

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020



تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في عملية تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2020. يستند تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بدرجة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات عن السوق والمعاملات السابقة. بالإضافة إلى ذلك، أدى التأثير الجوهري لجائحة كوفيد-19 إلى ظهور المزيد من عوامل عدم التيقن بشأن الوصول إلى افتراضات معقولة. علاوة على ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون ومدى ملائمة أساليب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعاملات السابقة.
- ◀ أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
- ◀ حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهريّة وعوامل عدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاح الحساسية الواردة ضمن إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى، المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.


تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة و نتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديد والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

10 مارس 2021  
الكويت

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,163,999	3,598,905	3	إيرادات تأجير
23,258	6,593		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(257,704)	(246,857)		مصروفات تشغيل عقارات
105,000	-	7	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
730,152	(59,472)	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
<u>4,764,705</u>	<u>3,299,169</u>		صافي الربح من العقارات الاستثمارية
1,693,852	-		بيع عقارات للمتاجرة
(1,647,255)	-		تكلفة مبيعات
<u>46,597</u>	<u>-</u>		صافي أرباح من عقار للمتاجرة
25,478	84,418	6	حصة في نتائج شركة زميلة
<u>25,478</u>	<u>84,418</u>		صافي أرباح من الاستثمار
(1,142,595)	(874,780)		مصروفات إدارية
(11,482)	2,357		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
13,284	29,204		إيرادات أخرى
<u>3,695,987</u>	<u>2,540,368</u>		ربح التشغيل
(1,663,154)	(1,169,334)		تكاليف تمويل
(508,211)	(1,234,072)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,524,622	136,962		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
(13,722)	(1,233)		الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(53,119)	(36,421)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(21,248)	(14,568)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(30,000)	(30,000)		الزكاة
<u>1,406,533</u>	<u>54,740</u>		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح السنة
<u>3.80 فلس</u>	<u>0.15 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاح	
1,406,533	54,740		ربح السنة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(6,978)	3,486		بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(19,471)	6,871	6	تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
			تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
(26,449)	10,357		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
1,380,084	65,097		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

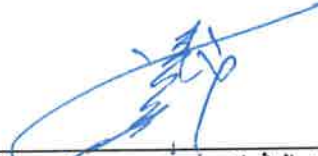
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
3,142,357	3,882,346		الأرصدة لدى البنوك والنقد
1,353,732	656,460	5	مدينون ومدفوعات مقدماً
608,732	608,732		عقارات للمتاجرة
8,310,925	8,171,714	6	استثمار في شركة زميلة
60,396,066	60,347,404	7	عقارات استثمارية
23,474	12,822		ممتلكات ومعدات
<b>73,835,286</b>	<b>73,679,478</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
820,149	796,981		دائنون ومصرفات مستحقة
32,740,068	33,196,542	8	دائنو تمويل إسلامي
872,451	958,240		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>34,432,668</b>	<b>34,951,763</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
37,000,000	37,000,000	9	رأس المال
413,180	426,876	9	احتياطي إجباري
413,180	426,876	9	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
233,808	244,165		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,182,065	469,413		أرباح مرحلة
<b>39,402,618</b>	<b>38,727,715</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>73,835,286</b>	<b>73,679,478</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

  
الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاؤها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عصلات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
	39,402,618	1,182,065	18,132	233,808	142,253	413,180	413,180	37,000,000	في 1 يناير 2020
	54,740	54,740	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
	10,357	-	-	10,357	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
	65,097	54,740	-	10,357	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
	-	(27,392)	-	-	-	13,696	13,696	-	التحويل إلى الاحتياطيات
	(740,000)	(740,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيصاح 9)
	<b>38,727,715</b>	<b>469,413</b>	<b>18,132</b>	<b>244,165</b>	<b>142,253</b>	<b>426,876</b>	<b>426,876</b>	<b>37,000,000</b>	في 31 ديسمبر 2020
	38,762,534	820,456	18,132	260,257	142,253	260,718	260,718	37,000,000	في 1 يناير 2019
	1,406,533	1,406,533	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
	(26,449)	-	-	(26,449)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
	1,380,084	1,406,533	-	(26,449)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
	-	(304,924)	-	-	-	152,462	152,462	-	المحول إلى الاحتياطيات
	(740,000)	(740,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيصاح 9)
	<b>39,402,618</b>	<b>1,182,065</b>	<b>18,132</b>	<b>233,808</b>	<b>142,253</b>	<b>413,180</b>	<b>413,180</b>	<b>37,000,000</b>	في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,524,622	136,962	تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
		استهلاك
11,013	11,357	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
165,313	96,025	أرباح محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(46,597)	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(25,478)	(84,418)	6
(105,000)	-	7
(730,152)	59,472	7
1,663,154	1,169,334	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
508,211	1,234,072	تكاليف تمويل
11,482	(2,357)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
		(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
2,976,568	2,620,447	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(195,038)	(533,963)	مدينون ومدفوعات مقدماً
1,693,852	-	عقارات للمتاجرة
(81,264)	(93,247)	دائنون ومصرفات مستحقة
4,394,118	1,993,237	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(76,598)	(10,236)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,000)	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
4,287,520	1,953,001	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(2,026,186)	-	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(50,000)	-	7
-	230,500	إضافات إلى عقارات استثمارية
655,000	-	7
(7,760)	(705)	المحصل من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة
		بيع عقار استثماري
		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(1,428,946)	229,795	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
17,915,300	500,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(16,082,591)	(100,000)	سداد أرصدة دائني تمويل إسلامي
(2,042,798)	(1,115,118)	تكاليف تمويل مدفوعة
(728,311)	(721,197)	توزيعات أرباح مدفوعة
(938,400)	(1,436,315)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,920,174	746,481	صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(7,069)	(6,492)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,229,252	3,142,357	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
3,142,357	3,882,346	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 10 مارس 2021. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 25 يونيو 2020.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- ◀ شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- ◀ إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- ◀ بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- ◀ تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- ◀ أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- ◀ الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

#### بيان الالتزام

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

#### أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار الأعمال مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات فإنه ينبغي أن تتضمن، كحد أدنى، المدخلات والإجراءات الجوهرية التي ترتبط بصورة جوهرية بالقدرة على الوصول إلى المخرجات. علاوة على ذلك، فقد أوضح المعيار أنه من الممكن للأعمال أن تتحقق دون تضمين كافة المدخلات والإجراءات الضرورية للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، إلا أنها قد تؤثر على المجموعة في فترات مستقبلية في حالة دخول المجموعة في أي معاملات لدمج الأعمال.

#### التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعايير المحاسبة الدولي 39: إصلاح المعايير الخاصة بمعدل الفائدة

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعايير المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بأعمال إصلاح المعايير المتعلقة بمعدل الفائدة. وتتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالات عدم تأكد حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية المستندة إلى المعايير للبند المتحوط له أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموع حيث أنه ليس لديها أية علاقات تحوط لمعدلات الفائدة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية**  
تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية التي تقدم معلومات مالية عن المنشأة القائمة بإعدادها". توضح التعديلات أن وصف المعلومات بالجوهرية يعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. إن هذا التعديلات لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير في المستقبل على المجموعة.

### الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن محاسبة تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد-19. نظراً لكونها مبرراً عملياً قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير أم لا. يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. ويسمح بالتطبيق المبكر. إن هذا التعديل لم يكن له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير متى امكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على ممارساتها الحالية، ومدى الحاجة إلى إعادة التفاوض حول اتفاقيات القروض الحالية.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3- إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3- إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي (تتمة)**

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاء من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والنتيجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

في نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات لفترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق في المستقبل.

**الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. من غير المتوقع أن يكون للتعديل تأثير جوهري على المجموعة.

**المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأبنية المالية - الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

2.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2020.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم بالاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالمقابل المستلم وأي استثمار محتفظ به في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة. كما تعيد المجموعة تصنيف أية حصة في البنود المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح المرحلة، حسبما هو ملائم وحسبما تقتضي الضرورة إذا قامت المجموعة مباشرةً ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

اسم الشركة	حصة الملكية		شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات شركة الشخص الواحد	شركة تلال العقارية ذ.م.م.*
	2019	2020		
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات شركة الشخص الواحد	100%	100%		
شركة تلال العقارية ذ.م.م.*	95%	95%		
	الأنشطة	بلد التأسيس		
	التجارة العامة	الكويت		
	العقارات	المملكة العربية السعودية		

\* إن الحصص المتبقية في الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة أكدوا كتاباً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للمشتري. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروفات.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا الأمر فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحفوظ بها سابقاً يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة ويتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل سيتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة.

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فإنه يُقاس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملانم. ولا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة، وأي حصة محتفظ بها سابقاً، عن صافي الموجودات المحددة التي تمت حيازتها والمطلوبات المقدرة.

إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان قد تم تحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، عندئذ يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة من دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن توزيع الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحفوظ به من وحدة إنتاج النقد.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد أو مدار الوقت عندما (أو فور أن) تقوم المجموعة بالوفاء بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

أرباح من بيع عقارات للمتاجرة وعقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح من بيع العقارات للمتاجرة وعقارات استثمارية عندما تنتقل السيطرة على تلك العقارات إلى المشتري بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل هذه العقارات.

إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل

يتم استحقاق إيرادات الخدمات الأخرى وإيرادات التشغيل المكتسبة مقابل تقديم الخدمات خلال فترة زمنية على مدار تلك الفترة.

منح حكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة بمصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس مماثل على مدى الفترات التي يتم تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تستلم المجموعة منحاً للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو يبيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستعمال للغرض المحدد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطورات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته على وجه التحديد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

الضرائب

حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة المرحلة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي الإجمالي.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم اقتطاع الربح من الشركات الزميلة والتابعة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

تحتسب المجموعة حصّة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدي، كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارة الأصل. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة بمبدياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

ولغرض تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط" لأصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقويم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأدوات. وبالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية فهو يشير إلى كيفية إدارة الصندوق للموجودات المالية بغرض توليد تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما معاً. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق ("المتاجرة بالطريقة الاعتيادية")، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والمدفوعات مقدماً.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين مالية)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشروط التالية:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية؛  
و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط لأصل المبلغ القائم. يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن بيان الدخل المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه لانخفاض في القيمة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية ماثلة، حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تدخل في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة اثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

أ) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للمدينين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية المجمعة. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقترضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات انتمائية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

ب) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشترقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة السلف. تشمل المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والمصرفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصرفات مستحقة

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

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة وتورق. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة زانداً تكلفة التمويل المستحقة، بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتركة بموجب ترتيبات تورق. يدرج دائنو تورق بمجمل مبلغ الأرصدة المستحقة زانداً تكلفة التمويل ناقصاً الربح المؤجل المستحق.

يتمثل دائنو المراجعة في ترتيب إسلامي يمثل المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة بما يتجاوز سنة واحدة للموجودات المشتركة بموجب ترتيبات مراجعة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

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

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**عقارات للمتاجرة**

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس إفرادي، أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه بالحالة اللازمة لإتمام عملية البيع.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

**استثمار في شركة زميلة**

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغييرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة تسجيل أي تغيير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتفصح عنه، متى أمكن ذلك، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد أية خسارة إضافية من الانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويُدْرَج المبلغ ضمن بيان الدخل المجمع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

**عقارات استثمارية**

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم استيفاء معايير الاعتراف وتستنثى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بما يعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبيّنة في ممتلكات ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

فضلاً عن ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم الاشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحسب من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم الخاصة بالشركة الأم كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أو لألمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(أ) المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية ميدنياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملات الرئيسية بأسعار الصرف الفورية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الدخل المجموع، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تغطية صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم تسجيل هذه الفروق في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

(ب) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجموع.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات الأخرى.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المضافة في البيانات المالية المجمعة. تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام:

- ◀ في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة في تاريخ القياس. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى. يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والتي تتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أقصى اعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- ◀ المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

يتضمن الإيضاح 15 تحليلاً للقيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات وتوافر الموارد والقوى العاملة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، ولكن نتج عنه أيضاً حدوث تقلبات في أسعار الأسهم ومعدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تخضع التقديرات التي تستند إلى هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغييرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرية، والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تتخذ إدارة المجموعة قراراً عند حيازة العقار المطور والعقار قيد التطوير لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو ممتلكات ومعدات.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع القيمة الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كممتلكات ومعدات إذا تم حيازته لغرض إشغال المالك.

تصنيف الموجودات المالية

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

التقديرية والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرية بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة التقديرية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة المستأجرون والمدينون الآخرون

تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين التي لا تتضمن بند تمويلي جوهرية من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسارة الائتمان، مع تعديلها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئية الاقتصادية. ومع ذلك، فإن التصنيف المطبق في السنوات السابقة المعدلة لتعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (على سبيل المثال عن طريق تمديد فترات السداد). ستستمر المجموعة في تقييم التعرض للمخاطر بصورة جوهرية على أساس فردي عند توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي تحديد ما إذا كان يجب إجراء أي تعديل في خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على التقديرية الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 7.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة كما لا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

## شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 3 إيرادات تأجير

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,163,999	4,033,641	مجمّل إيرادات التأجير
-	(434,736)	ناقصاً: خصومات مقدّمة نتيجة كوفيد-19
<u>4,163,999</u>	<u>3,598,905</u>	

كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)، سجلت المجموعة تخفيضات للإيجار تناح لمرة واحدة لبعض المستأجرين. لم يتم إجراء أي تغييرات جوهرية على شروط عقود التأجير، وبالتالي، قامت المجموعة بالمحاسبة عن تأثير امتياز التأجير من خلال تسجيل إيرادات التأجير الأقل من عقود التأجير.

### 4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)، زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليس لدى المجموعة أي سهم قائمة مخفضة محتملة. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2019	2020	
1,406,533	54,740	ربح السنة (دينار كويتي)
<u>370,000,000</u>	<u>370,000,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)*
3.80 فلس	0.15 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

\* يأخذ المتوسط المرجح للأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

### 5 مدينون ومدفوعات مقدماً

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,018,855	1,498,688	مدينو إيجارات
(299,987)	(1,086,628)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>718,868</u>	<u>412,060</u>	صافي مديني إيجارات
743,608	743,608	مستحق من مطور عقاري
(300,000)	(743,608)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>443,608</u>	<u>-</u>	صافي المستحق من مطور عقاري
19,266	18,995	مصروفات مدفوعة مقدماً
28,698	27,219	مدينو موظفين
143,292	198,186	أرصدة مدينة أخرى
<u>1,353,732</u>	<u>656,460</u>	

كما في 31 ديسمبر 2020، تعرضت أرصدة الإيجارات المدينة بقيمة اسمية 1,086,628 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019): 299,987 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
91,776	599,987	في 1 يناير
508,211	1,234,072	المحمل للسنة
-	(3,823)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
599,987	1,830,236	في 31 ديسمبر

6 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

حصة الملكية كما  
في 31 ديسمبر

الأنشطة الرئيسية	2019 %	2020 %	بلد التأسيس	اسم الشركة
شراء وبيع وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	المملكة العربية السعودية	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,278,732	8,310,925	في 1 يناير
2,026,186	(230,500)	عائد رأس المال إضافات
25,478	84,418	حصة في النتائج
(19,471)	6,871	تعديلات تحويل عملات أجنبية
8,310,925	8,171,714	في 31 ديسمبر

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة في 31 ديسمبر:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,114,797	637,696	موجودات متداولة
34,471,485	34,467,630	موجودات غير متداولة
(912,405)	(1,003,843)	مطلوبات متداولة
(45,020)	(52,676)	مطلوبات غير متداولة
34,628,857	34,048,807	حقوق الملكية
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
8,310,925	8,171,714	حصة المجموعة في حقوق الملكية

## شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 6 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,790,771	1,717,523	إيرادات تأجير
(1,145,401)	(962,838)	مصروفات تشغيل عقاري
(334,193)	(387,356)	مصروفات إدارية
(203,466)	-	تكلفة تمويل
(1,552)	(15,588)	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
<b>106,159</b>	<b>351,741</b>	ربح السنة
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
<b>25,478</b>	<b>84,418</b>	حصة المجموعة في الربح

### 7 عقارات استثمارية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
60,179,738	60,396,066	في 1 يناير
50,000	-	إضافات
(550,000)	-	استبعاد
730,152	(59,472)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(13,824)	10,810	صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
<b>60,396,066</b>	<b>60,347,404</b>	في 31 ديسمبر

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,000 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 655,000 دينار كويتي ونتج عن ذلك ربح محقق من البيع بمبلغ 105,000 دينار كويتي.

كما في 31 ديسمبر 2020، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي (2019: 4,160,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 8).

كما في 31 ديسمبر 2020، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,953,000 دينار كويتي (2019: 31,850,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 25,400,000 دينار كويتي (2019: 25,000,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 60,347,404 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 60,396,066 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هؤلاء المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية من خلال تطبيق طريقة رسمة الدخل. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذي سمعة طيبة ومعتمد قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية بواسطة طريقة رسمة الدخل. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم من قبل مقيم محلي ومعتمد ذي سمعة طيبة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسمة الدخل.

وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات. استناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسارة القيمة العادلة بمبلغ 59,472 دينار كويتي (2019: ربح بمبلغ 730,152 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

7 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

2020		2019	
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت
658	1,831	658	1,808
459	410	468	413
6	9	6	9
8.4%	8.7%	8.3%	8.8%
48.0%	11.3%	37.8%	11.7%
سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)		سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)	
تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)		تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)	
متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)		متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)	
معدل العائد		معدل العائد	
معدل الشغور		معدل الشغور	

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

2020		2019	
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
359,430	1,450,750	359,190	1,432,400
801,705	2,157,400	810,025	2,144,500
763,529	2,054,667	771,453	2,042,381
801,705	2,157,400	810,025	2,144,500
سعر السوق المقدر للأرض		سعر السوق المقدر للأرض	
متوسط الإيجار		متوسط الإيجار	
معدل العائد		معدل العائد	
معدل الشغور		معدل الشغور	

8 داننو بموجب تمويل إسلامي

2020				2019			
الإجمالي	مرايحة	تورق	إجارة	الإجمالي	مرايحة	تورق	إجارة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
39,332,518	30,532,480	5,113,741	3,686,297	42,306,335	33,272,492	4,988,808	4,045,035
(6,135,976)	(5,130,433)	(418,388)	(587,155)	(9,566,267)	(8,315,805)	(304,039)	(946,423)
<b>33,196,542</b>	<b>25,402,047</b>	<b>4,695,353</b>	<b>3,099,142</b>	<b>32,740,068</b>	<b>24,956,687</b>	<b>4,684,769</b>	<b>3,098,612</b>
مجمل المبلغ				مجمل المبلغ			
ناقصاً: الربح المؤجل				ناقصاً: الربح المؤجل			

8 داننو بموجب تمويل إسلامي (تتمة)

تمثل أرصدة داننو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح تقريباً بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 3.25% (2019: 1.5% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تستحق أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بصورة رئيسية خلال مدة تتراوح من 1 إلى 9 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2020، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (2019: 3,095,644 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما في 31 ديسمبر 2020، تم ضمان أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 25,400,000 دينار كويتي (2019: 25,000,000 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 31,953,000 دينار كويتي (2019: 31,850,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

2020	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة)/ واردة دينار كويتي	أخرى (صادرة)/ واردة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
داننو إجارة	3,098,612	(124,780)	125,310	3,099,142
داننو تورق	4,684,769	(179,510)	190,094	4,695,353
داننو مرابحة	24,956,687	(410,828)	856,188	25,402,047
	<u>32,740,068</u>	<u>(715,118)</u>	<u>1,171,592</u>	<u>33,196,542</u>
2019				
داننو إجارة	18,673,331	(16,020,124)	445,405	3,098,612
داننو تورق	5,108,846	(700,857)	276,780	4,684,769
داننو مرابحة	7,507,748	16,510,892	938,047	24,956,687
	<u>31,289,925</u>	<u>(210,089)</u>	<u>1,660,232</u>	<u>32,740,068</u>

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات

أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل في 31 ديسمبر 2020 من 370,000,000 سهم (2019: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم (2019: 100 فلس) مدفوعة نقداً.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 يونيو 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بقيمة 2 فلس (2018: 2 فلس) للسهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي (2018: 740,000 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ.

إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 30,000 دينار كويتي).

تقدر توزيعات الأرباح النقدية الموصى بها على الأسهم العادية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2019: 2 فلس) للسهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي) وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بموجب توصية من مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد.

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات (تتمة)

أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية (تتمة)

الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرورية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

10 معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، وهي تلك المعاملات يتم إبرامها من قبل المجموعة خلال سياق الأعمال الطبيعي. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	فروق تحويل عملات أجنبية
(7,541)	8,574	

سجلت المجموعة ربح بمبلغ 8,574 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: خسارة بمبلغ 7,541 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة نتيجة التقلب في أسعار تحويل الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أحد الشركات التابعة للمجموعة بقيمة 115,709,647 ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 122,414,924 ريال سعودي).

لا توجد أرصدة لدى أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجمعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

موظفو الإدارة العليا:

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
289,950	304,200	
125,739	60,277	
415,689	364,477	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 30,000 دينار كويتي) وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

11 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

التزام رأسمالي

لا يوجد لدى المجموعة أية التزامات رأسمالية فيما يتعلق باتفاقيات الإنشاء كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

مطلوبات محتملة

لا يوجد لدى المجموعة أية مطلوبات محتملة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

12 معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة اثنان من قطاعات التشغيل القابلة لرفع التقارير عنها كما يلي:

- ◀ أنشطة إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي بالإضافة إلى تقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- ◀ أنشطة إدارة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- ◀ تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

31 ديسمبر 2020				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
3,299,169	-	-	3,299,169	صافي الربح من عقارات استثمارية
84,418	-	84,418	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(874,780)	-	-	(874,780)	مصروفات إدارية
2,357	2,357	-	-	ربح تحويل عملات أجنبية
29,204	29,204	-	-	إيرادات أخرى
(1,169,334)	-	-	(1,169,334)	تكاليف تمويل
(1,234,072)	-	-	(1,234,072)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(82,222)	(82,222)	-	-	مصروفات غير موزعة
<b>54,740</b>	<b>(50,661)</b>	<b>84,418</b>	<b>20,983</b>	<b>ربح القطاع</b>
<b>73,679,478</b>	<b>12,822</b>	<b>8,171,714</b>	<b>65,494,942</b>	<b>موجودات القطاع</b>
<b>34,951,763</b>	<b>958,240</b>	<b>-</b>	<b>33,993,523</b>	<b>مطلوبات القطاع</b>
31 ديسمبر 2019				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
4,764,705	-	-	4,764,705	صافي الربح من عقارات استثمارية
46,597	-	-	46,597	صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة
25,478	-	25,478	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(1,142,595)	-	-	(1,142,595)	مصروفات إدارية
(11,482)	(11,482)	-	-	(خسارة) تحويل عملات أجنبية
13,284	13,284	-	-	إيرادات أخرى
(1,663,154)	-	-	(1,663,154)	تكاليف تمويل
(508,211)	-	-	(508,211)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(118,089)	(118,089)	-	-	مصروفات غير موزعة
<b>1,406,533</b>	<b>(116,287)</b>	<b>25,478</b>	<b>1,497,342</b>	<b>ربح القطاع</b>
<b>73,835,286</b>	<b>23,474</b>	<b>8,310,925</b>	<b>65,500,887</b>	<b>موجودات القطاع</b>
<b>34,432,668</b>	<b>872,451</b>	<b>-</b>	<b>33,560,217</b>	<b>مطلوبات القطاع</b>

## 13 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث ينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

## هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية المسؤولية عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة الشامل للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

## الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

## مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على قدر المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشافات فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والمدينين، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام ويحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة. وفيما يتعلق بالأرصدة المدينة، تقلل المجموعة من تركزات مخاطر الائتمان عن طريق إجراء معاملات مع عدد كبير من المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر.

## الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمان وأي تعزيزات ائتمانية أخرى

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببنود بيان المركز المالي المجموع. يتم عرض أقصى حد للانكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات التقاص والضمانات الأساسية (إن وجدت).

مجم	مجم	
الحد الأقصى	الحد الأقصى	
للاكتشاف	للاكتشاف	
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,140,178	3,880,805	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
890,857	637,465	مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والدفعات مقدماً)
<b>4,031,035</b>	<b>4,518,270</b>	<b>إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان</b>

## شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إدارة المخاطر (تمة) 13

تركزت مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمان محقق به أو تعزيزات الائتمانية أخرى (إن وجدت)، حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

	2019			2020		
	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الخدمات المصرفية والمالية	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الخدمات المصرفية والمالية
الكويت	3,231,484	46,673	292,143	3,921,747	45,194	3,636,577
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	799,551	45,872	506,169	596,523	70,701	281,594
	4,031,035	92,545	798,312	4,518,270	115,895	3,880,805

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض بصورة جوهرية لمخاطر الائتمان على النقد والأرصدة لدى البنوك حيث أن هذه الأرصدة مودعة في الغالب لدى أطراف ذات علاقة يتسمون بالجدارة الائتمانية المناسبة بناءً على التصنيف الصادر من وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتعرض المجموعة من الأرصدة الصغيرة. وتعرض المجموعة للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلب تعرض المجموعة لمخاطر الأطراف المقابلة يرتبط بمخاطر تعرض منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد.

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمديني المستأجرين يتأثر بصورة رئيسية بالسماح الفرديّة لكل مستأجر. ويتم إدارة مخاطر ائتمان مديني المستأجرين من خلال التحقق من أداء كافة التحصيلات في المواعيد المقرر، ومطالبة المستأجرين بسداد الإيجار مقدماً، والحد من مخاطر الائتمان الجوهرية المتعلقة بمديني المستأجرين والتي تتعرض لها المجموعة. على الرغم من ذلك، فقد تؤدي التأثيرات المترتبة على جائحة كوفيد-19 إلى زيادة خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة المتعلقة بمديني المستأجرين نتيجة التأثيرات السلبية للجائحة (مثل إغلاق العمليات وتخفيض الاتفاق الاستهلاكي... وغيرها).

### مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تندي درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للأرصدة لدى البنوك والنقد والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

### مخاطر السيولة وإدارة التمويل

تحفظ المجموعة بحفظه من الموجودات المتوقعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تسليها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.



## شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 13 إدارة المخاطر (تتمة) مخاطر السيولة (تتمة)

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية  
لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع إلى تاريخ الاستحقاق القائمة الإستهلاك من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات قوائم استحقاق المطلوبات المالية في نهاية السنة تستند إلى ترتيب السداد التعاقدية غير المضمون أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المقررة.  
تتوقع المجموعة تأثيرات سلبية جوهرية على مركز السيولة لديها نتيجة جانحة كوفيد-19. وقد اتخذت الإدارة مجموعة من الخطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف والتخفيض الطوعي للنفقات الرأسمالية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى أرصدها البنكية والنقد بمبلغ يتجاوز التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة لسداد المطلوبات المالية.  
كانت قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة في 31 ديسمبر كما يلي:

	31 ديسمبر 2020	المطلوبات	31 ديسمبر 2019	المطلوبات
دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدما من مستأجرين)	773,642	دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدما من مستأجرين)	773,642	دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدما من مستأجرين)
دائنو تمويل إسلامي	250,371	دائنو تمويل إسلامي	250,371	دائنو تمويل إسلامي
إجمالي المطلوبات	1,024,013	إجمالي المطلوبات	1,024,013	إجمالي المطلوبات
المطلوبات	31 ديسمبر 2020	المطلوبات	31 ديسمبر 2019	المطلوبات
أكثر من 3 سنوات	693,357	أكثر من 3 سنوات	693,357	أكثر من 3 سنوات
سنة إلى 3 سنوات	33,246,826	سنة إلى 3 سنوات	33,246,826	سنة إلى 3 سنوات
دينام كويتي	4,464,965	دينام كويتي	4,464,965	دينام كويتي
6 إلى 12 أشهر	596,714	6 إلى 12 أشهر	596,714	6 إلى 12 أشهر
دينام كويتي	1,290,071	دينام كويتي	1,290,071	دينام كويتي
3 إلى 6 أشهر	250,371	3 إلى 6 أشهر	250,371	3 إلى 6 أشهر
دينام كويتي	773,642	دينام كويتي	773,642	دينام كويتي
خلال 3 أشهر	674,930	خلال 3 أشهر	674,930	خلال 3 أشهر
المطلوبات	674,930	المطلوبات	674,930	المطلوبات
المجموع	42,306,335	المجموع	42,306,335	المجموع
دينام كويتي	33,066,876	دينام كويتي	33,066,876	دينام كويتي
المطلوبات	42,981,265	المطلوبات	42,981,265	المطلوبات
إجمالي المطلوبات	85,287,600	إجمالي المطلوبات	85,287,600	إجمالي المطلوبات

13 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

(أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح على اتفاقيات الإجارة التي تحمل معدلات أرباح متغيرة (إيضاح 8). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	
331,792	+/-1%	2020
327,772	+/-1%	2019

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة إحدى الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر جوهرية نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة الانكشافات لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الربح (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2019		2020		العملة
التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	
305,203	+/-3%	311,224	+/-3%	ريال سعودي
92,940	+/-3%	92,992	+/-3%	دولار أمريكي

14 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019.

## شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 14 إدارة رأس المال (تتمة)

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من المستأجرين) ضمن صافي الدين ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
674,930	693,357	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
32,740,068	33,196,542	دائنو تمويل إسلامي
(3,142,357)	(3,882,346)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
30,272,641	30,007,553	صافي الدين
39,402,618	38,727,715	حقوق الملكية
69,675,259	68,735,268	إجمالي رأس المال وصافي الدين
43%	44%	معدل الإقراض

### 15 قياس القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها مباشرة بناءً على التحركات في أسعار الفائدة السوقية.

يتم تقدير قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

أساليب التقييم المستخدمة لاستنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3.

إن المجموعة لديها فئة واحدة من العقارات (السكنية والتجارية والصناعية). يوضح الجدول أدناه ما يلي:

- ٤ بيان أساليب التقييم المطبقة.
- ٤ المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة، بما في ذلك نطاقات الإيجار المحمل على الوحدات المختلفة في نفس المبنى.
- ٤ بالنسبة لقياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمعلومات الكمية حول المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة.

خلال السنة، لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للبنود ضمن المستوى 3 في الايضاح رقم 7.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة تستند إلى تقدير الإدارة لتسييل تلك الموجودات.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

			31 ديسمبر 2020
المجموع دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
			<b>الموجودات</b>
3,882,346	-	3,882,346	أرصدة لدى البنوك ونقد
656,460	-	656,460	مدينون ومدفوعات مقدماً
608,732	-	608,732	عقارات للمتاجرة
8,171,714	8,171,714	-	استثمار في شركة زميلة
60,347,404	60,347,404	-	عقارات استثمارية
12,822	12,822	-	ممتلكات ومعدات
<b>73,679,478</b>	<b>68,531,940</b>	<b>5,147,538</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
796,981	-	796,981	دائنون ومصروفات مستحقة
33,196,542	32,578,805	617,737	دائنو تمويل إسلامي
958,240	958,240	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>34,951,763</b>	<b>33,537,045</b>	<b>1,414,718</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			31 ديسمبر 2019
			<b>الموجودات</b>
3,142,357	-	3,142,357	أرصدة لدى البنوك ونقد
1,353,732	-	1,353,732	مدينون ومدفوعات مقدماً
608,732	-	608,732	عقارات للمتاجرة
8,310,925	8,310,925	-	استثمار في شركة زميلة
60,396,066	60,396,066	-	عقارات استثمارية
23,474	23,474	-	ممتلكات ومعدات
<b>73,835,286</b>	<b>68,730,465</b>	<b>5,104,821</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
820,149	-	820,149	دائنون ومصروفات مستحقة
32,740,068	32,183,614	556,454	دائنو تمويل إسلامي
872,451	872,451	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>34,432,668</b>	<b>33,056,065</b>	<b>1,376,603</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

