

التقرير السنوي

**تجارة**
TIJARA | شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك عامة
& REALESTATE INVESTMENT K.S.C (PUBLIC)

2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حضرة صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمـد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
مشعل الأحمـد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



المحتويات

8 صفحة	تقرير مجلس الإدارة
13 صفحة	إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات
15 صفحة	تقرير حوكمة الشركات
37 صفحة	تقرير لجنة التدقيق
39 صفحة	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
42 صفحة	تقرير مراقب الحسابات
47 صفحة	البيانات المالية المجمعة

تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام...

يسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لعام 2020 لشركة التجارة والإستثمار العقاري، والذي يبرز أداء الشركة خلال عام 2020، ذلك العام الذي اعتبره الخبراء والمحللون من أصعب الأعوام التي مرت في العقود الأخيرة؛ نظراً للأحداث المتسارعة التي واجهت العالم نتيجة انتشار جائحة كورونا التي سيطرت على المشهد طوال العام.

ولم تكن الكويت بمنأى عن المشهد السابق، حيث مرت بعدة أحداث خلال عام 2020، أبرزها وفاة أمير الكويت الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح، في نهاية سبتمبر 2020.

مر العالم خلال 2020 بجائحة كورونا التي لم تعرف من قبل؛ حيث تسببت الجائحة بأزمات صحية، اقتصادية، اجتماعية، وسياسية كان لها تأثير بالغ على اقتصاديات العالم والمنطقة بشكل خاص.

ودخلت الكويت في مواجهة قوية لاحتواء الفيروس، واتخذت الحكومة العديد من الإجراءات؛ كان أبرزها فرض الإغلاق الجزئي، في منتصف مارس، ووقف حركة الطيران المدني، قبل أن تلجأ للحظر الكلي في بداية شهر مايو المنقضي.

الإقتصاد العالمي

مع بروز تداعيات الأزمة المالية الجديدة الناتجة عن تداعيات فيروس كورونا (كوفيد 19) وانخفاض أسعار النفط والضبائية الناشئة عنها وعدم معرفة المدى الزمني للخروج منها تأثرت معظم الأسواق العالمية بفعل تلك الأزمة الحادة التي طالت كل دول العالم، ومن بينها السوق الكويتي، وكان من أبرز تداعياتها التدهور في الوضع للاقتصادي العالمي وانعكاسه على للاقتصاد الكويتي الذي بدأ في تسجيل تراجع حادة في أسعار النفط الخام في الأسواق العالمية للطاقة، في ظل عدم الوصول إلى اتفاق على تخفيض كميات الإنتاج النفطي في بداية الأزمة. ومع دخول العالم في دائرة الركود الاقتصادي منذ الربع الرابع من العام الماضي، والآثار المخيفة لفيروس كورونا المستجد وحالة الهلع الشديدة حول العالم، توقفت قطاعات اقتصادية نتيجة لهذه الجائحة من بينها قطاعات النقل والسياحة والسفر، وتراجع الطلب على المنتجات كما توقفت سلاسل العرض بشكل كامل .

وعلى الرغم من تزايد حالة عدم اليقين والتقلبات الشديدة التي شهدناها خلال عام 2020 على خلفية تفشي جائحة كورونا، إلا أن أداء أسواق الأسهم العالمية كان جيداً بعد أن نجحت في تعويض الخسائر الفادحة التي سجلتها خلال شهري مارس وأبريل، كما أنها تمكنت في العديد من الحالات من تحقيق مكاسب سنوية جيدة.

إلا أن هذا الأداء الجيد شابه بعض التقلبات الشديدة فيما يعزى بصفة رئيسية إلى ارتفاع حالات الإصابة بفيروس كورونا وتجدد عمليات الإغلاق في العديد من الدول، وفي نفس الوقت كان أداء أسواق الأسهم الإقليمية أضعف من مثيلاتها العالمية في الربع الرابع من العام، إلا أنها تمكنت من تحقيق مكاسب جيدة بدعم من ارتفاع أسعار النفط وتحسن المشهد الجيوسياسي.

إلا ان الرياح المعاكسة والتي تتمثل في ضبابية وعدم اتساق الطلب على النفط على خلفية عودة تفشي جائحة فيروس كورونا، والتي أثارت شبح العودة إلى فرض القيود على حرية التنقل، مم قد يساهم في التأثير سلباً على

أوضاع سوق النفط. كما أنه اعتباراً من أغسطس، بدأت الأوبك وحلفائها في تخفيف خفض الإنتاج بمقدار 9.7 مليون برميل يومياً (إلى 7.7 مليون برميل يومياً)، مما يزيد من امكانية ارتفاع الالمدادات، والذي قد ينعكس على المخزونات العالمية التي لا تزال مرتفعة.

الإقتصاد الكويتي

كان عام 2020 استثنائياً في سوق العقار المحلي متأثراً بالتغيرات الكبيرة غير المسبوقة التي أحدثتها جائحة كوفيد 19 في أنحاء الإقتصاد الكويتي. إلا أن القليل منها كان أعمق تأثيراً مقارنة بالتغيرات التي شهدتها سوق العقار المحلي. حيث لم يطل التغير فقط معركة السيطرة على انتشار الفيروس، بل امتدت إلى إحداث تغييرات في تفضيلات البعض ومكان وكيفية الإقامة والسكن.

فقد أحدثت فترات الحظر صدمة في سوق العقار المحلي في الربع الثاني الذي يعد موسم الذروة، وانخفضت فيه المبيعات بشكل كبير جداً، إلا أنه مع تخفيف قيود التباعد الاجتماعي في الربع الثالث عاد سوق العقار المحلي إلى الحياة مسجلاً مبيعات قدرها 739 مليون دينار، حيث تضاعفت التداولات خلال الربع الثالث تقريباً إلى نحو ست مرات حجمها لمختلف القطاعات العقارية مقارنة مع الربع الثاني، وإن كانت مستويات وحجم التداولات لم يصل إلى الربع الثالث من العام الماضي في بعض القطاعات.

بعد سنوات من الزيادة المضطربة انخفض الإيجار في المناطق التجارية، خاصة في مواقع معينة في بعض المحافظات منها العاصمة وحولي والفروانية، ذات الكثافة العالية، وكان أساس هذا التحول زيادة في عرض المكاتب والإيجارات الجديدة، في الوقت الذي انخفض فيه الطلب على هذه النوعية من العقارات، ويأتي ذلك في وقت يتعرض فيه العديد من المستأجرين لضغوط مالية شديدة. كما أن عدداً من أصحاب الوظائف قد عانوا من فقدان تلك الوظائف خلال فترة الإغلاق للحد من انتشار فيروس كوفيد 19، وبالتالي تراجع الطلب على المكاتب الإدارية بشكل لافت نتيجة التوقف، وبسبب التحول في العمل إلى الانترنت والعمل عن بعد، وإغلاق الحدود وتوقف الطيران وهو ما أبقى عدد من العاملين والمقيمين في الخارج لاسيما العاملين في بعض الأنشطة ومنها المشروعات الصغيرة والمتوسطة.

أثر ذلك التوقف بشدة مع انخفاض الإيجارات وتوقع تعديل التركيبة السكانية وانخفاض عدد المقيمين ومن ثم تراجع الطلب على المكاتب وانخفاض معدلات البناء والاستثمار العقاري في هذا القطاع، وانعكس ذلك على حجم وقيمة التداولات العقارية الاستثمارية والتجارية منخفضة بنسبة 52% للعقار الاستثماري و 54% للعقار التجاري خلال الربع الثالث على أساس سنوي، وانخفض عدد تراخيص البناء التي صدرت خلال 2020 في العقار الاستثماري بنسبة 65% وفي البناء التجاري بنسبة 61% عن عام 2019.

مع تخفيض بنك الكويت المركزي لسعر الفائدة إلى حدود 5.1%، والانخفاض الحاد في عوائد القنوات الاستثمارية البديلة، سجل متوسط السعر في العقار الصناعي زيادة سنوية نسبتها 4.2% في نهاية الربع الثالث 2020 بعد زيادة سنوية قدرها 5% بنهاية الربع الثاني. كما ارتفع متوسط سعر المتر في العقار الحرفي بنسبة 1.2% على أساس سنوي، مع عودة المعروض من العقارات الصناعية في الربع الثالث متمثلاً في عدد التداولات بعدما لم تسجل أي نشاط في الربع الثاني بينما لم تصل لمستويات المعروض في الربع الثالث العام الماضي مع انخفاض عددها بنسبة 42% على أساس سنوي.

ومن ناحية أخرى تأثرت الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت، مع انخفاض مؤشر القطاع العقاري في السوق الرئيسي بنسبة 8.10% لنفس الفترة، فيما سجلت القيمة السوقية لقطاع العقار انخفاضاً من 1.3 مليار دينار كويتي في نهاية 2019 إلى 1.2 مليار دينار في نهاية الربع الثالث بنسبة انخفاض

4.7%، بينما انخفضت القيمة الرأسمالية لبورصة الكويت 7.11% لذات الفترة.

بقيت المؤشرات الاقتصادية ومنها التداولات العقارية في سبتمبر عند مستوى مرتفع مقارنة بمتوسط حجمها في ما مضى من العام، وهو ما يشير إلى محاولة صمود القطاع العقاري بعد مرحلة إغلاق متواصل إلى نهاية شهر يونيو لكافة الجهات الحكومية منذ منتصف مارس كأحد الإجراءات الاحترازية للحد من انتشار عدوى كوفيد 19.

رؤى المستقبل

يشهد الاقتصاد الكويتي فترة من التعافي الجزئي من عمليات الإغلاق المرتبطة بالجائحة، وذلك على الرغم من استمرار انخفاض أسعار النفط واستمرار حالات الإصابة بالفيروس، مما يؤثر على احتمال حصول انتعاش أقوى. وقد يصل معدل النمو غير النفطي إلى 3% في عام 2021، ثم يتراجع قليلاً في ظل تطبيق إجراءات الترشيد المالي لمواجهة العجز.

وليست دولة الكويت بمنأى عن مخاطر الأزمة العالمية والذي سيمثل الركود الاقتصادي أهم نتائجها في الفترة المقبلة حيث يشكل النفط أكثر من 90% من إيراداتها، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعاره يشكل اختلالاً اقتصادياً كبيراً واتساعاً للعجز المالي وعدم القدرة على تلبية المتطلبات المستقبلية. فعلى الرغم من الإجراءات الاقتصادية المتخذة لمعالجة تلك الأزمة منها تخفيض سعر الخصم لمعدلات غير مسبوقة، والتشدد في عدم بيع الضمانات، ودفع البنوك المحلية لتأجيل سداد القروض لمدة ستة أشهر تفاعلاً مع تلك الجائحة بالإضافة الحزمة الاقتصادية المقدمة من البنوك الكويتية وإطلاق خطة إنقاذ نقدية ومالية، وتخفيف تعليمات ومتطلبات بنك الكويت المركزي الرقابية دفعاً لمزيد من السيولة في الأسواق إلا أن التوقف الذي شهده الاقتصاد قد أدى إلى آثار سلبية على كافة القطاعات ومن بينها قطاع العقار .

وعن خطط الشركة لعام 2021 نرى أن حالة عدم اليقين وتفشي موجة ثانية من فيروس كورونا في العديد من البلدان حول العالم تجعل الشركة تستمر في سياساتها المتحفظة تجاه التحكم في التكاليف وبناء المخصصات بشكل احترازي لمواجهة تلك التطورات.

مواصلة النمو في خضم تقلب الأسواق العالمية

نرى أن ما اتخذته الحكومة الكويتية وبنك الكويت المركزي من إجراءات للتخفيف من الآثار السلبية على القطاعات الاقتصادية والحد من أضرارها في الكويت ومنها القطاع العقاري كان ذات أثر إيجابياً، فقد سعت الجهات الرقابية إلى تنشيط الاقتصاد عبر تخفيض معدل الخصم إلى 1.5% أي أدنى مستوياته، وتأجيل سداد القروض والأقساط العقارية المستحقة على الشركات والأفراد إلى نهاية سبتمبر 2020 .

إن الشركة تمكنت من تحقيق صافي أرباح بلغ 54,740 دينار كويتي خلال عام 2020، والتي انخفضت على أساس سنوي، إلا أنها تبقى أرباحاً إستثنائية في ظل التحديات التي فرضتها تداعيات جائحة كورونا على البيئة التشغيلية.

ثقافة حوكمة الشركات

إن التزامنا الصارم بالحوكمة أمر جوهري في بيئة اقتصادية حيوية للغاية. تدفعنا للتحرك بسلاسة ومرونة لاستثمار الفرص مع الحد من المخاطر في آن واحد، وبكل تأكيد فإن مجلس الإدارة على دراية تامة بهذه التطورات المتسارعة، وخطا بالفعل خطوات رشيدة وعملية لمواكبتها والاستفادة منها بأفضل طريقة ممكنة.

و نود أن ننوه إلى أنه خلال عام 2020، لم تفرض على الشركة أية عقوبات أو مخالفات من جهات الإشراف والرقابة.

التزامنا نحو المجتمع

نحن نأخذ بعين الاعتبار في الشركة المسؤولية الاجتماعية بجدية تامة. إن بناء مستقبل مستدام لموظفينا ومساهميننا وعملائنا والمجتمعات التي نعمل فيها، هو هدف مشترك على كافة المستويات في شركتنا. و قد سطرت الشركة سجلاً جيداً يدعوها إلى الفخر فيما يتعلق بالتعامل مع القضايا الاجتماعية الجوهرية بدءاً بالتعليم مروراً بالصحة والبيئة، و تتمتع الشركة بالقدرة والإرادة مما يمكنها من حمل مسؤولياتها و إحداث التأثير الإيجابي الفاعل.

هذا وتتوافق المجالات الاستراتيجية للمسؤولية الاجتماعية في الشركة مع أهداف التنمية المستدامة التي تركز على التعليم و حماية البيئة و الصحة وتشكل هذه الأولويات الإطار الموحد الذي تسعى من خلاله الشركة وموظفيها إلى تحقيق تغيير مستدام. وقد كان عام 2020، عاماً تمكنت فيه الشركة جهودها الرامية لتعميق انتمائها المجتمعي، والوفاء بمسؤولياتها الوطنية عبر إطلاق بعض المبادرات التوعوية التي تعكس الدور الفاعل للحد من انتشار فيروس كورونا المستجد وأيضاً الحرص على تكريس إمكانياتها في سبيل المساهمة في مساعدة المجتمع المحلي، من خلال الاعفاء وتخفيض الإيجارات عن الوحدات المتضررة بسبب إجراءات الإغلاق سواء الجزئي أو الكلي خلال عام 2020.

شكر وتقدير و عرفان

وفي ختام كلمتي لا يسعني إلا أن أتقدم بالنيابة عن إخواني أعضاء مجلس إدارة الشركة وبالأصالة عن نفسي وعن إدارتها التنفيذية إلى مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وإلى مقام سمو ولي عهده الأمين الشيخ مشعل الأحمد الصباح حفظهما الله باسمي آيات الشكر والعرفان لما يقدمونه من دعم مستمر وتوجيهات سديدة، كما أعرب عن عميق تقديري لوزارة التجارة والصناعة والقائمين عليها وإلى هيئة أسواق المال وشركة بورصة الكويت لتفهمهم لأوضاع السوق المحلية ورعاية مصالحه.

و لا يفوتني تقديم الشكر والتقدير لفريق الإدارة التنفيذية، كما أود أن أعرب عن شكرنا لإخلاص وتفاني موظفي الشركة لما قدموه من جهد كبير وإخلاص متميز ساهم في تحقيق النتائج المستهدفة، وعلى أمل أن نحقق في عام 2021 ما نصبوا إليه من إنجازات والله الموفق.

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح

رئيس مجلس الإدارة



الكويت في : 2021/03/10م

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت. وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2020 وذلك بناء على ماورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	المنصب	إسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة	الشيخه/ ياسمين مبارك الجابر الصباح
	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	السيد/ طارق فريد عبدالرحمن العثمان
	عضو مجلس إدارة	السيد/ سعد ناصر فرج
	عضو مجلس إدارة	الآنسه/ عنود فاضل الحذران
	عضو مجلس إدارة	الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح



تقرير حوكمة الشركات

خلال السنوات الماضية، عكفنا على بناء قاعدة راسخة وفقاً لأفضل التطبيقات العالمية لتكون منهجاً رئيسياً تقوم عليه جميع أعمالنا، تلك القاعدة هي حوكمة الشركات، وقد قام مجلس إدارة الشركة بتسخير كافة الجهود لتطوير أطرها وآلياتها لتناسب مع عملياتنا لتقودنا إلى استدامة أعمالنا.

لقد سعينا إلى الإلتزام بمتطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال وفقاً للكتاب (15) حوكمة الشركات بشأن إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته، وبدأنا بمرحلة جديدة تتبلور محاورها في زرع ثقافة الحوكمة في أنماط أعمالنا وممارسات موظفينا.

القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

إن التنوع هو العامل الرئيسي للنجاح اليوم في ظل التطور السريع في بيئة الأعمال العالمية، ولذلك فإن مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري يتكون من أفراد ذات خبرات، مهارات ومعارف واسعة النطاق ومتنوعة، ينتج عنها شكل متوازن وفعال للمجلس مما يمكن المجلس من ممارسة مهامه ومسئوليته مع الأخذ في الاعتبار احتياجات الأعمال المتجددة.

1.1 نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة :

إن مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري لديه هيكل متناسب مع حجم وطبيعة أنشطة الشركة وأيضاً مع المهام والمسئوليات الموكلة إلى أعضائه، وقد تم الأخذ في الإعتبار عند تكوين المجلس تنوع الخبرات المهنية والعملية بالإضافة إلى المهارات الفنية، وتقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالتحقق من استيفاء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من جميع متطلبات دليل نموذج الكفاءة والنزاهة الخاص بالشركة ومراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل سنوي.

يتكون مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري من (5) أعضاء، منهم (1) عضو تنفيذي و (4) أعضاء غير تنفيذيين (منهم (2) مستقلين)، وجميع أعضاء مجلس الإدارة محترفين، ويمتلكون المهارات اللازمة لشغل هذا المنصب، وكذلك الخبرات والمعرفة بمجال الإستثمار العقاري، كما أن جميع أعضاء مجلس الإدارة يتم انتخابهم عن طريق الجمعية العامة كل ثلاث سنوات، وقد تم إعادة انتخاب الأعضاء في تاريخ 2019/5/09 ، و يوضح الجدول التالي نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
الشيخة/ ياسمين مبارك الجابر الصباح	رئيس مجلس الإدارة- غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 24 سنة	2019/05/09
السيد/ طارق فريد العثمان	نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي	بكالوريوس وخبرة 28 سنة	2019/05/09
السيد/ سعد ناصر فرج	عضو مجلس إدارة- مستقل	ثانوي عامة وخبرة 56 سنة	2019/05/09
الآنسة/ عنود فاضل الحذران	عضو مجلس إدارة- مستقل	ماجستير وخبرة 19 سنة	2019/05/09
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	عضو مجلس إدارة- غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 9 سنة	2019/05/09
السيدة/ تهاني العجمي	أمين سر	ماجستير وخبرة 24 سنة	2019/05/09

1.2 نبذة عن إجتماعات مجلس الإدارة الحالي للعام 2020 :

تنعقد إجتماعات المجلس بحضور غالبية الأعضاء، ففي السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2020، تم عقد (6) إجتماعات لمجلس الإدارة، حيث ينعقد إجتماع مجلس الإدارة بناءً على دعوة خطية من الرئيس أو بناءً على طلب خطي يقدمه عضوين من أعضاء المجلس أو اللجان على الأقل، ترسل الدعوة وجدول الأعمال قبل ثلاثة أيام عمل من الموعد المحدد على أقل تقدير بحيث يتم تمكين أعضاء المجلس بوقت كاف من دراسة الموضوعات المطروحة واتخاذ القرارات المناسبة، هذا و يتضمن عقد الشركة والنظام الأساسي تنظيم عملية حضور إجتماعات مجلس إدارة الشركة، فضلاً عن كيفية التعامل مع حالات عدم إنتظام الأعضاء في حضور تلك الإجتماعات، الجدول التالي يوضح نبذة عن إجتماعات مجلس الإدارة:-

عدد الاجتماعات	6	5	4	3	2	1	رقم الاجتماع	اسم العضو
	2020/12/27	2020/11/09	2020/8/13	2020/8/04	2020/6/25	2020/2/12	تاريخ الاجتماع المنصب	
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	رئيس مجلس الإدارة	الشيخة/ ياسمين الصباح
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	نائب رئيس مجلس الإدارة- الرئيس التنفيذي	السيد/ طارق العثمان
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مستقل	السيد/ سعد فرج
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مستقل	الآنسة/ عنود الحذران
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو	الشيخ/ عبدالله الصباح
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	امين سر	السيدة/ تهاني العجمي

1.3 موجز عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة:

يوجد لدى الشركة سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته، ذلك بالإضافة إلى إعداد محاضر المناقشات والمداولات بما فيها عمليات التصويت التي تمت وتبويبها وحفظها بحيث يسهل الرجوع إليها.

كما أنه قام المجلس بإعادة تعيين السيدة/ تهاني العجمي - كأمين سر لمجلس الإدارة بتاريخ 2019/5/09 ويوجد لائحة واضحة بشأن مهام ومسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة معتمدة من مجلس الإدارة ومتوافقة مع متطلبات هيئة أسواق المال، حيث تقع تحت مسؤولياتها تدوين وحفظ جميع محاضر اجتماعات المجلس الموقعة والتقارير التي تعرض عليه كما تتولى إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل، والحرص على وصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل فعال إلى كل محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات المتعلقة بالشركة.

أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

إن شركة التجارة والاستثمار العقاري تنظر إلى إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة بإعتبارها ميزة أساسية نحو حوكمة شركات سليمة، إن معايير الإستقلالية بشركة التجارة والاستثمار العقاري تتماشى مع القوانين طبقاً إلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.

وبناءً على ذلك، فإن مجلس الإدارة يتضمن أعضاء غير تنفيذيين وأعضاء مستقلين عن الإدارة، بالإضافة إلى أن لجنة الترشيدات والمكافآت تقوم بمراجعة استقلالية أعضاء مجلس الإدارة بشكل سنوي والتحقق من عدم انتفاء صفة الإستقلالية وفقاً لدليل شروط الإستقلالية بالشركة والمعتمد من مجلس الإدارة والمتماشى مع المتطلبات الرقابية.

القاعدة الثانية : التحديد السليم للمهام والمسئوليات

إن لدى الشركة فصل واضح في الإختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الاستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة الاضطلاع بمسئوليته بصورة فعالة.

2.1 نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد مهام ومسئوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالإضافة إلى السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

قامت الشركة بتحديد مهام ومسئوليات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح المعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات والسلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. كما يتولى مجلس إدارة الشركة جميع الصلاحيات والسلطات اللازمة لإدارتها، وتظل المسؤولية النهائية عن الشركة على المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً آخرين للقيام ببعض أعماله.

2.1.1 مهام مجلس الإدارة

إن المهام الرئيسية لمجلس إدارة الشركة تشتمل على (وليست منحصرة في) المهام التالية:-

- 1) إعتداد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة، ومن ذلك ما يلي، كحد أدنى:
 - الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية .
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح بما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
 - أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
- 2) إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- 3) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- 4) التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- 5) ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- 6) الإفصاح والإعلان بشكل دوري عن سير نشاط الشركة، وكافة التطورات المؤثرة التي طرأت على أعمالها.
- 7) إرساء قنوات إتصال فعالة تتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة

المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية .

- 8) وضع نظام حوكمة خاص بالشركة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- 9) تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسئولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.
- 10) التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفي هذا المجال يقوم المجلس بما يلي:-
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والإختصاصات والواجبات والمسئوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
- 11) تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار .
- 12) الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم، حيث يقوم مجلس الإدارة بما يلي:
 - التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل، وكذلك استعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
- 13) تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي.
- 14) وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
- 15) وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، وذلك للحد من تضارب المصالح.
- 16) أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة، ومن ضمنها:
 - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد نطاق المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.

2.1.2 رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة

إن مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للشركة واضحة ومنفصلة بشكل تام، كما أن كلا الوظيفتين مستقلتان عن الأخرى وهناك تقسيم واضح للمهام والمسئوليات المناطة بكل المنصبين.

2.1.3 مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة

إن رئيس مجلس إدارة الشركة مسئول عن حسن سير عمل مجلس الإدارة بطريقة مناسبة وفعالة بما في ذلك حصول أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء المستقلين على المعلومات الكاملة والصحيحة في الوقت المناسب، وتتضمن واجبات ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. التأكد من قيام المجلس بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
2. تمثيل الشركة أمام الغير وذلك وفق ما ينص عليه النظام الأساسي.
3. تشجيع جميع أعضاء المجلس على المشاركة بشكل كلي وفعال في تصريف شؤون المجلس لضمان قيام المجلس بما فيه مصلحة الشركة.
4. ضمان التواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.
5. تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من المجلس والإدارة التنفيذية وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين.
6. خلق ثقافة تشجع على النقد البناء حول القضايا التي يوجد حولها تباين في وجهات النظر بين أعضاء المجلس.

2.1.4 مهام ومسئوليات الإدارة التنفيذية

إن الإدارة التنفيذية للشركة تتمثل في مجموعة الأشخاص المناط بهم القيام بإدارة عمليات الشركة اليومية، هذا ويتمثل الدور الرئيسي الملقى على عاتق الإدارة التنفيذية في التالي:

- تنفيذ الخطط الإستراتيجية للشركة وما يرتبط بها من سياسات ولوائح داخلية، والتأكد من كفايتها وفعاليتها.
- المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها، وذلك من خلال إنشاء هيكل إدارة يعزز المساءلة والشفافية.

وفيما يلي بعض مهام ومسئوليات الإدارة التنفيذية الواجب الإلتزام بها في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة:

1. العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
2. تنفيذ الاستراتيجية والخطط السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
3. إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
4. وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.
5. إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة.
6. المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.

7. وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الإلتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

2.2 إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2020

تعددت إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31 فيما يتعلق بتطبيقات حوكمة الشركات، و من أبرز تلك الإنجازات (على سبيل المثال لا الحصر مع الأخذ في الإعتبار أن كل الإنجازات تم عرضها بشكل تفصيلي في الأقسام الأخرى بالتقرير السنوي) ما يلي:

- الإطلاع و مناقشة و إتماد البيانات المالية للشركة.
- إستعراض و مناقشة الوضع القانوني للشركة ووضع القضايا الحالية من أو ضد المستأجرين
- إستعراض و مناقشة وضع العقارات المملوكة للشركة و المشاكل التي تواجه هذه الاستثمارات
- الإطلاع على التقارير الدورية لإدارة المخاطر بعد مناقشتها من قبل لجنة إدارة المخاطر
- إتماد تحديث سياسة تعاقب الموظفين.
- مناقشة الأداء الفعلي مقارنة بالموازنة التقديرية.
- اعتماد تحديث لائحة الصلاحيات.
- اعتماد الموازنة التقديرية لعام 2021.
- اعتماد تفويض الرئيس التنفيذي.

2.3 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل مجلس الإدارة للجان متخصصة تتمتع بالإستقلالية

يتم تشكيل اللجان وتعيين أعضائها من قبل مجلس الإدارة بعد كل دورة انتخابية للمجلس، وتعتبر اللجان المنبثقة من المجلس حلقات وصل بين الإدارة التنفيذية ومجلس الادارة، إن الغرض من تشكيل هذه اللجان هو تمكين المجلس من تأدية مهامه بشكل فعال.

و لمجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري ثلاثة لجان رئيسية وهي كالتالي :-

1. لجنة التدقيق (تاريخ تشكيل واختيار أعضاء لجنة التدقيق هو 2019/05/12 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).
 2. لجنة إدارة المخاطر (تاريخ تشكيل واختيار أعضاء لجنة إدارة المخاطر هو 2019/05/12 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).
 3. لجنة الترشيحات والمكافآت (تاريخ تشكيل واختيار أعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت هو 2019/05/12 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).
- و قد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار لوائح و نظم عمل جميع اللجان و التي تتضمن تحديد مهام كل لجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها في ميثاق عمل محدد لكل لجنة كما أن مهام وصلاحيات اللجان قد تم تحديدها بالإضافة إلى تفويض اللجان بها من قبل مجلس الادارة.

2.3.1 لجنة التدقيق

إن الشركة على قناعة تامة بأن وجود لجنة للتدقيق تتمتع باستقلالية يعد أحد السمات الرئيسية الدالة على تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة، حيث تعمل لجنة التدقيق على ترسيخ ثقافة الإلتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

إن لجنة التدقيق بشركة التجارة والإستثمار العقاري تتمتع بالاستقلالية التامة، فضلاً عن أن جميع أعضائها من ذوي الخبرات المتخصصة.

تتكون لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء، اثنين منهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، كما أن ممثل مكتب التدقيق الداخلي يقوم بحضور الإجتماعات بشكل دوري بالإضافة إلى ممثل عن المدقق الخارجي الذي يحضر بشكل دوري اجتماعات اللجنة.

إن لجنة التدقيق تشرف بالنيابة عن مجلس الإدارة في الأمور التي تتعلق بالتدقيق، بالتالي فإن اللجنة لديها مسؤولية الاقتناع بأن التدقيق الداخلي يتم وفقاً للمهنية و أن نطاق العمل مناسب.

إن إجتماعات لجنة التدقيق تعقد بشكل يأخذ في الحسبان الإعتبارات الزمنية لإصدار التقارير المالية الخاصة بالشركة للجهات الخارجية وتجتمع اللجنة بما لا يقل عن أربع مرات سنوياً بشكل ربع سنوي.

2.3.1.1 مسؤوليات ومهام لجنة التدقيق

تشمل مسؤوليات ومهام لجنة التدقيق ولا تقتصر على:-

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
2. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، ويراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم، ومراجعة خطابات تعيينهم.
3. متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
4. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
5. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
6. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقارير تتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
7. الإشراف على مكتب التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليته في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
8. التوصية بترشيح مكتب التدقيق الداخلي، وتقييم أدائه، وإعادة تعيينه.
9. مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من مكتب التدقيق الداخلي وإبداء الملاحظات عليها.
10. مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن

الملاحظات الواردة في التقارير.

11. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
12. التأكد من إتزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.

2.3.1.2 عدد إجتماعات لجنة التدقيق خلال 2020

إجتمعت اللجنة أربع مرات خلال العام 2020 بشكل ربع سنوي على النحو التالي :-

رقم الإجتماع	1	2	3	4	الأعضاء
تاريخ الاجتماع / الصفة	2020/2/12	2020/6/25	2020/11/09	2020/12/27	
رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	عنود الحذران
عضو لجنة	✓	✓	✓	✓	عبدالله الصباح
عضو لجنة	✓	✓	✓	✓	سعد فرج

2.3.1.3 نبذة عن إنجازات لجنة التدقيق خلال 2020

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات.
- المراجعة و التوصية على أداء و استقلالية المدققين الخارجيين.
- الإطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات.
- الإطلاع و مناقشة خطة التدقيق الداخلي للعام الحالي.
- الإطلاع و مناقشة تقرير (ICR) خلال العام المنصرم.
- الإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة البيانات المالية المستقلة للشركة.
- مناقشة تحديث لائحة الصلاحيات.
- مناقشة تحديث خطة تعاقب الموظفين.
- مناقشة الموازنة التقديرية.
- التوصية بتجديد التعاقد مع المدقق الداخلي.
- الإطلاع على أهم المستجدات التنظيمية و التشريعية.
- التوصية بتجديد التعاقد مع مكتب مراجعة الرقابة الداخلية.

و خلال عام 2020، قامت لجنة التدقيق بتقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، و قد رأت اللجنة أن نظم الرقابة الداخلية المطبقة كافية للتحقق من أثر المخاطر التي تتعرض لها الشركة، كما أن بياناتها المالية تعكس بشكل عادل الأداء المالي للشركة.

2.3.2 لجنة إدارة المخاطر

إن لجنة المخاطر بشركة التجارة والإستثمار العقاري تقوم بوضع السياسات واللوائح لإدارة المخاطر وذلك بما يتسق مع نزعة الشركة لتحمل المخاطر. تتكون لجنة إدارة المخاطر من ثلاثة أعضاء، اثنين منهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين .

2.3.2.1 مسؤوليات ومهام لجنة المخاطر

إن مهام و مسؤوليات لجنة إدارة المخاطر تشتمل و لا تقتصر على:

1. إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل إعتمادها من مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الاستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
2. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
3. تقييم النظم والآليات المتعلقة بتحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها.
4. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
5. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
6. التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
7. التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
8. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
9. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق المرتبطة بالمخاطر والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

2.3.2.2 عدد اجتماعات لجنة المخاطر خلال 2020

تعقد لجنة المخاطر إجتماعات دورية، على الأقل أربعة مرات خلال السنة، وكذلك كلما دعت الحاجة، وتقوم بتدوين محاضر إجتماعاتها.

اجتمعت اللجنة أربع مرات خلال عام 2020 على النحو التالي:

4	3	2	1	رقم الإجتماع	الأعضاء
2020/12/27	2020/11/09	2020/08/13	2020/02/12	تاريخ الاجتماع / الصفة	
√	√	√	√	رئيس اللجنة	سعد فرج
√	√	√	√	عضو لجنة	طارق العثمان
√	√	√	√	عضو لجنة	عنود الحذران

2.3.2.3 نبذة عن إنجازات لجنة المخاطر خلال 2020

- الإطلاع على التقرير الدوري للمخاطر
- قياس مستوى المخاطر لمساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول للشركة
- مناقشة تقرير معاملات ذات صلة.
- تقييم نظم وآليات الرقابة الداخلية لتحديد ومراقبة المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة.
- مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى مقبول من المخاطر، للتأكد من أن الشركة لا تتجاوز هذا المستوى من الخطر بعد موافقة مجلس الإدارة.
- الاطلاع على خطة إستمرارية الأعمال الخاصة بفيروس كورونا.
- مناقشة واعتماد تحديث لائحة الصلاحيات.
- مناقشة واعتماد تحديث خطة تعاقب الموظفين.

2.3.3 لجنة الترشيحات والمكافآت

إن توافر الخبرات المهنية والقدرات الفنية فضلاً عن الصفات الشخصية والأخلاقية الحسنة في الشخص المرشح لعضوية مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية للشركة يعد أحد الأركان الرئيسية للسلامة المالية للشركة وعنصراً هاماً لدرء المخاطر التي قد تتعرض لها، كما أن إقرار مكافآت مالية عادلة يساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءات المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الإنتماء للشركة وبالتالي المحافظة على الكوادر الجيدة، وتحفيز العاملين على اختلاف مستوياتهم الوظيفية للعمل على تحقيق أهداف الشركة والرفع من شأنها.

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء أحدهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين.

2.3.3.1 مسؤوليات ومهام لجنة الترشيحات و المكافآت

إن مهام ومسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت تشتمل ولا تقتصر على :-

1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ولجان المجلس والإدارة التنفيذية، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص غير مستوف للمتطلبات الرقابية، وأن تأخذ بعين الاعتبار عدد مرات الحضور ونوعية وفعالية مشاركة الأعضاء في إجتماعات المجلس وتأييدهم لواجباتهم ومسئولياتهم.
2. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
3. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.
4. تقترح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم للإنتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الإستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
5. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.
6. المراجعة الدورية لسياسة منح المكافآت، وتقييم مدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها والمتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
7. التحقق من توافر المستوى المناسب من التدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

2.3.3.2 عدد إجتماعات لجنة الترشيحات و المكافآت خلال 2020

تعقد لجنة الترشيحات و المكافآت إجتماعات دورية، على الأقل مرة خلال السنة، وكذلك كلما دعت الحاجة، وتقوم بتدوين محاضر إجتماعاتها.

اجتمعت اللجنة خلال عام 2020 على النحو التالي :

1	رقم الإجتماع	الأعضاء
12/02/2020	تاريخ الاجتماع / الصفة	
√	رئيس اللجنة	ياسمين الصباح
√	عضو لجنة	طارق العثمان
√	عضو لجنة	سعد فرج

2.3.3.3 نبذة عن إنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال 2020

خلال عام 2020، قدمت لجنة الترشيحات و المكافآت العديد من التوصيات الفعالة من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات بالشركة فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- مراجعة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي و اللجان المنبثقة.
- مراجعة و التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين
- مناقشة تقرير المكافآت
- التحقق من عدم وجود حالات تعارض مصالح لدى أعضاء مجلس الإدارة.
- مراجعة إقرارات الكفاءة و النزاهة لأعضاء مجلس الإدارة.
- مراجعة وتحديث الوصف الوظيفي لموظفي الادارة التنفيذية.

2.4 موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

في سبيل تأمين تدفق المعلومات بين الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وضع مجلس الإدارة سياسة تنظم حصول أعضاء مجلس الإدارة على البيانات المالية وأية تقارير من إدارات الشركة من خلال تقديم تقارير دورية لمجلس الإدارة عن أداء الجهاز التنفيذي، كما يحق لأي عضو من مجلس الإدارة بطلب أي معلومة أو تقرير من أي إدارة وبالتنسيق من خلال أمين سر المجلس كما نظمها السياسة السابق ذكرها، ويأتي ذلك من خلال حزمة التقارير الدورية التي تقدم إلى مجلس الإدارة واللجان.

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

لدى الشركة آليات واضحة بشأن اختيار أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بدور محوري من أجل ضمان اختيار الأشخاص ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

إن دليل قواعد الكفاءة والنزاهة لدى الشركة يمثل الحد الأدنى من المتطلبات الواجب توافرها في أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية المرشحو للشركة، وقد تم وضع هذا الدليل وفقا لأفضل التطبيقات ومتماشيا مع متطلبات الجهات الرقابية، كما تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بمراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل سنوي.

3.1 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.3)، فإن لجنة الترشيحات جاءت متماشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، والاجتماعات و تنفيذ المهام المخولة إليها ومنها (على سبيل المثال لا الحصر):-

- إعداد التقارير السنوية التي تتضمن المكافآت الشاملة التي يتم منحها إلى أعضاء مجلس الإدارة.
- مراجعة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية واللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.

- التحقق من عدم وجود حالات تعارض مصالح لدى أعضاء مجلس الإدارة.
- التحقق من توافر المستوى المناسب من التدريب و التعريف لأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية.

3.2 تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية

أ - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة :

أوصى مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31. وهي تخضع لموافقة الجمعية العامة للشركة.

ب - مكافآت الإدارة التنفيذية:

إن نظام المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية مرتبط بأداء الشركة و مدى تحقيق أهداف النمو على المدى الطويل وتتناسب مع حجم وطبيعة ودرجة المخاطر للوظيفة، تشمل المكافآت شريحة ثابتة متمثلة في رواتب و علاوات ومزايا أخرى ثابتة بالإضافة إلى شريحة متغيرة تتمثل في علاوات متغيرة.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

إن سلامة البيانات المالية للشركة تعد أحد المؤشرات الهامة على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي، وبالتالي تزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، وتتيح للمساهمين ممارسة حقوقهم، لذلك فإن الشركة قد قامت بوضع آليات واضحة للتأكد من سلامة ونزاهة بياناتها.

4.1 التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بسلامة و نزاهة التقارير

تتعهد الإدارة التنفيذية تجاه مجلس الإدارة بأن التقارير المالية لشركة التجارة والإستثمار العقاري يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأن تلك البيانات تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة، كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى، وأن الإدارة التنفيذية مسؤولة بشكل كامل عن صحة تلك البيانات ودقتها.

- وبالمثل يتعهد مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري بعرض بياناتها المالية بصورة سليمة وعادلة ودقيقة اتجاه المساهمين والمستثمرين.

4.2 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.1)، فإن لجنة التدقيق جاءت متماشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، والاجتماعات وتنفيذ المهام المخولة إليها و منها (على سبيل المثال لا الحصر) ما يلي:-

- قامت اللجنة بمراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية.
- قامت اللجنة بتقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقارير تتضمن رأي

وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.

- قامت اللجنة بالإشراف على مكتب التدقيق الداخلي للشركة من أجل التحقق من مدى فاعليته في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- قامت اللجنة بمراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.
- قامت اللجنة بمراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
- قامت اللجنة بالتحقق من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- قامت اللجنة بإجراء التحقق من إستقلالية مراقبي الحسابات، ومراجعة خطابات تعيينهم .

4.3 هذا و لم يوجد خلال عام 2020 أي حالات تعارض بين توصيات لجنة التدقيق و قرارات مجلس الادارة.

4.4 التأكيد على إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات الخارجي

إن لدى شركة التجارة والإستثمار العقاري سياسة معتمدة وواضحة بشأن تعيين واختيار مراقب الحسابات الخارجي و ذلك لضمان إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي. و خلال عام 2020، قامت لجنة التدقيق بالشركة بالتحقق من إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات وفقاً للشروط الواردة بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتماسية مع متطلبات الجهات الرقابية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر:-

- تم التأكد من كون مراقب الحسابات الخارجي مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها، وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية أو الإستقلالية.
- تم التأكد من أن مراقبي الحسابات مقيدين في السجل الخاص لدى هيئة اسواق المال، بحيث يكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار هيئة اسواق المال بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
- قام مراقب الحسابات بحضور إجتماعات لجنة التدقيق لمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع البيانات المالية المرهلية والسنوية إلى مجلس الإدارة لإتخاذ القرار بشأنها.
- تم التحقق من تمكين مراقب الحسابات الخارجي من حضور إجتماعات الجمعيات العامة وتلاوة التقرير المعد من قبله على المساهمين.

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

5.1 بيان مختصر عن تطبيق تشكيل إدارة المخاطر

يتوافر لدى الشركة إدارة مستقلة لإدارة المخاطر وفقاً للهيكل التنظيمي للشركة وتعمل إدارة المخاطر بالشركة بشكل أساسي على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة، وفق ما يلي (على سبيل المثال لا الحصر):

- وضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة مخاطر الشركة، وذلك كي تكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة.
- تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حدوثها.
- هذا ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالإستقلالية عن طريق تبعيتهم المباشرة للجنة إدارة المخاطر المنبثقة من مجلس إدارة الشركة، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلاحيات مالية.

5.2 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

- بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.2)، فإن لجنة المخاطر جاءت متماشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، والاجتماعات وتنفيذ المهام المخولة إليها ومن أهم مهامها:
- إعداد ومراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ورفعها لمجلس الإدارة لإعتمادها.
 - ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
 - إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة.

5.3 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- تسعى شركة التجارة والإستثمار العقاري دائماً لتطوير مبادئ الضبط الداخلي للرقابة وفي سياق ذلك قمنا بالآتي:
- تحديد مفصل للسلطات والمسؤوليات من خلال سياسات وإجراءات والتأكد من تداولها بين الإدارات لتحقيق مصداقية الأعمال وتحقيق الكفاءة والفاعلية للعمليات التشغيلية.
 - لائحة الصلاحيات تفصيلية معتمدة من مجلس الإدارة وحرصت الشركة في ذلك على الفصل التام في المهام الموكلة لكل إدارة والحرص على عدم تضارب المصالح.
 - كما حرصت على تغطية التدقيق الداخلي لكل إدارات الشركة خلال عام 2020 ومتابعة ماتم إتخاذ لمعالجة جميع ملاحظات المدقق الداخلي.

5.4 بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل مكتب التدقيق الداخلي

- تعاقدت الشركة مع مكتب مستقل للتدقيق الداخلي كما وفرت منسق للتدقيق الداخلي يتمتع بالإستقلالية التامة من خلال تبعيته الفنيه لمجلس الإدارة وتعيينه ومتابعة مهامه ومسئوليته من قبل لجنة التدقيق كما قامت الشركة بتكليف مكتب تدقيق مستقل بمهمة تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير (ICR). تقارير تتضمن ما يلي (على سبيل المثال لا الحصر):
- إجراءات الرقابة والإشراف على كفاءة وفاعلية نظم الرقابة الداخلية اللازمة لحماية أصول الشركة وصحة البيانات المالية وكفاءة عملياتها بجوانبها الإدارية والمالية و المحاسبية.

- مقارنة تطور عوامل المخاطر في الشركة والأنظمة الموجودة لتقييم مدى كفاءة الأعمال اليومية للشركة، ومواجهة التغيرات غير المتوقعة في السوق.
- تقييم أداء الإدارة التنفيذية في تطبيق نظم الرقابة الداخلية.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ أعمال الشركة، لذا فإن الشركة تولي اهتماماً بضرورة التحقق من التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية من خلال مراجعة ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى مراجعة دليل آليات الحد من تعارض المصالح، لقناعتنا بأنها ستؤدي إلى تحقيق مصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بالشركة وبصفة خاصة المساهمين، وذلك دون تعارض في المصالح وبدرجة كبيرة من الشفافية.

6.1 موجز عن ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

حرصاً من شركة التجارة والاستثمار العقاري على أن يلتزم أعضاء مجلس إدارتها وموظفي جهازها التنفيذي بتأدية عملهم على أفضل وجه بما يعزز صورة الشركة وسعيها لتحقيق أهدافها، قامت الشركة برسم ميثاق العمل الذي يهدف لإرشاد وتزويد أعضاء مجلس الإدارة بمعايير السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتجنب حالات تعارض المصالح وتنظيم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة، وقام جميع أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الجهاز التنفيذي على توقيع تعهد وإقرار بالالتزام بميثاق العمل.

6.2 موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح

يوجد لدى الشركة سياسة واضحة للحد من حالات تعارض المصالح، معتمدة من مجلس الإدارة، وخلال عام 2020 قام جميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالتوقيع على الإقرار السنوي بشأن الالتزام بإجراءات الحد من تعارض المصالح.

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

تدرك الشركة جيداً أهمية الشفافية و الإفصاح لكونها أحد السمات الأساسية لأساليب متابعة أنشطة الشركة وتقييم أدائها، لذا فقد حرصت على إجراء تحديث على آليات الإفصاح الخاصة بها بالإضافة إلى إجراء التحديث الدوري على سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية.

7.1 موجز عن تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

يوجد لدى شركة التجارة والاستثمار العقاري دليل سياسات وآليات إفصاح وشفافية معتمد و الذي يتضمن على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:-

- أساليب الإفصاح عن المعلومات والبيانات المالية وغير المالية التي تتعلق بالوضع المالي للشركة والأداء والملكية.

- كيفية الإفصاح وبمنتهى الشفافية عن كافة المعلومات والبيانات في الوقت المناسب لكافة الأطراف أصحاب المصالح دون تمييز، على أن تكون البيانات والمعلومات دقيقة وصحيحة وغير مضللة.
 - تصنيف المعلومات التي يتم الإفصاح عنها من حيث طبيعتها (معلومات مالية، معلومات غير مالية)، أو من حيث دورية الإفصاح عنها، بالإضافة إلى المعلومات الجوهرية.
- هذا وقد تم وضع سياسات وإجراءات الشفافية والإفصاح وفقاً لأفضل التطبيقات العالمية بالتماشي مع جميع متطلبات الجهات الرقابية.

7.2 نبذة عن تطبيق متطلبات سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يوجد لدى الشركة سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية متضمناً جميع المعاملات والإقرارات بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات علاقة، ويكون متاحاً للإطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة، دون أي رسم أو مقابل، وتقوم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري.

7.3 بيان عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

يوجد لدى الشركة وحدة لشؤون المستثمرين، مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين لها، تتمتع الوحدة بالاستقلالية المناسبة (وفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد من مجلس الإدارة)، على نحو يتيح لها توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبشكل دقيق، من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها ومنها على سبيل المثال لا الحصر الموقع الإلكتروني للشركة.

7.4 نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، ومدى الإعتماد عليها في عمليات الإفصاح

إن الشركة تسعى باستمرار على خلق وسائل وقنوات للتواصل مع المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح، وتقوم الشركة بتحديث الموقع الإلكتروني للشركة، بحيث أصبح يتم عرض كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تساعد المساهمين، والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين

يكفل إطار حوكمة الشركات بالشركة قيام المساهمين بممارسة حقوقهم الأساسية على قدر كبير من العدالة والمساواة بما يضمن المعاملة المتكافئة لجميع المساهمين، وهو ما ورد بشكل واضح بالنظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية بالإضافة إلى تحديث آليات المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين لضمان تشجيع جميع المساهمين على المشاركة والتصويت في تلك الاجتماعات.

8.1 موجز عن متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين

إن النظام الأساسي للشركة ولوائحها الداخلية تتضمن بشكل واضح الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.

8.2 موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة

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

8.3 نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

يوجد لدى الشركة سياسات وإجراءات معتمدة من مجلس الإدارة ومتماشية مع جميع المتطلبات الرقابية والتي تتضمن على وجه التفصيل آلية المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وإجراءات انعقاد الجمعية بالشكل الذي يضمن الآتي:-

- أن تتيح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات متعلقة بأوجه النشاط المختلفة، وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.
- أن تمكن المساهمين الذين يملكون نسبة خمسة بالمائة من رأس مال الشركة من إضافة بنود على جدول أعمال اجتماعات الجمعية العامة.
- أن تتيح للمساهمين الإطلاع على كافة البيانات الواردة في السجل الخاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية.
- أن تكون الموضوعات المعروضة على الجمعية العامة مصحوبة بمعلومات كافية تمكن المساهمين من اتخاذ قراراتهم بشكل سليم.

أما فيما يتعلق بآليات التصويت، فيوجد لدى الشركة آليات معتمدة من مجلس الإدارة ومتماشية مع جميع المتطلبات الرقابية لضمان إتاحة الفرصة لكافة المساهمين أن يمارسوا حق التصويت دون وضع أية عوائق تؤدي إلى حظر التصويت، حيث أن التصويت يعد حق أصيل للمساهم ولا يمكن إلغاؤه بأي طريقة.

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

تؤمن الشركة بأن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية لها وتدعيم مستويات ربحيتها، لذا فهي تدعم جميع سبل التعاون مع أصحاب المصالح، ويوجد لدى الشركة سياسة معتمدة تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح وتشجعهم على متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

9.1 نبذة عن النظم و السياسات التي تكفل الحماية و الإعتراف بحقوق أصحاب المصالح

تلتزم شركة تجارة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق فرص للتشغيل والاستمرارية من خلال المشروعات المالية السليمة، وذلك من ضمن السياسة لضمان احترام وحماية الشركة لحقوق أصحاب المصالح المنصوص عليها في القوانين المعمول بها داخل دولة الكويت ذات العلاقة مما يوفر لأصحاب المصالح فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حال انتهاك أي من حقوقهم، وعرفت السياسة أصحاب المصالح بالمساهمين،

الجهات التنظيمية والعملاء والموظفين والأطراف ذو العلاقة.

وتحرص الشركة على معالجة جميع حقوق أصحاب المصالح بصورة عادلة ومنتساوية كما تضمن تعاملات الشركة تحقيق المعاملة العادلة دون أي تمييز مع أعضاء مجلس الإدارة والأطراف ذات العلاقة وأصحاب المصالح، كما تضمن الشركة لأصحاب المصالح التعويضات المناسبة في حال تم الإخلال بحقوقهم المذكورة في العقود الرسمية الموقعة معهم أو التي تقرها الأنظمة بشكل عام.

9.2 نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة

وفي إطار تشجيع الشركة لأصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أعمال الشركة وأي تطورات على أعمالها، توفر الشركة لأصحاب المصالح عند الحاجة أي بيانات تتعلق بأنشطتهم للإعتماد عليها. كما وضعت الشركة سياسة إبلاغ تتيح لأي صاحب مصلحة توصيل شكواه إلى مجلس الإدارة والتي تضمن عدم تعرض أصحاب المصالح لأي مضايقات.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

ومن باب الحرص على تحسين أداء المجلس وتعزيز قراراته، قامت الشركة بتقييم أداء المجلس و أعضاء المجلس و أعضاء الإدارة التنفيذية من خلال إستبيان فردي للأعضاء، وفقاً لأفضل التطبيقات العالمية لتحليل الإستبيانات ووضع مسارات نركز عليها خلال العام لتطوير وتنمية أداء المجلس.

10.1 نبذة عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر

يوجد لدى الشركة آليات تتيح لها الاهتمام بالجوانب التدريبية لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك من خلال وضع برامج تعريفية للأعضاء المعينين حديثاً بالإضافة إلى وجود خطط لبرامج تدريبية بالشكل الذي يساعد على أداء المهام المنوطة بهم.

10.2 نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يوجد لدى الشركة سياسة واضحة و معتمدة من مجلس الإدارة بشأن تقييم الأداء، متضمنة مؤشرات قياس الأداء الموضوعية بشكل واضح و مكتوب، و خلال عام 2020 تم إجراء تقييم لجميع أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بالإضافة إلى مجلس الإدارة ككل، وقد تم مراجعة تلك التقييمات بواسطة لجنة الترشيحات والمكافآت.

10.3 نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة، و ذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء

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

كما تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها لديها كي تصبح أكثر شمولية، حيث أن ذلك يساعد كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر: أهمية المسؤولية الاجتماعية

11.1 موجز عن سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة والمجتمع

تؤمن الشركة بمسئوليتها تجاه المجتمع وتلتزم بالمساهمة في تطويره بقدر ما تسمح به إمكانياتها وذلك من خلال العمل على استقطاب العمالة الوطنية وتحسين الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم وتخصيص نسبة من أرباح الشركة لتوجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية.

11.2 نبذة عن البرامج و الآليات التي تساعد على إبراز الجهود المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

تشمل المسؤولية الاجتماعية موظفي الشركة والمجتمع كما تركز على المعاملة العادلة عند التوظيف والمسؤولية المتعلقة بالصحة والسلامة نظراً لطبيعة الشركة بالإضافة إلى مسؤولية الحفاظ على البيئة، وفي خلال عام 2020 ونظراً لجائحة فيروس كورونا المستجد قامت الشركة باعفاء وتخفيض القيمة الإيجارية بشكل مؤقت لمعظم الوحدات المتضررة من قرار الإقفال وذلك إيماناً من الشركة بدورها تجاه المجتمع، وكذلك أعدت الشركة العديد من النشرات التوعوية للحد من انتشار عدوى فيروس كورونا.



تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

* تتألف لجنة التدقيق من السادة:

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| رئيس اللجنة | 1 - عنود فاضل الحذران |
| عضو | 2 - سعد ناصر فرج |
| عضو | 3 - عبدالله علي الخليفة الصباح |

* اجتماعات اللجنة وإنجازاتها:

قامت اللجنة خلال العام 2020 بعقد عدد 4 اجتماعات، حيث اشتملت أهم إنجازاتها على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات
- التوصية بتجديد التعاقد مع المدقق الداخلي ومكتب مراجعة الرقابة الداخلية.
- الإطلاع ومناقشة تقرير (ICR) خلال العام المنصرم.
- مناقشة تحديث لائحة الصلاحيات
- مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي.
- مناقشة تحديث خطة تعاقب الموظفين.
- مناقشة الموازنة التقديرية.
- الإطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات
- المراجعة و التوصية على أداء و استقلالية المدققين الخارجيين.
- الإطلاع ومناقشة خطة التدقيق الداخلي للعام الحالي.
- الإطلاع على أهم المستجدات التنظيمية والتشريعية.

* رأي اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2020 بمتابعة والاشراف على أعمال التدقيق الداخلي المستند إلى تقييم المخاطر، تعتقد اللجنة بأن الشركة تتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي اخفاقات تذكر في تطبيقات نظم الرقابة الداخلية.

كما لاحظت اللجنة حرص الجهاز التنفيذي على تطبيق آليات ونظم الرقابة الداخلية لضمان حماية أصول الشركة وكفل صحة البيانات المالية بالإضافة إلى كفاءة سير العمليات التشغيلية للشركة وكفاءة جوانبها المالية والإدارية.



عبدالله علي الصباح
عضو



سعد ناصر فرج
عضو



عنود الحذران
رئيس اللجنة





التاريخ: ١٤٤٢/٠٨/٠١ هـ

الموافق: ٢٠٢١/٠٣/١٤

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠٢٠/٠١/٠١ - ٢٠٢٠/١٢/٣١

المحترمين

السادة /شركة التجارة والاستثمار العقاري

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة التجارة والاستثمار العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠٢٠/٠١/٠١ - ٢٠٢٠/١٢/٣١ وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

١

راس المال المدفوع: ٢,٠٠٠,٠٠٠ د.ك

Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – ٧ th Floor
Tel: +٩٦٥ ٢٢٩٦.٥٥٥

Fax: +٩٦٥ ٢٢٩٦.٥٥٦

info@mandr.com.kw

www.mandr.com.kw



ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على أية استفسارات خلال الفترة.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات و أنشطة للشركة خلال الفترة.

رابعاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠٢٠/٠١/٠١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

والحمد لله رب العالمين ،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عصام خلف العنزي

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



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 إليهم 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.

اساس 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.

امور 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 معالجتنا 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 نتخذها 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 المبينة 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 إدراجها 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 تعترم 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 تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- 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، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، 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.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

10 مارس 2021
الكويت

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

بيان الدخل المجموع

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)		مصرفوات تشغيل عقارات
105,000	-	7	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
730,152	(59,472)	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
4,764,705	3,299,169		صافي الربح من العقارات الاستثمارية
1,693,852	-		بيع عقارات للمتاجرة
(1,647,255)	-		تكلفة مبيعات
46,597	-		صافي أرباح من عقار للمتاجرة
25,478	84,418	6	حصة في نتائج شركة زميلة
25,478	84,418		صافي أرباح من الاستثمار
(1,142,595)	(874,780)		مصرفوات إدارية
(11,482)	2,357		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
13,284	29,204		إيرادات أخرى
3,695,987	2,540,368		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 الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(13,722)	(1,233)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(53,119)	(36,421)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(21,248)	(14,568)		الزكاة
(30,000)	(30,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,406,533	54,740		ربح السنة
3.80 فلس	0.15 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

بيان المركز المالي المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
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
73,835,286	73,679,478		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
820,149	796,981		دائنون ومصروفات مستحقة
32,740,068	33,196,542	8	دائنو تمويل إسلامي
872,451	958,240		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
34,432,668	34,951,763		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
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 أجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,182,065	469,413		أرباح مرحلة
39,402,618	38,727,715		إجمالي حقوق الملكية
73,835,286	73,679,478		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ل.ع. وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	في 1 يناير 2020
المجموع	39,402,618	18,132	233,808	142,253	413,180	413,180	37,000,000	39,402,618
	54,740	-	-	-	-	-	-	54,740
	10,357	-	10,357	-	-	-	-	10,357
	65,097	-	10,357	-	-	-	-	65,097
	(740,000)	-	-	-	13,696	13,696	-	(740,000)
	38,727,715	18,132	244,165	142,253	426,876	426,876	37,000,000	38,727,715
	38,762,534	18,132	260,257	142,253	260,718	260,718	37,000,000	38,762,534
	1,406,533	-	-	-	-	-	-	1,406,533
	(26,449)	-	(26,449)	-	-	-	-	(26,449)
	1,380,084	-	(26,449)	-	-	-	-	1,380,084
	-	-	-	-	152,462	152,462	-	(740,000)
	(740,000)	-	-	-	-	-	-	(740,000)
	39,402,618	18,132	233,808	142,253	413,180	413,180	37,000,000	39,402,618

ان 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	
أنشطة التشغيل		
1,524,622	136,962	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
11,013	11,357	استهلاك
165,313	96,025	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(46,597)	-	أرباح محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(25,478)	(84,418)	6 حصة في نتائج شركة زميلة
(105,000)	-	7 أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
(730,152)	59,472	7 التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,663,154	1,169,334	تكاليف تمويل
508,211	1,234,072	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
11,482	(2,357)	(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 ومصرفوات 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
أنشطة الاستثمار		
(2,026,186)	-	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(50,000)	-	7 إضافات إلى عقارات استثمارية
-	230,500	المحصل من استرداد رأسمال للاستثمار في شركة زميلة
655,000	-	7 بيع عقار استثماري
(7,760)	(705)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(1,428,946)	229,795	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل		
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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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 وبالغير 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.1 أساس الإعداد (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات 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 ومعيار المحاسبة الدولي 39: إصلاح المعايير الخاصة بمعدل الفائدة

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط التي تتأثر مباشرةً 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.

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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معيارًا 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. نظرًا لكونها مبررًا عمليًا 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. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال «اليوم الثاني للتطبيق» والنتيجة عن اللاتزامات 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 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات 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 الدولي 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 المقرض والمقرض مشتملةً على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابةً 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

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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة) 2.4 أساس التجميع (تمة)

- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في 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 التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم 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		بلد التأسيس	الأنشطة
	2019	2020		
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة الشخص الواحد	100%	100%	الكويت	التجارة العامة
شركة تلال العقارية ذ.م.م.*	95%	95%	المملكة العربية السعودية	العقارات

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

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 المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة 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 المشتراة.

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ 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 المجمع. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فإنه يُقاس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملائم. 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 المقدره.

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 المقدره 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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 ببند مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس متماثل 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة) 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو بيعه 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 لفتترات 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

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

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

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الاعمال 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 مبدئياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً 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 التقييم 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.

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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة) (أ) الموجودات المالية (تتمة) القياس اللاحق (تتمة)

- 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 مماثلة، 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

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 ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(ب) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

(ب) المطلوبات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس (تتمة)

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرةً في حالة السلف. تشمل المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد الأرصدة الدائنة والمصروفات 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 زائداً تكلفة التمويل المستحقة، بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتراة بموجب ترتيبات تورق. يدرج دائنو تورق بمجموع مبلغ الأرصدة المستحقة زائداً تكلفة التمويل ناقصاً الربح المؤجل المستحق.

يتمثل دائنو المرابحة في ترتيب إسلامي يمثل المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة بما يتجاوز سنة واحدة للموجودات المشتراة بموجب ترتيبات مرابحة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر 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 بالالتزام جديد، ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويذكر صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة) (ب) المطلوبات المالية (تتمة) مقاصة الأدوات المالية (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. تشمل 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 المقدره 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 تغيرات 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 والحصص 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 بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)
استثمار في شركة زميلة (تمة)

للشركة الزميلة ويدرج المبلغ ضمن بيان الدخل المجموع.

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 المجموع.

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 وتستثنى 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 التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع 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 المجموع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير 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 المبينة 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 أولاً لمقاصة 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 مبدئياً 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 المجمع، 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 المجمع.

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
ب) شركات المجموعة (تتمة)

في تواريخ المعاملات، تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عميلة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة 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.

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 المطفأة 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 للالتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو للالتزام.

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 لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو للالتزام، 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في ولسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.

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 التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات، 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 كمتلكات 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.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على التقديرات 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.

3 إيرادات تأجير

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

كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)، سجلت المجموعة تخفيضات للإيجار تتاح 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)، زائداً 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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

2019	2020	
1,406,533	54,740	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	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 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,018,855	1,498,688	مدينو إيجارات
(299,987)	(1,086,628)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
718,868	412,060	صافي مديني إيجارات
743,608	743,608	مستحق من مطور عقاري
(300,000)	(743,608)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
443,608	-	صافي المستحق من مطور عقاري
19,266	18,995	مصرفات مدفوعة مقدماً
28,698	27,219	مدينو موظفين

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

143,292	198,186	أرصدة مدينة أخرى
1,353,732	656,460	

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. 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:

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة 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
<u>106,159</u>	<u>351,741</u>	ربح السنة
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
<u>25,478</u>	<u>84,418</u>	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
<u>60,396,066</u>	<u>60,347,404</u>	في 31 ديسمبر

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

7 عقارات استثمارية (تمة)

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 رسملة الدخل. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذي سمعة طيبة ومعتمد قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية بواسطة طريقة رسملة الدخل. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم من قبل مقيم محلي ومعتمد ذي سمعة طيبة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة 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.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

7 عقارات استثمارية (تتمة)

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

تحليل الحساسية

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

دول مجلس	الكويت	التغيرات في	2020
التعاون الخليجي	دينار كويتي	افتراضات التقييم	دينار كويتي
359,430	1,450,750	5%	سعر السوق المقدر للأرض
801,705	2,157,400	5%	متوسط الإيجار
763,529	2,054,667	5%	معدل العائد
801,705	2,157,400	5%	معدل الشغور
			2019
359,190	1,432,400	5%	سعر السوق المقدر للأرض
810,025	2,144,500	5%	متوسط الإيجار
771,453	2,042,381	5%	معدل العائد
810,025	2,144,500	5%	معدل الشغور

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 دائنو بموجب تمويل إسلامي

2020	إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
مجمّل المبلغ	3,686,297	5,113,741	30,532,480	39,332,518
ناقصاً: الربح المؤجل	(587,155)	(418,388)	(5,130,433)	(6,135,976)
	3,099,142	4,695,353	25,402,047	33,196,542

2019	إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
مجمّل المبلغ	4,045,035	4,988,808	33,272,492	42,306,335
ناقصاً: الربح المؤجل	(946,423)	(304,039)	(8,315,805)	(9,566,267)
	3,098,612	4,684,769	24,956,687	32,740,068

تمثل أرصدة دائنو 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).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 دائنو بموجب تمويل إسلامي (تتمة)

2020	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة) / واردة دينار كويتي	أخرى (صادرة) / واردة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
دائنو إجارة	3,098,612	(124,780)	125,310	3,099,142
دائنو تورق	4,684,769	(179,510)	190,094	4,695,353
دائنو مرابحة	24,956,687	(410,828)	856,188	25,402,047
	32,740,068	(715,118)	1,171,592	33,196,542

2019	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة) / واردة دينار كويتي	أخرى (صادرة) / واردة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
دائنو إجارة	18,673,331	(16,020,124)	445,405	3,098,612
دائنو تورق	5,108,846	(700,857)	276,780	4,684,769
دائنو مرابحة	7,507,748	16,510,892	938,047	24,956,687
	31,289,925	(210,089)	1,660,232	32,740,068

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات

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 نقدًا.

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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات (تتمة) أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية (تتمة)

الاحتياطي الإجباري

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 الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

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

الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة 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 المجمع:

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 المجمع 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

10 معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة (تتمة)

سعودي).

لا توجد أرصدة لدى أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع 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	
289,950	304,200	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
125,739	60,277	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
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

الالتزام 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.

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:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

12 معلومات القطاعات (تتمة)

- 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	أنشطة العقارات دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
صافي الربح من عقارات استثمارية	3,299,169	-	-	3,299,169
حصة في نتائج شركة زميلة	-	84,418	-	84,418
مصروفات إدارية	(874,780)	-	-	(874,780)
ربح تحويل عملات أجنبية	-	-	2,357	2,357
إيرادات أخرى	-	-	29,204	29,204
تكاليف تمويل	(1,169,334)	-	-	(1,169,334)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(1,234,072)	-	-	(1,234,072)
مصروفات غير موزعة	-	-	(82,222)	(82,222)
ربح القطاع	20,983	84,418	(50,661)	54,740
موجودات القطاع	65,494,942	8,171,714	12,822	73,679,478
مطلوبات القطاع	33,993,523	-	958,240	34,951,763

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

12 معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2019	أنشطة العقارات دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
صافي الربح من عقارات استثمارية	4,764,705	-	-	4,764,705
صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة	46,597	-	-	46,597
حصة في نتائج شركة زميلة	-	25,478	-	25,478
مصروفات إدارية	(1,142,595)	-	-	(1,142,595)
(خسارة) تحويل عملات أجنبية	-	-	(11,482)	(11,482)
إيرادات أخرى	-	-	13,284	13,284
تكاليف تمويل	(1,663,154)	-	-	(1,663,154)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(508,211)	-	-	(508,211)
مصروفات غير موزعة	-	-	(118,089)	(118,089)
ربح القطاع	1,497,342	25,478	(116,287)	1,406,533
موجودات القطاع	65,500,887	8,310,925	23,474	73,835,286
مطلوبات القطاع	33,560,217	-	872,451	34,432,668

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 مسؤولية 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 إدارة المخاطر (تتمة) هيكل إدارة المخاطر (تتمة)

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 وبحيث 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 تركيزات 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 بينود بيان المركز المالي المجموع. يتم عرض أقصى حد للانكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات التقاص والضمانات الأساسية (إن وجدت).

مجمّل الحد الأقصى للانكشاف 2019 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للانكشاف 2020 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)
4,031,035	4,518,270	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 إدارة المخاطر (تتمة)

تركيزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

2019				2020				
المجموع	أخرى	إنشآت وعقارات	الخدمات المصرفية والمالية	المجموع	أخرى	إنشآت وعقارات	الخدمات المصرفية والمالية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,231,484	46,673	292,143	2,892,668	3,921,747	45,194	239,976	3,636,577	الكويت
								دول مجلس التعاون الخليجي
799,551	45,872	506,169	247,510	596,523	70,701	281,594	244,228	الأخرى
4,031,035	92,545	798,312	3,140,178	4,518,270	115,895	521,570	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 بناء على التصنيف الصادر من وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استنادا إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لمديني لمستأجرين من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد 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 تعثر منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد.

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمديني المستأجرين يتأثر بصورة رئيسية بالسماوات الفردية لكل مستأجر. ويتم إدارة مخاطر ائتمان مديني المستأجرين من خلال التحقق من أداء كافة التحصيلات في المواعيد المقررة، ومطالبة المستأجرين بسداد الإيجار مقدماً، والحد من مخاطر الائتمان الجوهري 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 الانفاق الاستهلاكي.. وغيرها).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 إدارة المخاطر (تتمة)

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 تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع 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

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات قوائم استحقاق المطلوبات المالية في نهاية السنة تستند إلى ترتيب السداد التعاقدية غير المخصص أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المقررة.

تتوقع المجموعة تأثيرات سلبية جوهرية على مركز السيولة لديها نتيجة جائحة كوفيد-19. وقد اتخذت الإدارة مجموعة من الخطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف والتخفيض الطوعي للنفقات الرأس مالية. 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:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 إدارة المخاطر (تتمة)

31 ديسمبر 2020	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 أشهر	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات						
دائنون ومصرفوات مستحقة (باستثناء دفعات مقدما من مستأجرين)						
-	-	-	693,357	-	-	693,357
773,642	250,371	596,714	4,464,965	33,246,826	39,332,518	دائنو تمويل إسلامي
773,642	250,371	1,290,071	4,464,965	33,246,826	40,025,875	إجمالي المطلوبات

31 ديسمبر 2019	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 أشهر	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات						
دائنون ومصرفوات مستحقة (باستثناء دفعات مقدما من مستأجرين)						
-	-	-	674,930	-	-	674,930
548,767	644,372	783,360	7,262,960	33,066,876	42,306,335	دائنو تمويل إسلامي
548,767	644,372	1,458,290	7,262,960	33,066,876	42,981,265	إجمالي المطلوبات

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.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 إدارة المخاطر (تتمة)
مخاطر السوق (تتمة)

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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 و31 ديسمبر 2019.

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

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
674,930	693,357	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدّمًا 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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:

- بيان أساليب التقييم المطبقة.
 - المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة، بما في ذلك نطاقات الإيجار المحمل على الوحدات المختلفة في نفس المبنى.
 - 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 الإيضاح رقم 7.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة 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	خلال سنة واحدة دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك ونقد	3,882,346	-	3,882,346
مدينون ومدفوعات مقدماً	656,460	-	656,460
عقارات للمتاجرة	608,732	-	608,732
استثمار في شركة زميلة	-	8,171,714	8,171,714
عقارات استثمارية	-	60,347,404	60,347,404
ممتلكات ومعدات	-	12,822	12,822
إجمالي الموجودات	5,147,538	68,531,940	73,679,478
المطلوبات			
دائنون ومصرفات مستحقة	796,981	-	796,981
دائنو تمويل إسلامي	617,737	32,578,805	33,196,542
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	958,240	958,240
إجمالي المطلوبات	1,414,718	33,537,045	34,951,763

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

31 ديسمبر 2019	خلال سنة واحدة دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك ونقد	3,142,357	-	3,142,357
مدينون ومدفوعات مقدماً	1,353,732	-	1,353,732
عقارات للمتاجرة	608,732	-	608,732
استثمار في شركة زميلة	8,310,925	8,310,925	-
عقارات استثمارية	60,396,066	60,396,066	-
ممتلكات ومعدات	23,474	23,474	-
إجمالي الموجودات	73,835,286	68,730,465	5,104,821
المطلوبات			
دائنون ومصروفات مستحقة	820,149	-	820,149
دائنو تمويل إسلامي	32,740,068	32,183,614	556,454
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	872,451	872,451	-
إجمالي المطلوبات	34,432,668	33,056,065	1,376,603