشركة الأم من عدد 137,022,565 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 مارس 2023: 137,022,565 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم).

ب. إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

(16) أسهم خزينة

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
917,974	917,974	عدد الأسهم
0.67%	0.67%	نسبة الأسهم المصدرة
25,703	37,637	القيمة السوقية (د.ك)
232,737	232,737	التكلفة (د.ك)

17) الاحتياطي القانوني والاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته اللاحقة والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي القانوني. ويوقف هذا التحويل بقرار من مساهمي الشركة الأم عندما يزيد عن 50 % من رأس المال المدفوع. لا يتم التحويل للإحتياطيات خلال السنة التي تتكبد فيها الشركة الأم خسارة أو توجد خسائر متراكمة.

إن توزيع الإحتياطي القانوني محدد بالمبلغ اللازم لضمان توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي تكون الأرباح المرحلة غير كافية لدفع هذه التوزيعات.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الإحتياطي الاختياري. لا يتم التحويل للإحتياطيات عندما تتكبد المجموعة خسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

18) إيرادات من استثمارات

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
41,945	31,560
45,527	31,701
(14,385)	1,454
73,087	64,715

إيرادات توزيعات أرباح:

من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

ربح/ (خسارة) غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

19) خسارة السهم الأساسية والمخففة

تم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كالتالي:

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2023	2024
(4,197,227)	(246,550)
136,104,591	136,104,591
(30.84) فلس	(1.81) فلس

خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (د.ك)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)

خسارة السهم الأساسية والمخففة لكل سهم

20) الجمعية العامة

إعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 24 ديسمبر 2023 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2023، ولم يقترح مجلس الإدارة توزيع أي أرباح للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(21) تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمارات العقارية، وجغرافيا تتركز أنشطة المجموعة ضمن قطاعين رئيسيين: محلي ودولي. فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

الإجمالي د.ك	دولي د.ك	محلي د.ك	31 مارس 2024
36,442	(4,612)	41,054	الدخل
(522,638)	(185,219)	(337,419)	خسارة السنة
16,119,876	14,602,152	1,517,724	إجمالي الموجودات
(4,057,413)	(427,875)	(3,629,538)	إجمالي المطلوبات
12,062,463	14,174,277	(2,111,814)	صافي (المطلوبات)/ الموجودات
179	-	179	استهلاك
80,654	29,331	51,323	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
31,826	-	31,826	انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة
الإجمالي د.ك	دولي د.ك	محلي د.ك	31 مارس 2023
(99,140)	1,208,762	(1,307,902)	الدخل
(5,332,953)	1,020,882	(6,353,835)	خسارة السنة
18,785,472	16,995,929	1,789,543	إجمالي الموجودات
(6,284,238)	(608,722)	(5,675,516)	إجمالي المطلوبات
12,501,234	16,387,207	(3,885,973)	صافي (المطلوبات)/ الموجودات
179	-	179	استهلاك
1,648,513	308,699	1,339,814	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
3,813,885	-	3,813,885	انخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة

(22) معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وأطراف ذات صلة أخرى مثل المساهمين الرئيسيين، 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.

إن تفاصيل المعاملات مع أطراف ذات صلة كالتالي:

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(22) معاملات مع أطراف ذات صلة (تتمة)

31 مارس 2023 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي
930,421	930,441
(929,330)	(929,330)
1,091	1,111
24,828	24,897
12,900	12,900
87,457	33,600
20,333	—

أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع

مستحق من طرف ذي صلة (مدرج ضمن الذمم المدينة والموجودات الأخرى) (إيضاح 8)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

مستحق لأطراف ذات صلة (مدرج ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى) (إيضاح 13)

معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

إيرادات أخرى

مكافآت لموظفي الإدارة العليا

مزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية خدمة الموظفين

(23) قياس القيمة العادلة

(23.1) فئات الموجودات والمطلوبات المالية

تم إدراج القيم الدفترية لموجودات ومطلوبات المجموعة في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 مارس 2023 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي
96,169	127,381
1,201,993	611,444
1,298,162	738,825
524,217	525,671
5,739,484	5,683,125
6,263,701	6,208,796
7,561,863	6,947,621

موجودات مالية:

بالتكلفة المطفأة

النقد والنقد المعادل

ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 8)

بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إجمالي الموجودات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

23.1 قياس القيمة العادلة (تتمة)		31 مارس 2024	31 مارس 2023
فئات الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)		دينار كويتي	دينار كويتي
مطلوبات مالية:			
بالتكلفة المطفأة			
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (إيضاح 13)		2,297,864	2,507,127
دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 14)		1,695,882	3,638,351
إجمالي المطلوبات المالية		3,993,746	6,145,478

23.2 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. إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إثباتها بالقيمة العادلة ويتم الإفصاح تفاصيل القياس في إيضاح 23.3 بالبيانات المالية المجمعة. برأي إدارة المجموعة، أن القيم الدفترية لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة مقارنة بقيمتها العادلة.

تقيس المجموعة أيضاً الموجودات غير المتداولة مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة سنوياً (إيضاح 23.4).

23.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة 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 للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر (على سبيل المثال، الأسعار) 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 المدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

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

31 مارس 2024	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
أسهم غير مسعرة	-	-	525,671	525,671
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أسهم غير مسعرة	-	-	5,683,125	5,683,125
	-	-	6,208,796	6,208,796

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

23.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة (تتمة)			
31 مارس 2023	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإجمالي			
موجودات مالية بالقيمة العادلة			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:			
أسهم غير مسعرة	-	-	524,217
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:			
أسهم غير مسعرة	-	-	5,739,484
	-	-	6,263,701
	-	-	6,263,701

القياس بالقيمة العادلة

تقوم إدارة المجموعة بإجراء تقييمات للأدوات 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.

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة للمجموعة تتألف من أدوات حقوق ملكية غير مسعرة، والتي يتم تقييمها باستخدام قياسات القيمة العادلة للمستوى 3. تستخدم المجموعة بصورة رئيسية نهج صافي قيمة الأصول المعدلة، والتي تعتبر الأكثر ملاءمة. تعتقد الإدارة أن هذا النهج ينتج عنه أن القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة تزيد عن منهج القيمة السوقية نظراً لقيم أصول الشركات المستثمر فيها، ويعود السبب إلى وجود أصول قوية وواعدة في بعض الشركات المستثمر فيها. كذلك، تأخذ الإدارة في عين الاعتبار أن القيمة السوقية لكل بند للأصل والالتزام عند تحديد صافي قيمة الأصل المعدلة للشركات المستثمر فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

23.3) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة (تتمة)

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,187,336	6,263,701	الرصيد الافتتاحي
(14,385)	1,454	صافي التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة
119,625	(56,359)	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
(28,875)	-	صافي الاستبعادات/تحويلات خلال السنة
6,263,701	6,208,796	الرصيد الختامي

23.4) قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 مارس 2024 وفي 31 مارس 2023:

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
المستوى 3	المستوى 3	
4,767,433	2,059,245	عقارات استثمارية:
1,113,480	1,131,437	أراضي في البحرين
-	1,544,944	وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية
5,880,913	4,735,626	فيلل في تركيا

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناءً على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والإفتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. إن المقيمين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام ثلاث طرق بصورة أساسية. إحداها طريقة نخب مقارنة السوق والأخرى نخب التدفقات النقدية المستقبلية ونخب الرملة، فيما يلي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

23.4) قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية (تتمة)

نطاق				
البيان	تقنيات التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
31 مارس 2024				
أراضي في البحرين	طريقة نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (القدم المربع)	6.36 د.ك	كلما زاد سعر القدم المربع زادت القيمة العادلة
	طريقة نهج مقارنة السوق، نهج التدفقات النقدية المستقبلية ونهج الرسملة	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)	44 د.ك	كلما زاد الإيجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة
		معدل العائد	14.1%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة
		معدل الشغور	11%	كلما زاد معدل الخلوات قلت القيمة العادلة
فيلل في تركيا	طريقة نهج مقارنة السوق	معاملات البيع القابلة للمقارنة	لا شيء	الفروق في خصائص العقار، ظروف السوق والعوامل الاقتصادية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

23.4) قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية (تتمة)

البيان	تقنيات التقييم	مرصودة	مدخلات هامة غير المدخلات غير	نطاق	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
31 مارس 2023					
أراضي في البحرين	طريقة نَحج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (القدم المربع)	8 د.ك	كلما زاد سعر القدم المربع زادت القيمة العادلة	
وحدات سكنية في المملكة العربية السعودية	طريقة نَحج مقارنة السوق، نَحج التدفقات النقدية المستقبلية ونَحج الرسملة	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع)	42 د.ك	كلما زاد الإيجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة	
		معدل العائد	12.7%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة	
		معدل الشغور	19%	كلما زاد معدل الخلوات قلت القيمة العادلة	

24) أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتمثل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة في "دائنون ومطلوبات أخرى" و"دائنون تمويل إسلامي". إن الهدف الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. إن لدى المجموعة موجودات مالية متعددة مثل "ذمم مدينة وموجودات أخرى" و"النقد والنقد المعاد" و"الودائع لدى البنك" و"استثمارات 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 تؤدي والمخاطر السعرية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

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

لا تستخدم المجموعة أدوات مالية مشتقة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

24.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية تتمثل في مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية النقدية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وتركيا، وهي بذلك معرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة، بشكل رئيسي من التغيرات في أسعار صرف الدولار الأمريكي والدينار البحريني. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية والمحوّلة إلى الدينار الكويتي بأسعار الإقفال في نهاية السنة:

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
108,770	83,491	ريال سعودي
59,409	112,306	دولار أمريكي
235,161	268,193	دينار بحريني

تقدر إدارة الشركة الأم احتمال التغير المعقول في سعر الصرف أعلاه بنسبة 2%.

في حالة ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2023: 2%)، يكون تأثير ذلك على الخسائر للسنة كما يلي، ولا يوجد أي تأثير على الدخل الشامل الآخر للمجموعة.

خسارة السنة		
31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,175)	(1,670)	ريال سعودي
(1,188)	(2,246)	دولار أمريكي
(4,703)	(5,364)	دينار بحريني
(8,066)	(9,280)	

في حالة انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية بنسبة 2% (2023: 2%)، يكون هناك تأثير معادل ومعاكس ذلك على خسائر السنة.

وتتفاوت مخاطر تقلبات أسعار صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار صرف العملة الأجنبية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

24.1 (24.1) مخاطر السوق (تمة)

(ب) مخاطر معدل الربح

تنتج مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير تغير معدلات الأرباح على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. ليس لدى المجموعة أية أصول / خصوم محملة بأي أرباح جوهرية بما يعرضها لأي مخاطر جوهرية تتعلق بمعدل الربح. إن التمويل الإسلامي الدائن للمجموعة غير معرض لمخاطر معدلات الربح بما أنهم يدفعون / يكتسبون الأرباح بمعدلات ثابتة لحين استحقاقها.

(ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

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. لا تمتلك المجموعة أي مخاطر جوهرية متعلقة بأسعار حقوق الملكية المتعلقة باستثماراتها.

24.2 (24.2) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة و مخاطر 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 للموجودات المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والملخصة على النحو التالي:

31 مارس 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
96,153	127,322	أرصدة بنكية
1,201,993	611,444	ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 8)
1,298,146	738,766	

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد العملاء والأطراف الأخرى المعرفين كأفراد أو كمجموعة وتوظف هذه المعلومات بضوابط مخاطر الائتمان، سياسة المجموعة أن تتعامل فقط مع أطراف من ذوي الكفاءة الائتمانية العالية، تعتبر إدارة المجموعة الموجودات المالية أعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لإنخفاض بقيمتها في جميع تواريخ التقارير المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية. لا يوجد أي من الموجودات المالية للمجموعة مضمونة مقابل ضمانات أو غيره من التحسينات الائتمانية. مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك والودائع لدى البنك تعتبر غير هامة بسبب أن الأطراف عبارة عن بنوك ومؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

24.3 تركيز الأصول

إن توزيع الموجودات المالية حسب الإقليم الجغرافي كما يلي:

31 مارس 2023					31 مارس 2024				
الإجمالي	خارج الكويت	الكويت	الإجمالي	خارج الكويت	الكويت	الإجمالي	خارج الكويت	الكويت	الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
96,169	3,045	93,124	127,381	2,106	125,275	127,381	2,106	125,275	125,275
1,201,993	1,133,694	68,299	622,400	527,612	94,788	622,400	527,612	94,788	94,788
524,217	524,200	17	525,671	525,654	17	525,671	525,654	17	17
5,739,484	4,226,439	1,513,045	5,683,125	4,240,497	1,442,628	5,683,125	4,240,497	1,442,628	1,442,628
7,561,863	5,887,378	1,674,485	6,958,577	5,295,869	1,662,708	6,958,577	5,295,869	1,662,708	1,662,708

24.4 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتوفير مصادر تمويل متنوعة وإدارة الأصول مع مراعاة السيولة ومراقبتها بشكل منتظم.

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة، تم تحديد آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية، باستثناء عقارات استثمارية، الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن جدول الاستحقاق للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية بناءً على تقدير الإدارة للسيولة لتلك الاستثمارات.

شركة مينا العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة وشركاتها التابعة
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

24.4 مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي جدول استحقاق الموجودات والمطلوبات:

31 مارس 2023						31 مارس 2024					
الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة	الإجمالي	أكثر من سنة	أقل من سنة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
96,169	-	96,169	127,381	-	127,381	-	-	127,381	-	-	127,381
1,240,735	166,359	1,074,376	622,400	166,822	455,578	166,822	166,822	455,578	166,822	166,822	455,578
983,775	-	983,775	226,465	-	226,465	-	-	226,465	-	-	226,465
524,217	-	524,217	525,671	-	525,671	-	-	525,671	-	-	525,671
5,739,484	5,739,484	-	5,683,125	5,683,125	-	5,683,125	5,683,125	-	5,683,125	5,683,125	-
5,880,913	5,880,913	-	4,735,626	4,735,626	-	4,735,626	4,735,626	-	4,735,626	4,735,626	-
4,319,841	4,319,841	-	4,157,622	4,157,622	-	4,157,622	4,157,622	-	4,157,622	4,157,622	-
338	338	-	158	158	-	158	158	-	158	158	-
18,785,472	16,106,935	2,678,537	16,078,448	14,743,353	1,335,095	16,078,448	14,743,353	1,335,095	16,078,448	14,743,353	1,335,095
المطلوبات											
2,573,088	189,550	2,383,538	2,297,864	-	2,297,864	-	-	2,297,864	-	-	2,297,864
3,638,351	-	3,638,351	1,695,882	-	1,695,882	-	-	1,695,882	-	-	1,695,882
72,799	72,799	-	63,667	63,667	-	63,667	63,667	-	63,667	63,667	-
6,284,238	262,349	6,021,889	4,057,413	63,667	3,993,746	4,057,413	63,667	3,993,746	4,057,413	63,667	3,993,746

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
دائنو تحويل إسلامي
مكافأة نهاية خدمة الموظفين

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
عقارات استثمارية
استثمار في شركات زميلة
ممتلكات ومعدات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

24.4) مخاطر السيولة (تتمة)

إن الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة كما يلي:

الإجمالي دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	من 3 إلى 12 شهر دينار كويتي	حتى 3 أشهر دينار كويتي
2,297,864	230,050	1,924,640	143,174
1,695,882	—	—	1,695,882
3,993,746	230,050	1,924,640	1,839,056

31 مارس 2024

مطلوبات مالية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	من 3 إلى 12 شهر دينار كويتي	حتى 3 أشهر دينار كويتي
2,507,127	189,550	2,200,568	117,009
3,638,351	—	—	3,638,351
6,145,478	189,550	2,200,568	3,755,360

31 مارس 2023

مطلوبات مالية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

دائنو تمويل إسلامي

25) أهداف إدارة رأس المال

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

تدير 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 الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس المال للمجموعة مما يلي:

31 مارس 2023	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي
3,638,351	1,695,882
(96,169)	(127,381)
3,542,182	1,568,501
12,501,234	12,021,035

دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 14)

ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024

(25) أهداف إدارة رأس المال (تتمة)

وتقوم المجموعة، توافقاً مع الشركات الأخرى في نفس المجال، بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية.

ويحتسب هذا المعدل في شكل صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كالتالي:

2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي
3,542,182	1,568,501
12,501,234	12,021,035
28%	13%

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

(26) التزام إتفاقية مبادلة أصول

خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2021، أعلنت إدارة المجموعة عن خطة ملزمة لبيع بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة وذلك عن طريق إتفاقية مبادلة أصول. إن إجمالي قيمة إتفاقية مبادلة الأصول كانت بمبلغ 10,520,934 دينار كويتي. وحسب الإتفاق، توجد عقوبة عدم الوفاء بالالتزامات بموجب إتفاقية مبادلة الأصول والتي تضمنت بصورة رئيسية في تحويل الأصول لكل طرف بمبلغ 12.5 مليون دينار كويتي. لم يتم تحويل بعض الأصول، بموجب إتفاقية مبادلة الأصول، بواسطة المجموعة للطرف الآخر بسبب النزاع بينهما. استفسرت الإدارة الجديدة للمجموعة حول قانونية الإتفاق وأثره العكسي على المجموعة. إن الأمر لازال خاضعاً للتقاضي كما في تاريخ التقرير.

الملحق رقم 5

البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 سبتمبر 2024

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات	الصفحة
تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	2-1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	3
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع	4
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	7
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	16-8

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مينا العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم معا بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2024 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن إستنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إستناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الإستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات أخرى. إن نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. وبناء عليه، فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

أساس الإستنتاج المتحفظ

(1) كما هو مبين في إيضاح 7 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن أحد حسابات محفظة استثمارية للمجموعة يتضمن بصورة رئيسية استثمار مصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة 1,192,937 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2024، والذي أشار إلى وجود رهن على المحفظة بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. كذلك، فإن حساب محفظة استثمارية أخرى تدار بواسطة نفس مدير المحفظة، والتي تقدر فيها الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 521,140 دينار كويتي ورصيد نقدي بمبلغ 115,492 دينار كويتي (متضمن تحت بند النقد المعادل) كما في 30 سبتمبر 2024 قد أظهرت أيضاً إلى وجود نفس المبلغ المرهون بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي.

تعارض إدارة المجموعة وجود هذا الرهن وسريانه، وتؤكد أن هذا الرهن غير مصرح به وتم اتخاذ إجراء قانوني ضد الرهن غير المصرح به المفروض على المحفظة، ولاتزال الإجراءات القانونية مستمرة حتى تاريخ التقرير، لم يكن ممكناً تقييم أثر الرهن المذكور.

(2) لم تتمكن من التحقق والتأكد الكامل من امتثال المجموعة لمتطلبات القانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته، بشأن هيئة أسواق المال واللوائح ذات الصلة، بسبب أن المعلومات المتعلقة بالامتثال لم تقدم في الصيغة المطلوبة بسبب عدم وجود مسئول امتثال مختص حتى 30 يونيو 2024. تم تعيين مسئول امتثال بداية من 1 يوليو 2024.

الاستنتاج المتحفظ

إستناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أثر الأمور الواردة في فقرة أساس الإستنتاج المتحفظ، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الإعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (تتمة)

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم، وحسبما وصل إليه علمنا وباعتقادنا لم تقع خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

ونظراً للأمور الواردة في فقرة أساس الاستنتاج المتحفظ، فإننا نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، لم تتمكن من تحديد ما إذا كان هناك أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، والتعديلات اللاحقة له، في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

الكويت في 22 أكتوبر 2024

رابعة سعد المهنا

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 طقة أ

كرو المهنا وشركاه

شركة مينا العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع كما في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دينار كويتي	31 مارس 2024 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) دينار كويتي	إيضاح	الموجودات
143,889	127,381	135,192		النقد والنقد المعادل
1,077,834	622,400	593,035	5	ذمم مدينة وموجودات أخرى
936,041	226,465	226,465	6	عقارات قيد التطوير
528,407	525,671	521,140		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,773,362	5,683,125	5,646,635	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,958,532	4,735,626	4,717,210	8	عقارات استثمارية
4,252,327	4,157,622	4,114,866	9	استثمار في شركات زميلة
247	158	68		ممتلكات ومنشآت ومعدات
17,670,639	16,078,448	15,954,611		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				المطلوبات
2,465,494	2,297,864	1,666,762	10	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
3,638,351	1,695,882	1,695,882	11	دائنو تمويل إسلامي
67,011	63,667	64,034		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,170,856	4,057,413	3,426,678		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
13,702,257	13,702,257	13,702,257	12	رأس المال
1,852,530	1,852,530	-	12	علاوة إصدار
(232,737)	(232,737)	-	12	أسهم خزينة
1,842,003	1,842,003	-		إحتياطي قانوني
1,814,288	1,814,288	-		إحتياطي اختياري
347,571	216,533	139,463		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(719,973)	(733,901)	(760,445)		إحتياطي القيمة العادلة
(8,057,188)	(7,319,003)	(1,411,924)		خسائر متراكمة
10,548,751	11,141,970	11,669,351		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
951,032	879,065	858,582		الحصص غير المسيطرة
11,499,783	12,021,035	12,527,933		إجمالي حقوق الملكية
17,670,639	16,078,448	15,954,611		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

مينا
العقارية
MENA Real Estate

د/ خالد شجاع العتيبي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 8 إلى صفحة 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع والشركات التابعة لها
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
الإيرادات				
إيرادات غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة				
4,190	(4,531)	4,190	(3,249)	من خلال الربح أو الخسارة
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة				
21,069	-	10,568	-	العادلة من خلال الربح أو الخسارة
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة				
11,227	14,621	4,003	5,776	العادلة من الدخل الشامل الآخر
(954,890)	-	(954,890)	-	تغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(56,635)	(4,415)	(2,504)	737	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
95,518	106,318	42,233	41,445	إيرادات تأجير
-	570,106	-	570,106	13 ذمم دائنة ومستحقات مشطوبة
17,710	-	9,245	-	إيرادات أخرى
(861,811)	682,099	(887,155)	614,815	
المصاريف والأعباء الأخرى				
(31,223)	(36,135)	(16,130)	(20,920)	تكاليف موظفين
(135,082)	(123,852)	(90,344)	(64,428)	مصاريف عمومية وإدارية
(91)	(90)	(46)	(45)	إستهلاكات
(31,826)	-	(31,826)	-	انخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
(168,104)	30,715	(45,643)	18,115	ربح / (خسارة) من تحويل عملات أجنبية
(366,326)	(129,362)	(183,989)	(67,278)	
ربح / (خسارة) الفترة قبل ضريبة دعم العمالة				
(1,228,137)	552,737	(1,071,144)	547,537	الوطنية والزكاة
-	(5,480)	-	(5,480)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(13,701)	-	(13,701)	مخصص الزكاة
(1,228,137)	533,556	(1,071,144)	528,356	ربح / (خسارة) الفترة
العائدة إلى:				
(997,885)	528,497	(853,014)	523,536	مالكي الشركة الأم
(230,252)	5,059	(218,130)	4,820	الحصص غير المسيطرة
(1,228,137)	533,556	(1,071,144)	528,356	ربح / (خسارة) الفترة
ربح / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة				
7.33 فلس	3.86 فلس	(6.27) فلس	3.82 فلس	14 مالكي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 8 إلى صفحة 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(1,228,137)	533,556	(1,071,144)	528,356
ربح / (خسارة) الفترة			
(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر:			
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:			
التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من			
38,068	(36,490)	38,068	(26,126)
خلال الدخل الشامل الآخر			
بنود سيعاد تصنيفها لاحقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:			
188,618	(92,666)	77,086	(64,153)
فروقات التحويل الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية			
226,686	(129,156)	115,154	(90,279)
إجمالي (الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للفترة			
(1,001,451)	404,400	(955,990)	438,077
مجموع الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة			
مجموع الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة العائد إلى:			
(795,455)	424,883	(757,429)	451,552
مالكي الشركة الأم			
(205,996)	(20,483)	(198,561)	(13,475)
الحصص غير المسيطرة			
(1,001,451)	404,400	(955,990)	438,077
مجموع الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة			

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 8 إلى صفحة 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة ميناء العقارية - ش.م.ك. ع. والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم									
رأس المال	علاوة إصدار	أسهم خزينة	إحتياطي قانوني	إحتياطي اختياري	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	إجمالي الفرعي	إجمالي غير المسيطرة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد في 1 أبريل 2024	1,852,530	(232,737)	1,842,003	1,814,288	216,533	(733,901)	(7,319,003)	11,141,970	879,065
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	528,497	528,497	5,059
المسألة الشاملة الأخرى	-	-	-	-	(77,070)	(26,544)	-	(103,614)	(25,542)
إجمالي (المسألة الشاملة)/ الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	(77,070)	(26,544)	528,497	424,883	(20,483)
بيع أسهم خزينة	-	232,737	-	-	-	-	(130,239)	102,498	-
محول من الاحتياطات إلى المسائل المتراكمة (إيضاح 17)	(1,852,530)	-	(1,842,003)	(1,814,288)	-	-	5,508,821	-	-
الرصيد في 30 سبتمبر 2024	-	-	-	-	139,463	(760,445)	(1,411,924)	11,669,351	858,582
الرصيد في 1 أبريل 2023	13,702,257	(232,737)	1,842,003	1,814,288	169,815	(744,647)	(7,059,303)	11,344,206	1,157,028
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	-	(997,885)	(997,885)	(230,252)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	177,756	24,674	-	202,430	24,256
إجمالي الدخل الشامل/ (المسألة الشاملة) للفترة	-	-	-	-	177,756	24,674	(997,885)	(795,455)	(205,996)
الرصيد في 30 سبتمبر 2023	13,702,257	(232,737)	1,842,003	1,814,288	347,571	(719,973)	(8,057,188)	10,548,751	951,032

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 8 إلى صفحة 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمة

شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع والشركات التابعة لها
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)

الأنشطة التشغيلية	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023
	(غير مدققة)	(غير مدققة)
	دينار كويتي	دينار كويتي
الأنشطة التشغيلية		
ربح / (خسارة) الفترة	533,556	(1,228,137)
تعديلات ل :		
إستهلاكات	90	91
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(21,069)
إيرادات توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر	(14,621)	(11,227)
إيرادات غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	4,531	(4,190)
تغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	-	954,890
حصة من نتائج أعمال شركة زميلة	4,415	56,635
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	737	712
انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة	-	31,826
	528,708	(220,469)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
ذمم مدينة وموجودات أخرى	29,365	162,901
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	(652,390)	111,788
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(370)	(6,500)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	(94,687)	47,720
الأنشطة الاستثمارية		
محصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر	102,498	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	102,498	-
الزيادة في النقد والنقد المعادل	7,811	47,720
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	127,381	96,169
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	135,192	143,889

إن الإيضاحات المرفقة من صفحة 8 إلى صفحة 16 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

(1) التأسيس والأنشطة

تأسست شركة مينا العقارية ("الشركة الأم") بموجب عقد التأسيس رقم 1578 جلد 1 في العام 2004 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لقانون الشركات التجارية في دولة الكويت. يشار إلى الشركة الأم والشركات التابعة لها بـ "المجموعة". أدرجت الشركة الأم ضمن بورصة الكويت (السوق الموازي) بتاريخ 9 يونيو 2008، وقد تم إدراجها في السوق الرسمي لبورصة الكويت بتاريخ 31 يناير 2010.

ليس هناك تغييرات في أنشطة الشركة الأم المذكورة في المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024. يتم تنفيذ أنشطة الشركة الأم حسب الشريعة الإسلامية، ولا يتعين تنفيذ أي من هذه الأنشطة إذا كان سيؤدي إلى معاملة تحمل فائدة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد رقم 38381، ضاحية عبدالله السالم 72254، دولة الكويت.

يعتمد مجلس إدارة الشركة الأم المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 للإصدار بتاريخ 22 أكتوبر 2024.

(2) أساس الإعداد

لقد أعدت المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة مع تلك التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

إن المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية في الفترة الحالية لم يكن لها أثر جوهري على المبالغ المسجلة والإفصاحات في هذه المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لاستكمال البيانات المالية المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وبأري الإدارة، فقد تم إدراج كافة التعديلات التي تتكون من مستحقات متكررة عادية تعتبر ضرورية للقيام بعرض عادل.

إن نتائج التشغيل لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2025. وللمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 مارس 2024.

تم عرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي عمله العرض الرئيسية للشركة الأم.

(3) أحكام وتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الأحكام والتوقعات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة لكل من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد يكون هناك اختلاف بين النتائج الفعلية وتلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات وهي نفسها التي طبقت في البيانات المالية المجمعة المدققة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 مارس 2024.

شركة مينا العقارية - ش.م.ك. ع والشركات التابعة لها
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

4) الشركات التابعة

فيما يلي بيان الشركات التابعة للمجموعة:

النشاط	حقوق التصويت المحتفظ بها			دولة التأسيس	
	30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024		
أنشطة عقارية	%78	%78	%78	الكويت	شركة رأسمال القابضة ش.م.ك (قابضة)
أنشطة عقارية	%100	%100	%100	الكويت	شركة الدوحة الوطنية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و
أنشطة عقارية	%100	%100	%100	الكويت	شركة الدوحة الوطنية لبيع وشراء للأراضي والعقارات
أنشطة عقارية	%100	%100	%100	البحرين	شركة جي دي آر إي سي للمشاريع العقارية ذ.م.م
أنشطة عقارية	%100	%100	%100	تركيا	شركة أدامينا العقارية-تي أي سي-إل تي دي-اس تي أي

5) ذمم مدينة وموجودات أخرى

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31,156	6,511	-	ذمم مدينة
167,690	166,822	165,383	مبلغ مستحق من مطور عقاري
356,686	356,686	356,686	مستحق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,111	1,111	2,631	مستحق من طرف ذي صلة (إيضاح 15)
520,531	80,314	63,499	موجودات مالية أخرى
660	10,956	4,836	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
1,077,834	622,400	593,035	

6) عقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد التطوير تتعلق بمشروعات تطوير وإنشاء فلل سكنية في تركيا بغرض البيع. وتفصيلها كالتالي:

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
983,775	983,775	226,465	القيمة المدرجة في بداية الفترة/ السنة
-	(601,846)	-	إضافات
(47,734)	(155,464)	-	تسويات تحويل عملات أجنبية
936,041	226,465	226,465	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

(7) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,513,045	1,442,628	1,442,628
4,260,317	4,240,497	4,204,007
5,773,362	5,683,125	5,646,635

أسهم محلية غير مسعرة

أسهم أجنبية غير مسعرة

إن أحد حسابات محفظة استثمارية للمجموعة يتضمن بصورة رئيسية استثمار مصنف كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمة 1,192,937 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2024، والذي أشار إلى وجود رهن على المحفظة بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. كذلك، فإن حساب محفظة استثمارية أخرى تدار بواسطة نفس مدير المحفظة، والتي تقدر فيها الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 521,140 دينار كويتي ورصيد نقدي بمبلغ 115,492 دينار كويتي (متضمن تحت بند النقد المعادل) كما في 30 سبتمبر 2024 قد أظهرت أيضاً إلى وجود نفس المبلغ المرهون بقيمة 12.5 مليون دينار كويتي. تعارض إدارة المجموعة وجود هذا الرهن وسريانه، وتؤكد أن هذا الرهن غير مصرح به وتم اتخاذ إجراء قانوني ضد الرهن غير المصرح به المفروض على المحفظة، ولاتزال الإجراءات القانونية مستمرة حتى تاريخ التقرير.

(8) عقارات استثمارية		
30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
5,880,913	5,880,913	4,735,626
-	601,846	-
-	(1,774,501)	-
(954,890)	6,166	-
32,509	21,202	(18,416)
4,958,532	4,735,626	4,717,210

القيمة المدرجة في بداية الفترة/ السنة

محول من عقارات قيد التطوير

استبعاد عقارات استثمارية

التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

تسويات تحويل عملات أجنبية

القيمة المدرجة في نهاية الفترة/ السنة

تتضمن العقارات الإستثمارية عقارات بمبلغ 2,041,484 د.ك (31 مارس 2024: 2,059,245 د.ك و 30 سبتمبر 2023: 3,844,454 د.ك) مرهونة مقابل الحصول على تسهيلات تمويل إسلامي (إيضاح 11).

(9) استثمار في شركات زميلة		
30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,319,841	4,319,841	4,157,622
(56,635)	(80,654)	(4,415)
(31,826)	(31,826)	-
20,947	(49,739)	(38,341)
4,252,327	4,157,622	4,114,866

الرصيد في بداية الفترة/ السنة

حصة من نتائج أعمال شركات زميلة

خسارة انخفاض في قيمة شركة زميلة

فروقات تحويل عملات أجنبية

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	(10) ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,735,131	1,677,251	1,387,914	ذمم دائنة
25,027	24,897	24,683	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 15)
15,483	16,364	15,110	مخصص أجازات
628,969	565,177	224,880	مصاريف مستحقة
14,175	14,175	14,175	دائنو توزيعات أرباح
46,709	-	-	دفعات مستلمة من عملاء
2,465,494	2,297,864	1,666,762	

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	(11) دائنو تمويل إسلامي
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,638,351	1,695,882	1,695,882	مستحق خلال سنة

استحققت دائنو التمويل الإسلامي ولم يتم تسويتها من قبل الشركة التابعة كما في تاريخ التقرير. وفقًا لذلك، تم تصنيف إجمالي التسهيلات كمطلوبات متداولة اعتبارًا من تاريخ التقرير ضمن الاستحقاقات ولم يتم استحقاق أي تكلفة تمويل بعد 1 يوليو 2018 نظرًا لأن التسهيل هو تسهيل تمويل إسلامي. هذا التسهيل مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية الأجنبية المملوكة من قبل شركة تابعة غير مباشرة (شركة تابعة تم تأسيسها في مملكة البحرين) تبلغ قيمتها الدفترية 2,041,484 د.ك (إيضاح 8).

خلال السنة السابقة، تم إخطار إدارة المجموعة بأن البنك قام ببيع أحد العقارين المرهونين والبالغ قيمته المرحلة مبلغ 1,774,501 دينار كويتي كما في 30 نوفمبر 2023، وتم البيع مقابل مبلغ 1,588,484 دينار كويتي. حصلت المجموعة على تأكيد من البنك والذي يظهر أن دائني التمويل الإسلامي المتبقي، بعد تسوية متحصلات البيع وأن الرصيد المسحوب بالفعل من الحساب البنكي للشركة التابعة مقابل دائني التمويل الإسلامي كان بقيمة 1,695,882 دينار كويتي.

كذلك، أشارت إدارة المجموعة إلى أن العقار المتبقي سوف يتم بيعه في وقت قريب. يرغب البنك المقرض في استرداد المبلغ القائم من خلال استبعاد العقارات الاستثمارية. وبناءً عليه، فإن الغرض من احتساب الموجودات المتداولة والمطلوبات المتداولة لدائني التمويل الإسلامي والعقارات المرهونة المرتبطة بالتسهيلات، يعتبر كمطلوبات متداولة وموجودات متداولة على التوالي.

(12) رأس المال وعلاوة الإصدار وأسهم خزينة
كما في 30 سبتمبر 2024، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 137,022,565 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 مارس 2024 و 30 سبتمبر 2023: 137,022,565 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم على التوالي).

12) رأس المال وعلاوة الإصدار وأسهم خزينة (تتمة)

إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع.

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	أسهم خزينة
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
917,974	917,974	-	عدد الأسهم
0.67%	0.67%	-	نسبة الأسهم المصدرة
25,703	37,637	-	القيمة السوقية (د.ك)
232,737	232,737	-	التكلفة (د.ك)

13) ذمم دائنة ومستحقات مشطوبة

خلال الفترة، حددت الإدارة بعض الأرصدة في الذمم الدائنة بمبلغ 219,360 دينار كويتي ومصاريف مستحقة بمبلغ 350,746 دينار كويتي بأنها لم تعد تمثل مطلوبات على المجموعة. وبناءً على تقييمهم، تم استبعاد هذه الأرصدة وشطبها من المطلوبات. وتم الاعتراف بإجمالي المبلغ الذي تم شطبه بمبلغ 570,106 دينار كويتي في بيان الربح أو الخسارة ضمن فئة "ذمم دائنة ومستحقات مشطوبة"، حيث لم تعد هذه المبالغ مطلوبات على المجموعة.

14) ربح/(خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربح/(خسارة) السهم الأساسية والمخففة بتقسيم ربح/(خسارة) الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة بعد استبعاد أسهم الخزينة كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
(997,885)	528,497	(853,014)	523,536	ربح/(خسارة) الفترة العائد للمالكي الشركة الأم (د.ك)
136,104,591	137,022,565	136,104,591	137,022,565	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(7.33) فلس	3.86 فلس	(6.27) فلس	3.82 فلس	ربح/(خسارة) السهم الأساسية والمخففة

15) معاملات مع أطراف ذات صلة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف ذات صلة (أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين في الشركة الأم وأطراف ذات علاقة بهم) تم الدخول فيها من قبل المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية ومزايا الإدارة العليا.

فيما يلي بيان بأهم الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة :

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,111	1,111	2,631	مستحق من طرف ذي صلة (إيضاح 5)
25,027	24,897	24,683	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 10)

(15) معاملات مع أطراف ذات صلة (تمة)

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
6,450	2,100	3,225	1,050
16,800	16,800	8,400	8,400
340	-	-	-
17,140	16,800	8,400	8,400

أرصدة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجموع:

إيرادات أخرى

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

رواتب ومزايا قصيرة الأجل الأخرى

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

(16) التحليل القطاعي

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

إيرادات

ربح القطاع

المجموع	دولي	محلي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
614,815	42,519	572,296
528,356	90,743	437,613

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

إيرادات

ربح القطاع

إجمالي الموجودات

إجمالي المطوبات

صافي (المطلوبات)/الموجودات

المجموع	دولي	محلي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
682,099	107,613	574,486
533,556	103,343	430,213
15,954,611	14,486,836	1,467,775
(3,426,678)	(129,708)	(3,296,970)
12,527,933	14,357,128	(1,829,195)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)

إيرادات

خسارة القطاع

المجموع	دولي	محلي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(887,155)	(892,773)	5,618
(1,071,144)	(909,013)	(162,131)

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)

إيرادات

خسارة القطاع

إجمالي الموجودات

إجمالي المطوبات

صافي (المطلوبات)/الموجودات

المجموع	دولي	محلي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(861,811)	(831,461)	(30,350)
(1,228,137)	(961,453)	(266,684)
17,670,639	16,011,090	1,659,549
(6,170,856)	(408,507)	(5,762,349)
11,499,783	15,602,583	(4,102,800)

(17) الجمعية العامة السنوية

عُقدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين بتاريخ 21 أغسطس 2024 ووافقت على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2024 وعلى اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ. وافقت الجمعية العامة السنوية على تحويل أرصدة علاوة الإصدار البالغة 1,852,530 دينار كويتي والاحتياطي القانوني البالغ 1,842,003 دينار كويتي والاحتياطي الاختياري البالغ 1,814,288 دينار كويتي إلى الخسائر المتراكمة. وبلغ الرصيد المتبقي من الخسائر المتراكمة بعد التحويل 1,810,182 دينار كويتي.

(18) قياسات القيمة العادلة

(18.1) التسلسل الزمني للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. إن الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

المستوى 1: تتمثل قياسات القيمة العادلة في القياسات المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة في ما يتعلق بموجودات أو مطلوبات مماثلة؛

المستوى 2: تتمثل قياسات القيمة العادلة في القياسات المشتقة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى 1 والقابلة للرصد في ما يتعلق بالموجودات أو المطلوبات إما بصورة مباشرة (كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (المشتقة من الأسعار)؛ و

المستوى 3: تتمثل قياسات القيمة العادلة في القياسات المشتقة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات خاصة بالموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوقية مرصودة (مدخلات غير قابلة للرصد).

(18.2) قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024	
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)	موجودات مالية:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بالتكلفة المطفأة:
143,889	127,381	135,192	النقد والنقد المعادل
1,077,174	611,444	588,199	ذم مدينة وموجودات أخرى
			بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
528,407	525,671	521,140	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,773,362	5,683,125	5,646,635	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,522,832	6,947,621	6,891,166	مطلوبات مالية:
			بالتكلفة المطفأة:
2,418,785	2,297,864	1,666,762	ذم دائنة ومطلوبات أخرى
3,638,351	1,695,882	1,695,882	دائنو تمويل إسلامي
6,057,136	3,993,746	3,362,644	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

18.2) قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تعتبر الإدارة المبالغ المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية والتي هي بالتكلفة المطفأة بأنها مقارنة لقيمتها العادلة.

تم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من مدخلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

إن الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس دوري في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)

الإجمالي	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
521,140	521,140	-	-
5,646,635	5,646,635	-	-
6,167,775	6,167,775	-	-

موجودات مالية بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أسهم غير مسعرة (ب)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أسهم غير مسعرة (ب)

31 مارس 2024 (مدققة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أسهم غير مسعرة (ب)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أسهم غير مسعرة (ب)

525,671	525,671	-	-
5,683,125	5,683,125	-	-
6,208,796	6,208,796	-	-

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)

الإجمالي	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

موجودات مالية بالقيمة العادلة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أسهم غير مسعرة (ب)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أسهم غير مسعرة (ب)

528,407	528,407	-	-
5,773,362	5,773,362	-	-
6,301,769	6,301,769	-	-

لم تكن هناك أي تحويلات جوهرية بين المستويين 1 و 2 خلال فترة التقرير.

القياس بالقيمة العادلة

الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقرير السابقة.

18.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تمة)

(أ) أوراق مالية مسعرة

جميع الأوراق المالية المدرجة يتم تداولها عموماً في أسواق الأوراق المالية. كما تم تحديد القيم العادلة بالرجوع الى الأسعار المعلنة بتاريخ التقرير.

(ب) أوراق مالية غير مسعرة

يتم قياس الأوراق المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة باستخدام نماذج مختلفة كنموذج التدفقات النقدية المخصومة الذي يتضمن بعض الافتراضات غير المدعومة بأسعار أو معدلات سوقية ملحوظة.

مستوى 3: قياسات القيمة العادلة

إن موجودات ومطلوبات المجموعة المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات هامة لا تعتمد على بيانات سوقية قابلة للمراقبة. كما أن الأدوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من بداية الأرصدة الافتتاحية حتى الأرصدة الختامية كما يلي:

30 سبتمبر 2023	31 مارس 2024	30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,263,701	6,263,701	6,208,796
-	1,454	(4,531)
38,068	(56,359)	(36,490)
6,301,769	6,208,796	6,167,775

الرصيد الافتتاحي للفترة/ للسنة

صافي التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة

صافي التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر

الرصيد الختامي للفترة/ للسنة

الملحق رقم 6

تقرير القضايا المرفوعة من اوضد
الشركة المصدرة وشركاتها التابعة

السادة / مكتب هورث المهنا وشركاه المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد ،،،،،،،،

الموضوع / تقرير بموقف القضايا المتداولة

لشركة راسمال القابضة وشركة مينا العقارية

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، نرسل لسيادتكم تقرير بالقضايا الخاصة بشركة راسمال القابضة وشركة مينا العقارية وهي :-

أولاً: شركة رأسمال القابضة:-

1- الدعوى رقم 2019/16928 وإستئنافها 2020/2290. وطعن رقم 2022/5299

المرفوعة من / رئيس مجلس إدارة بيت التمويل الكويتي

ضد / شركة راسمال القابضة ،

وموضوعها المطالبة بمبلغ 3,700,821.740 د.ك

صدر بها حكم الإستئناف بجلسة 2022/9/20 وقضي منطوقة بتعديل الحكم المستأنف

والقضاء مجدداً بالزام المستأنفة بمبلغ 3,656,700.11 د.ك والمصروفات و 200

د.ك أتعاب المحاماة الفعلية .

وتم الطعن على الحكم وقيد برقم 2022/5299 تجاري/1 وجاري المتابعة.

2- الدعوى رقم 2024/1458 - تجاري كلي /1

المرفوعة من / شركة راسمال القابضة ،

ضد / فاضل محمود الدوسري

موضوعها / ندب خبير

مؤجلة لجلسة 2024/7/16 أمام الخبير و جلسة 2024/10/20 للتقرير محكمة

4- الدعوى رقم 2024/3683

المرفوعة من / شركة كيفك للوساطة

5- الإستئناف رقم 2024/5315

المرفوعة من / شركة كيفك للوساطة

ضد / شركة راسمال العقارية

حجز الحكم الاستئنافي للحكم 2024/12/18

ثانياً: شركة مينا العقارية:-

2- الدعوى رقم 2020/808 وإستئنافها رقم 2023/4409

المرفوعة من / هند عبد الله الشلفان

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / المطالبة فسخ عقد البيع المؤرخ 2013/11/3

تم الحكم بجلسة 2023/10/17 رفض وتأيد وتكم قيد الطعن رقم 2023-5236-

تجاري ولم يتم تحديد جلسة بعد.

3- الدعوى رقم 2020/637 وإستئنافها 2022/725- تمييز رقم 2022/2735

المرفوعة من / عدنان عبد العزيز

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / المطالبة فسخ عقد

وبجلسة المشورة 2023/6/4 قررت المحكمة عدم قبول الطعن

4- الدعوى رقم 2020/660 ت.ك وإستئنافها 2022/7922 س تجاري /8- تمييز

رقم 2023/2392

المرفوعة من / عدنان عبد العزيز

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / المطالبة فسخ عقد البيع المؤرخ 2015/3/29

2024/2/19 عدم قبول الطعن

5- الدعوى رقم 2020/1486 ت.ك- استئناف رقم 2023/4315

المرفوعة من / نادية عبد الله البشير

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / ندب خبير

للحكم جلسة 2023/9/19 - رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

تم الطعن على الحكم برقم 2023/4978 - تمييز تجاري ولم يحدد له جلسة بعد .

6- الدعوى رقم 2021/190 ت.ك وإستئنافها رقم 2022/5038 - تمييز رقم

2023/830

المرفوعة من / رحاب عبد الله الغملاس

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / ندب خبير

حكمت المحكمة في الطعن والقضاء بفسخ العقد والزام بمبلغ 120000 الف دولار

امريكي

7- الدعوى رقم 2021/193 ت.ك ، وإستئنافها رقم 2022/4131 وتميز رقم

2023/3293

المرفوعة من / رحاب عبد الله الغملاس

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / ندب خبير

جلسة 2023/10/5 - طلب وقف نفاذ- تم رفض الطلب وجاري متابعة الطعن.

8- الدعوى رقم 2022/271086 ت.ك/24

المرفوعة من / نائله أحمد غانم

ضد / شركة مينا العقارية

وموضوعها / ندب خبير

محدد لنظرها جلسة 2024/10/23 بالاستئناف

9- الاستئناف رقم 2022/4843 س.م.ح/8 - وتمييز رقم 2023/2805

موضوعه / تذييل الحكم الصادر من مملكة البحرين والمرفوع من شركة مينا العقارية
ضد عبد الغفار العوضي .

جلسة محكمة 2024/8/11 - وجاري المتابعة وسنوافيكم بأخر المستجدات.

10- الدعوى رقم 2024/7 مستعجل إسواق مال /2

المرفوعة من / شركة مينا العقارية

ضد / رئيس هيئة أسواق المال بصفته

وموضوعها / تحييد أسهم

2024/5/19 - عدم إختصاص المحكمة نوعيا بنظر. الدعوى.

11- الدعوى رقم 2024/1045 ت.م.ك. حكومه/5 واستئناف 2024/3244

المرفوعة من / وكيل وزارة المالية

ضد / شركة مينا العقارية

تم سداد المبلغ من طرف الشركة وتم استئناف الحكم من قبل وزارة المالية ومحدد لنظر

الاستئناف جلسة 2024/10/6 - 2024/11/17 للحكم مع مذكرات في اسبوع

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ؛؛؛

مكتب الشرق الأوسط للمحاماة

د / عنادل المطر

د / نور العبد الرزاق

المحاميتان

