

التقرير  
السنوي  
2021





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حضرة صاحب السمو الشيخ  
نواف الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ  
مشعل الأحمد الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



## المحتويات

8 | صفحة

13 | صفحة

15 | صفحة

37 | صفحة

39 | صفحة

42 | صفحة

47 | صفحة

تقرير مجلس الإدارة

إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات

تقرير حوكمة الشركات

تقرير لجنة التدقيق

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

تقرير مراقب الحسابات

البيانات المالية المجمعة

## تقرير مجلس الإدارة

### حضرات السادة المساهمين الكرام...

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن اضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة التجارة والاستثمار العقاري والذي يعكس ثمرة نجاح الجهود التي بذلناها عن السنة المالية المنتهية 2021. خطت شركة التجارة والاستثمار العقاري خطوات جيدة تجاه تحقيق أهدافها الاستراتيجية، بعدما عانت الاسواق الدولية والاقليمية من وطأة التداعيات الاستثنائية لأزمة تفشي جائحة فيروس كورونا ومتحوراته والتي تسببت في شلل وإضطراب إقتصادي كبير، والتي تركت أثرها على قطاع العقار إلا أن شركة التجارة تمكنت من تحقيق نجاح ملحوظ مرتكزة على تطوير توجهها الديناميكي الذي ساهم في تعزيز قدراتها على تجاوز التحديات والعوائق. وقد اعتبرناها فرصة للاختبار نموذج أعمال الشركة من حيث المرونة والقدرة على الصمود، و انه لمن دواعي فخرا مواصلة التمتع بمركز جيد يمكننا من الاستمرار في تحقيق نتائج ايجابية على الرغم مما نشهده من ظروف استثنائية، مما يعكس مرونة الشركة وقدرتها على التصدي لكافة الظروف.

### الإقتصاد العالمي

خلال الربع الأخير لعام 2021 وصلت أسعار النفط إلى مستويات لم تشهدها منذ عام 2014 في ظل تزايد حدة تشديد أوضاع السوق إذ تجاوز سعر مزيج خام برنت أعلى مستوياته المسجلة سابقا والبالغة 86.3 دولارا للبرميل في أكتوبر 2018 ليصل إلى 86.4 دولاراً للبرميل، وعلى الرغم من ذلك ظهرت مجموعة من المخاوف التي تهدد بالتأثير سلباً على زخم تعافي الإقتصاد العالمي في الآونة الأخيرة، منها اكتشاف سلالة أوميكرون المتحورة وتشديد التدابير الاحترازية المرتبطة بالجائحة في كافة انحاء العالم.

إلا أنه شهد العام الجديد مواصلة أسعار النفط اتجاهها التصاعدي نتيجة زيادة التفاؤل بشأن آفاق الطلب على النفط في ظل سلالة أوميكرون المتحورة الأكثر أنتشاراً والأقل حدة، حيث واصل مزيج برنت مكاسبه في منتصف شهر يناير من عام 2022 ليستقر عند مستوى 86.1 دولارا للبرميل .

### الإقتصاد الكويتي

بدأ الإقتصاد الكويتي يتعافى ببطء من جائحة كوفيد 19 وذلك بدعم من انتعاش الاستهلاك وارتفاع أسعار النفط كما ساهم تزايد إنتاج النفط تدريجياً، وفقاً لحصص الإنتاج التي وضعتها منظمة الأوبك وحلفائها، في دعم نمو الناتج المحلي الإجمالي النفطي. إلا أن نشاط الشركات ونمو معدلات التوظيف تعد من نقاط الضعف الملحوظة ونظراً للعجز المتوالي الذي سجلته الميزانية الحكومية، فقد أدى الاستنفاد شبه التام للأصول صندوق الاحتياطي العام إلى زيادة مخاطر السيولة، إلا أن هذا الوضع ساهم أيضاً في تعزيز اتجاه صانعي السياسات نحو تطبيق سياسات إصلاح الإقتصاد الكلي واستدامة المالية العامة.

وبدأً من الربع الثالث لعام 2021 شهد القطاع العقاري نشاطاً قوياً إذ بلغ إجمالي المبيعات 1.1 مليار دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2021 (+16% على أساس ربع سنوي +63% على أساس سنوي).

وخلال الربع الأخير لعام 2021 ارتفعت قيمة تداولات النشاط التجاري إلى نحو 28.3 مليون دينار كويتي وبلغ متوسط

قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهرا نحو 18.8 مليون دينار كويتي ، وأيضا بلغت قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال الربع الأخير لعام 2021 نحو 71.1 مليون دينار كويتي وبلغ متوسط قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهرا نحو 61.4 مليون دينار كويتي، ويرجع تأثير القطاع التجاري نتيجة لضعف أنشطة الأعمال والذي امتد إلى ما بعد الإغلاق مع مواجهة الشركات لصعوبة شديدة في تسديد الإيجارات مما أدى إلى خفض الإيجارات وتأجيل سداد الدفعات لبعض المستأجرين، ومع انتعاش الاقتصاد وتحسن بيئة الأعمال بدعم من تقدم وتيرة برامج اللقاحات قد نشهد انتعاشا تدريجيا لأداء القطاع إلا أن الضعف قد يستغرق بعض الوقت حتى تهدأ وتيرته .

## ثقة المساهمين

هذا وعلى الرغم من التحديات الاقتصادية الاستثنائية لعام 2021، فقد وبقنا ولله الحمد في تحقيق نتائج جيدة، وفي المضي قدما في تطبيق خطتنا الاستراتيجية بحماسة وشغف، متسلحين بثقة مساهمي الشركة بنا، لنمضي بخطوات ثابتة ومدروسة لنكمل مسيرة نجاحنا.

عززت الشركة نجاحها في قطاع العقار خلال عام 2021 في ظل الظروف التشغيلية الصعبة التي شهدناها بتحقيق أرباح صافية بلغت 1,478,671 د.ك مقابل 54,740 د.ك خلال عام 2020، بزيادة حوالي 2,601.3%، كما أن مجموع الإيرادات بلغ 3,920,208 دينار بارتفاع 8.7%، بالمقارنة مع 3,605,498 دينار عن العام السابق.

وتعكس هذه النتائج قدرة الشركة على التعامل مع التقلبات والظروف الاستثنائية ومواجهة التحديات وحالة عدم اليقين بكفاءة جيدة مدفوعة بقوة مركزها المالي وجودة أصولها ومستويات المرونة بنموذج أعمالها بالإضافة إلى تفاني موظفينا خلال هذه الظروف الصعبة.

## كوادرنا.. قمة التفاني والانتماء

بالرغم من أننا نتوقع استمرار التحديات خلال المستقبل المنظور، إلا أننا نتطلع إلى تحقيق القيمة والنمو من خلال التنوع. وبفضل التفاني والعمل الدؤوب والخبرة التي يتميز بها موظفي الشركة، فإننا على ثقة بقدرتنا على تعزيز الفرص.

فقد أثبت الجهاز الإداري للشركة قدرته على التكيف مع هذه الظروف المليئة بالتحديات والاستمرار في تقديم الخدمات إلى عملائنا وتلبية احتياجاتهم وإلتزامهم بتحقيق النتائج في هذا الوقت الصعب وتفانيهم في دعم عملائنا.

## تعزيز ممارسات الحوكمة والالتزام

وانطلاقا من إدراكنا العميق لأهمية ارساء ثقافة حوكمة الشركات داخل الشركة، فقد حرصنا على تطبيق أفضل مستويات الحوكمة لضمان اللتزام بهذه القيم في جميع الأعمال والأنظمة والإجراءات. وبالتوازي مع جهودنا المستمرة في هذا المجال، سنواصل بإذن الله التزامنا بتحقيق التوازن بين متطلبات وتطلعات المجموعات المختلفة من أصحاب المصلحة وبين أهدافنا في تعزيز القيمة لأعمالنا وخدماتنا.

و نود أن ننوه إلى أنه خلال عام 2021، لم تفرض على الشركة أية عقوبات أو ملاحظات من جهات الإشراف والرقابة.

## شكر وتقدير وعرfan

وفي الختام، أعبّر وزملائي أعضاء مجلس الإدارة عن فائق الامتنان والتقدير لقائد مسيرتنا المباركة، مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح وإلى مقام سمو ولي عهده الأمين الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح حفظهما الله باسمي آيات الشكر و العرفان لما يقدمونه من دعم مستمر وتوجيهات سديدة، ولما تحقّقه بلادنا الغالية في ظل قيادتهما الحكيمة ونظرتهما الثاقبة من تقدم وازدهار في جميع المجالات.

كما يسعدني وباسم شركة التجارة والاستثمار العقاري ان اعبر عن الشكر الجزيل لوزارة التجارة والصناعة والقائمين عليها بالإضافة إلى هيئة أسواق المال وشركة بورصة الكويت لتفهمهم لأوضاع السوق المحلية ورعاية مصالحه.

واعرب عن فائق الاعتزاز بفريق الإدارة التنفيذية وبكوادرنا البشرية المبدعة لتفانيهم وجهودهم الحثيثة تجاه تطلعات المساهمين وخدمة عملاء الشركة، كما اشكر زملائي أعضاء مجلس الإدارة علي جهودهم الحثيثة وتعاونهم المثمر ونؤكد على ادراكنا التام لعظم المسؤولية التي تقع على عاتقنا وعلى مستوى التوقعات المرتقبة، ألا أننا وبحول الله ملتزمون التزامًا تامًا بتلبية هذه التوقعات ومواصلة مسيرة نجاح الشركة خلال عام 2022 وما بعده.

**الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح**  
رئيس مجلس الإدارة





الكويت في : 2022/02/20

## 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 2021 وذلك بناء على ماورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

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



## تقرير حوكمة الشركات

خلال السنوات الماضية، عملنا على مواكبة تطورات الحوكمة من خلال مراجعاتنا الدورية لمستجدياتها ومتابعة أفضل الممارسات لمواجهة التحديات التي قد تطرأ من حين لآخر في أسواقنا وفي الأسواق العالمية.

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 والاستثمار 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 والاستثمار 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 والاستثمار 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 25 سنة	2019/05/09
السيد/ طارق فريد العثمان	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	بكالوريوس وخبرة 29 سنة	2019/05/09
السيد/ سعد ناصر فرج	عضو مجلس إدارة- مستقل	ثانوي عامة وخبرة 57 سنة	2019/05/09
الآنسة/ عنود فاضل الحذران	عضو مجلس إدارة- مستقل	ماجستير وخبرة 20 سنة	2019/05/09
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	عضو مجلس إدارة - غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 10 سنة	2019/05/09
السيدة/ تهاني العجمي	أمين سر	ماجستير وخبرة 25 سنة	2019/05/09

## 1.2 نبذة عن إجتماعات مجلس الإدارة الحالي للعام 2021 :

تتعقد اجتماعات المجلس بحضور غالبية الأعضاء، ففي السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2021، تم عقد (7) 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	7	6	5	4	3	2	1	رقم الاجتماع تاريخ الاجتماع المنصب	اسم العضو
	2021/12/13	2021/10/27	2021/8/05	2021/6/09	2021/5/02	2021/3/31	2021/3/10		
7	√	√	√	√	√	√	√	رئيس مجلس الإدارة	الشيخة/ ياسمين الصباح
7	√	√	√	√	√	√	√	نائب رئيس مجلس الإدارة- الرئيس التنفيذي	السيد/ طارق العثمان
7	√	√	√	√	√	√	√	عضو مستقل	السيد/ سعد فرج
7	√	√	√	√	√	√	√	عضو مستقل	الآنسة/ عنود الحذران
6	√	√	√	√	√	√	-	عضو	الشيخ/ عبدالله الصباح
7	√	√	√	√	√	√	√	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 بالمناقشات 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 ومسئوليات 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، والحصر على وصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل فعال إلى كل محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات المتعلقة بالشركة.

### 1.4 إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية:

إن شركة التجارة والاستثمار العقاري تنظر إلى إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة باعتبارها 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

الترشيحات والمكافآت تقوم بمراجعة استقلالية أعضاء مجلس الإدارة بشكل سنوي والتحقق من عدم انتفاء صفة الإستقلالية وفقاً لدليل شروط الإستقلالية بالشركة والمعتمد من مجلس الإدارة والمتمشي مع المتطلبات الرقابية (مرفق إقرار المستقلين المرسل إلى وزارة التجارة والصناعة).

## 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 سياسة 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 تشمل على (وليس 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 إلتزام 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:-
- إعتد 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 أيّاً 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 وهنالك 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 كفاءتها 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 والخطة 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

تعددت إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 فيما يتعلق بتطبيقات حوكمة الشركات، و من أبرز تلك الإنجازات ما يلي:

- الإطلاع و مناقشة و إعتماذ 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
- إعتماذ تحديث سياسات وإجراءات إدارة الموارد البشرية.
- اعتماذ تحديث سياسات وإجراءات إدارة العقار.
- مناقشة الأداء الفعلي مقارنة بالموازنة التقديرية.
- مناقشة قائمة الأشخاص المفوضين بالتوقيع عن الشركة.
- اعتماذ تفويض الرئيس التنفيذي.

ناقش المجلس قرار الاستمرار في الإدراج في بورصة الكويت للأوراق المالية والذي قد تم مناقشته في الجمعية العمومية لعام 2018 بتاريخ 2019/5/9 وقد رأى المجلس تأجيل النظر في الموضوع حالياً، وإعادة النظر فيه لاحقاً.

### 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 الإدارة، 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 الإدارة.

#### 2.3.1 لجنة التدقيق

إن الشركة على قناعة تامة بأن وجود لجنة للتدقيق تتمتع بإستقلالية 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 الاجتماعات 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 اجتماعات 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، وبراى 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 2021

إجتمعت اللجنة خمس مرات خلال العام 2021 بشكل ربع سنوي على النحو التالي :-

5	4	3	2	1	رقم الاجتماع تاريخ الاجتماع / الصفة	الأعضاء
27/10/2021	2021/08/05	2021/06/09	2021/05/02	2021/03/09	رئيس اللجنة	عنود الحذران
√	√	√	√	√	عضو لجنة	عبدالله الصباح
√	√	√	√	√	عضو لجنة	سعد فرج

### 2.3.1.3 نبذة عن إنجازات لجنة التدقيق خلال 2021

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات.
- المراجعة و التوصية على أداء واستقلالية 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.
- الاجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة البيانات المالية المستقلة للشركة.
- مناقشة الموازنة التقديرية.
- التوصية بتجديد التعاقد مع المدقق الداخلي.
- الإطلاع على أهم المستجدات التنظيمية و التشريعية.
- التوصية بتجديد التعاقد مع مكتب مراجعة الرقابة الداخلية.
- التوصية بالتعاقد مع مكتب تدقيق مستقل لتقييم أداء مكتب التدقيق الداخلي.

و خلال عام 2021، 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 اعتمادها 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 2021

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

اجتمعت اللجنة أربع مرات خلال عام 2021 على النحو التالي:

رقم الاجتماع	الأعضاء			
	1	2	3	4
تاريخ الاجتماع / الصفة	2021/03/09	2021/05/02	2021/08/05	2021/10/27
رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓
عضو لجنة	✓	✓	✓	✓
عضو لجنة	✓	✓	✓	✓

### 2.3.2.3 نبذة عن إنجازات لجنة المخاطر خلال 2021

- 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.
- مناقشة استقلالية إدارة المخاطر.

### 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 الإلتزام 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 تشمل 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 ومسؤولياتهم.
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. إعداد تقرير الحوكمة بشكل سنوي الذي يتضمن إجمالي المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا أيا كان طبيعتها ومسامها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.

### 2.3.3.2 عدد إجتماعات لجنة الترشيحات و المكافآت خلال 2021

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

اجتمعت اللجنة خلال عام 2021 على النحو التالي :

1	رقم الإجتماع	الأعضاء
2021/03/09	تاريخ الاجتماع / الصفة	
√	رئيس اللجنة	ياسمين الصباح
√	عضو لجنة	طارق العثمان
√	عضو لجنة	سعد فرج

### 2.3.3.3 نبذة عن إنجازات لجنة الترشيحات و المكافآت خلال 2021

خلال عام 2021، قدمت لجنة الترشيحات و المكافآت العديد من التوصيات الفعالة من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات بالشركة فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- مناقشة تقرير المكافآت الذي يتضمن إجمالي المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا أيا كان طبيعتها ومسامها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.
- 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.

## 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 نظمتها السياسة السابق ذكرها، ويأتي ذلك من خلال حزمة التقارير الدورية التي تقدم إلى مجلس الإدارة واللجان.

### القاعدة الثالثة: اختيار 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 وفقاً لأفضل التطبيقات ومتماشياً 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 تقرير الحوكمة بشكل سنوي الذي يتضمن إجمالي المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا أيا كان طبيعتها ومسامها في صورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركة أو الشركات التابعة.
- 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 والتدريب لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

### 3.2 تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية والمدراء

#### 3.2.1 ملخص سياسة المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء:

تمنح الشركة العاملين بها مزايا ومكافآت لتحفيزهم على تحقيق أفضل النتائج وتصرف تلك المكافآت بمحض إرادة الشركة ولا تعتبر إلزاماً عليها ولا حق مكتسب وبناءً على ذلك لا يجوز للموظف بأي شكل من الأشكال المطالبة بصرفها أو تعويضه عنها إذا ما توقفت الشركة عن تقديمها.

- يجوز للشركة صرف حوافز أو مكافآت أداء سواء كانت على أساس شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي أو سنوي.

- تحتفظ الشركة لنفسها دون غيرها بحق تحديد حجم المكافآت سواء قامت الشركة بتحديدتها وفق معايير معينة أو كانت هذه المعايير مرتبطة بتحقيق برنامج معين أو ببذل جهد غير عادي.
- أن ترتبط المكافأة ارتباطاً كاملاً بنتائج تقييم الموظفين.
- أن يكون صرف أي مكافأة خاضعاً للسياسة المعمول بها.
- لا يشكل صرف أي مكافأة التزاماً على الشركة بصرفها مرة أخرى ويحق للشركة إيقاف صرفها أو زيادتها أو تخفيضها من خلال توصية من لجنة المكافآت وترفع لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- في حال عدم تحقيق الشركة لأية أرباح يجوز للشركة توزيع مكافآت وذلك باستثناء وتوصية من لجنة المكافآت واعتماد مجلس الإدارة.

### 3.2.2 تضمين البيانات التاليين :

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم			إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي	
N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	5

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى مكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم في مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم												
المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							إجمالي عدد المناصب التنفيذية
المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)			المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)			المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)				
مكافأة سنوية	تأمينات اجتماعية	تأمينات اجتماعية	تأمينات اجتماعية	تأمينات اجتماعية	مكافأة سنوية	بدل اتصالات	تأمين صحي	تأمينات اجتماعية	تأمينات اجتماعية	تأمينات اجتماعية	الرواتب الشهرية (الاجمالية خلال العام)	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	1,365	10,665	22,065	7,300	371,209	7	

### 3.2.3 أية انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة:

هذا و لم يوجد خلال عام 2021 أي حالات تعارض بين توصيات لجنة الترشيحات والمكافآت وقرارات مجلس الإدارة.

#### 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 والاستثمار 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 مسئولة بشكل كامل عن صحة تلك البيانات ودقتها.
- وبالمثل يتعهد مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار 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 2021 أي حالات تعارض بين توصيات لجنة التدقيق و قرارات مجلس الإدارة.

#### 4.4 التأكيد علي إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات الخارجي

إن لدى شركة التجارة والاستثمار العقاري سياسة معتمدة وواضحة بشأن تعيين واختيار مراقب الحسابات الخارجي

وذلك لضمان إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

و خلال عام 2021، قامت لجنة التدقيق بالشركة بالتحقق من إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات وفقاً للشروط الواردة بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتمشية 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 المرحلية 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 متمشية 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 لإعتمدها.
- 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 2021 ومتابعة ماتم إتخاذها 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 وأيضاً 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 والمحاسبية.
- 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.

كما قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب تدقيق مستقل ليقوم بتقييم أداء مكتب التدقيق الداخلي وإعداد تقرير خلال عام 2022 ليعرض على لجنة التدقيق وعلى مجلس إدارة الشركة

#### 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 اهتمام 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 و الآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

يوجد لدى الشركة سياسة واضحة للحد من حالات تعارض المصالح، معتمدة من مجلس الادارة، وخلال عام 2021

قام جميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالتوقيع على الإقرار السنوي بشأن الإلتزام بإجراءات الحد من تعارض المصالح.

## القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

تدرك الشركة جيداً أهمية الشفافية والإفصاح 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 والمدراء:

يوجد لدى الشركة سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء 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 و قنوات 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 تقيده 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 ومتمشية 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 ومتساوية 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 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 المعيّنين 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 ومعتمدة من مجلس الإدارة بشأن تقييم الأداء، متضمنة مؤشرات قياس الأداء الموضوعية بشكل واضح و مكتوب، و خلال عام 2120 تم إجراء تقييم لجميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة 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 وذلك 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 2021 قامت الشركة بدعم جمعية طلبة كلية الهندسة والبتترول في الكويت إيماناً من الشركة بأن الإستثمار الحقيقي هو الإستثمار في العنصر البشري وخصوصاً فئة الشباب.

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح

رئيس مجلس الإدارة



## تقرير لجنة التدقيق

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### \* 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 2021 بعقد عدد 5 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.
- مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي.
- 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.
- التوصية بالتعاقد مع مكتب خارجي لتقييم أداء مكتب التدقيق الداخلي.

### \* رأي اللجنة فيما يتعلق بيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2021 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: 1443/07/23هـ

الموافق: 2022/02/24

## تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية 2021/01/01-2021/12/31

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 2021/01/01 – 2021/12/31 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.

1

راس المال المدفوع: 2.000.000 د.ك

Al Mirqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor

Tel: +965 22960555

Fax: +965 22960556

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 وأنشطة للشركة خلال الفترة.

### رابعاً: الرأي النهائي :

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2021/01/01 إلى 2021/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

والحمد لله رب العالمين،،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية	عضو هيئة الرقابة الشرعية	عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار	د. عصام خلف العنزي	د. علي إبراهيم الراشد



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 تدقنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهما معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك 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 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

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

### أمور التدقيق الرئيسية

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

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

### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2021 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2021. 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. علاوة على ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعدد إجراءات 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.

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 (تتمة)

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

- ◀ قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرية التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون ومدى ملائمة أساليب التقييم ومعقولة 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 الجوهرية وعوامل عدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاح الحساسية الواردة ضمن إيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى، المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، 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 إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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 نعتزم 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.



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

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.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ 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.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

20 فبراير 2022  
الكويت



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
3,598,905	3,895,628	3	إيرادات تأجير
6,593	24,580		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(246,857)	(273,021)		مصروفات تشغيل عقارات
(59,472)	230,351	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,299,169	3,877,538		صافي الربح من العقارات الاستثمارية
84,418	156,248	6	حصة في نتائج شركة زميلة
84,418	156,248		صافي الربح من الاستثمار
(874,780)	(1,071,707)		مصروفات إدارية
2,357	(24,569)		(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
29,204	5,956		إيرادات أخرى
2,540,368	2,943,466		ربح التشغيل
(1,169,334)	(1,006,628)		تكاليف تمويل
(1,234,072)	(342,834)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
136,962	1,594,004		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,233)	(14,346)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(36,421)	(50,705)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(14,568)	(20,282)		الزكاة
(30,000)	(30,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
54,740	1,478,671		ربح السنة
0.15 فلس	4 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 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاح	
54,740	1,478,671		ربح السنة
			(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
			بنود يتم (أو قد يتم) إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
3,486	(16,244)		تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
6,871	(21,142)	6	تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
			(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
10,357	(37,386)		
65,097	1,441,285		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
3,882,346	4,627,469		الأرصدة لدى البنوك والنقد
656,460	565,216	5	مدينون ومدفوعات مقدماً
608,732	534,526		عقارات للمتاجرة
8,171,714	8,133,453	6	استثمار في شركة زميلة
60,347,404	60,612,161	7	عقارات استثمارية
12,822	15,056		ممتلكات ومعدات
73,679,478	74,487,881		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
796,981	973,230		دائنون ومصروفات مستحقة
33,196,542	32,300,564	8	دائنو تمويل إسلامي
958,240	1,045,087		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
34,951,763	34,318,881		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
37,000,000	37,000,000	9	رأس المال
426,876	586,276	9	احتياطي إجباري
426,876	586,276	9	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
244,165	206,779		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
469,413	1,629,284		أرباح مرحلة
38,727,715	40,169,000		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
73,679,478	74,487,881		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة/ ياسمين مبارك الجابر الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

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 التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

المجموع	دينار كويتي	أرباح مرحلة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملاء أجنبية	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي عام	احتياطي إيجاري	رأس المال	
								دينار كويتي	دينار كويتي
38,727,715	469,413	18,132	244,165	142,253	426,876	37,000,000	426,876	37,000,000	في 1 يناير 2021
1,478,671	1,478,671	-	(37,386)	-	-	-	-	-	ربح السنة
(37,386)	-	-	(37,386)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
1,441,285	1,478,671	-	(37,386)	-	-	-	-	-	اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
-	(318,800)	-	-	-	159,400	-	159,400	-	اقتطاع إلى الاحتياطيات
40,169,000	1,629,284	18,132	206,779	142,253	586,276	37,000,000	586,276	37,000,000	في 31 ديسمبر 2021
39,402,618	1,182,065	18,132	233,808	142,253	413,180	37,000,000	413,180	37,000,000	في 1 يناير 2020
54,740	54,740	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
10,357	-	-	10,357	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
65,097	54,740	-	10,357	-	-	-	-	-	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(740,000)	(27,392)	-	-	-	13,696	-	13,696	-	اقتطاع إلى الاحتياطيات
-	(740,000)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 9)
38,727,715	469,413	18,132	244,165	142,253	426,876	37,000,000	426,876	37,000,000	في 31 ديسمبر 2020

ان الإيرادات 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 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>أنشطة التشغيل</b>
136,962	1,594,004		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:
11,357	10,729		استهلاك
96,025	102,345		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(84,418)	(156,248)	6	حصة في نتائج شركة زميلة
59,472	(230,351)	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,169,334	1,006,628		تكاليف تمويل
1,234,072	342,834		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(2,357)	24,569		خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
2,620,447	2,694,510		
			التعديلات على رأس المال العامل:
(533,963)	(251,780)		مدينون ومدفوعات مقدماً
(123,247)	82,104		دائنون ومصروفات مستحقة
1,963,237	2,524,834		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(10,236)	(15,498)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,953,001	2,509,336		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
230,500	173,367		متحصلات من استرداد رأسمال للاستثمار في شركة زميلة
(705)	(12,963)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
229,795	160,404		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			<b>أنشطة التمويل</b>
500,000	-		متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(100,000)	(1,083,094)		سداد أرصدة دائني تمويل إسلامي
(1,115,118)	(810,754)		تكاليف تمويل مدفوعة
(721,197)	(20,989)		توزيعات أرباح مدفوعة
(1,436,315)	(1,914,837)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
746,481	754,903		صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(6,492)	(9,780)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
3,142,357	3,882,346		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
3,882,346	4,627,469		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر
			<b>معاملات غير نقدية</b>
-	(74,206)		عقارات للمتاجرة
-	74,206		عقارات استثمارية
-	-		

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 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 1 معلومات حول الشركة والمجموعة

#### 1.1 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 2021 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 20 فبراير 2022. 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 2020 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 31 مارس 2021.

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 تزاوّل 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.

#### 1.2 معلومات حول المجموعة

##### أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		2020	2021	
التجارة العامة	الكويت	100%	100%	شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة شخص واحد
العقارات	المملكة العربية السعودية	95%	95%	شركة تلال العقارية ذ.م.م.*

\* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في الشركة التابعة من جانب الأطراف ذات العلاقة الذين أكدوا كتابياً أن الشركة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

## 1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة) 1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

الأم هي المالك المستفيد.

### ب) الشركة الزميلة

فيما يلي الشركة الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. وللإطلاع على مزيد من المعلومات، يُرجى الرجوع إلى الإيضاح 6.

اسم الشركة	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
	2020	2021		
شركة المدار الذهبية ذ.م.م. («المدار»)	24	24	المملكة العربية السعودية	بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمتداولة) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداولة) في الإيضاح 16.

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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 لوباء 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. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 - بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021 ولكن نظرًا لأن تأثير جائحة كوفيد-19 - لا يزال مستمرًا، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في 31 مارس 2021 بتمديد فترة تطبيق المبرر العملي حتى 30 يونيو 2022. يسري التعديل على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021. ومع ذلك، لم تتلق المجموعة امتيازات تأجير متعلقة بفيروس كوفيد-19 - ولكنها تُخطط لتطبيق المبرر العملي إذا أصبح قابلاً للتطبيق خلال الفترة المسموح بها للتطبيق.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2021 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

#### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2022 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. من غير المتوقع أن ينتج عن أي من هذه المعايير والتفسيرات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة

##### أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة») كما في 31 ديسمبر 2021.

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، والقدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

## شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) أساس التجميع (تتمة)

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

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود 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 الأرباح أو الخسائر 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 الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ويتم الاعتراف بالمقابل المستلم وأي استثمار محتفظ به في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة.

### 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 التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

#### إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل

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

#### 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 يبعه 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 بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكلفة 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.

#### 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.

#### (1) 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 الأرباح أو الخسائر المجمع، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تحوط 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 الأرباح أو

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### (1) المعاملات والأرصدة (تتمة)

الخسائر المجمعة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضا تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

### (2) شركات المجموعة

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

### الضرائب

#### حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

#### ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العملة 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 العملة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العملة الوطنية.

### الزكاة

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

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### (1) الموجودات المالية

#### الاعتراف المبدئي والقياس

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

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

#### موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة لأغراض القياس اللاحق، 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
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط لأصل المبلغ القائم.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

#### موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه لانخفاض في القيمة. نظراً لأن الموجودات المالية للمجموعة (الأرصدة لدى البنوك والنقد ومديني التأجير) تستوفي هذه الشروط، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

#### 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؛
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع»؛ وإما:

(أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل أو

(ب) لم تقم المجموعة بالتحويل 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 سداده أيهما أقل.

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخضومة بنسبة تقريبية لسعر

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الفائدة الفعلية 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.

بالنسبة لأرصدة الإيجار المدينة ولغرض تحديد انخفاض قيمة موجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع 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 (أي مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة خلال فترة التعرض المتبقية للمخاطر، بصرف النظر عن فترة التعثر). وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 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.

## (2) المطلوبات المالية

### الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تحوط في معاملة تحوط فعالة - وفق الملائم.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، حيث يتم إدراج كافة المطلوبات بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم قياس جميع المطلوبات المالية، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح والخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة عن طريق مراعاة أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

#### (2) المطلوبات المالية (تتمة)

#### القياس اللاحق (تتمة)

لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تصنف الأدوات المالية المشتقة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتدرج في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

بالنسبة لدائني التمويل الإسلامي، يعتمد تحديد القياس اللاحق حسب كل منتج من المنتجات:

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات الإجارة والتورق. 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 التورق. يدرج دائنو التورق 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 بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

#### مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج 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.

#### عقارات للمتاجرة

يتم الاحتفاظ بالعقار الذي تم حيازته أو إنشاؤه لغرض البيع في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ به للتأجير أو ارتفاع قيمته الرأسمالية كعقار للمتاجرة ويتم قياسه بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويمثل ذلك في الأساس عقار سكني تعمل المجموعة على تطويره وتنوي بيعه قبل إجراء هذا التطوير أو عند استكمالها.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة) عقارات للمتاجرة (تتمة)

تتضمن التكلفة المتكبدة لإيصال كل عقار إلى موقعه وحالته الحالية ما يلي:

- حقوق التملك الحر والاستئجار للأراضي
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لأغراض التطوير
- تكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، ورسوم نقل الملكية، والضرائب، ونفقات التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري في السياق الاعتيادي للأعمال استناداً إلى سعر السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والبيع.

عند بيع عقار للمتاجرة، يتم تحقيق القيمة الدفترية للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. تُحدد القيمة الدفترية للعقار للمتاجرة المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف الخاصة بها مباشرةً والمتكبدة عند بيع العقار مع تخصيص تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على حجم العقار المباع.

### استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثير ملموس. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن الاعتبارات المتخذة عند تحديد التأثير الملموس مماثلة لتلك الضرورية لغرض تحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها بشكل منفصل لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر فيها، كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى لدى المجموعة. بالإضافة إلى ذلك وعندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود قيمة الحصة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خارج الربح التشغيلي، ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### استثمار في شركة زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم عند الضرورة إجراء التعديلات لتتوافق السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ومن ثم يتم الاعتراف بالمبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة المحتفظ بها لكسب الإيجارات أو زيادة رأس المال أو للغرضين معاً. تُصنف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد الإيجار كعقار استثماري، عندما يحتفظ بها محتفظ بها لكسب إيرادات التأجير وارتفاع القيمة الرأسمالية أو كليهما بدلا من البيع في سياق الأعمال العادي.

يتألف الاستثمار العقاري في الأساس من مكاتب وشقق سكنية ووحدات تجارية وعقارات للبيع بالتجزئة والتي لا يتم إشغالها بشكل كبير للاستخدام من قبل عمليات المجموعة ولا للبيع في سياق الأعمال العادي، ولكن محتفظ بها بشكل أساسي لكسب إيرادات التأجير وارتفاع القيمة الرأسمالية. هذه المباني مستأجرة إلى حد كبير للمستأجرين وليس الغرض منها أن تباع في سياق الأعمال العادي.

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة أتعاب التحويل والأتعاب المهنية مقابل الاستشارات القانونية (فقط في حالة العقار الاستثماري المحتفظ به بموجب عقد الإيجار) وعمولات التأجير المبدئية للوصول بالعقار إلى الحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمار العقاري إلى المخزون، فإن التكلفة المحددة للمحاسبة اللاحقة تُمثل القيمة العادلة في تاريخ إجراء التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار للمتاجرة عقاراً استثمارياً، يتم تسجيل بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وبين قيمته الدفترية السابقة في الأرباح أو الخسائر. تراعي المجموعة بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من العقار الاستثماري إلى المخزون)، كدليل، أو بدء عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري).

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

**2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**  
**2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**  
**عقارات استثمارية (تتمة)**

الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم تسجيل الفرق بين صافي عائدات البيع والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر خلال فترة إلغاء الاعتراف. عند تحديد المبلغ المقابل المزمع إدراجه في الأرباح أو الخسائر الناتج عن بيع العقار الاستثماري، تراعي المجموعة آثار المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل جوهري ومقابل غير نقدي والمقابل مستحق للدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

**انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**

تجري المجموعة تقييمًا بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للموجودات، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للموجودات. إن المبلغ الممكن استرداده للموجودات هو القيمة العادلة للموجودات أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم تكن الموجودات منتجة لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لموجودات ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، تعتبر الموجودات قد انخفضت قيمتها وتخفض إلى قيمتها الممكن استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالموجودات. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة عمومًا فترة خمس سنوات. للفترة الأطول، يتم احتساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه للتوقع بالتدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 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.

فضلا 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.

### مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في السابق، ومن المحتمل أن يتطلب استخدام الموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق فيها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال ماديا، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

### مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع 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.

### أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم باعتبارها أسهم خزينة مدرجة بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، إذ تُعد غير قابلة للتوزيع. ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب بما يتناسب مع حد الرصيد الدائن في هذا الحساب. وتحمل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيات. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً وفقاً لترتيب الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يحق لهذه الأسهم الحصول على توزيعات نقدية. يؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة على أساس تناسبي وخفض متوسط التكلفة لكل سهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد التعديل لإدراج الفائدة على الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية.

#### توزيع الأرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد الأرباح عندما لم يعد الأمر بناءً على تقدير المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يسمح بتوزيع الأرباح بعد اعتمادها من المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. يسجل المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح للسنة والتي تم اعتمادها لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة كحدث لاحق بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

#### معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات ويتحمل عنها تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تجميع قطاعات التشغيل التي تتميز بسمات اقتصادية مماثلة وتتشابه في المنتجات والخدمات ونوعية العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متى كان ذلك ملائماً ويتم إعداد التقارير بشأنها بصفتها قطاعات يمكن إعداد تقرير عنها.

#### قياسات 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 الالتزام، أو
  - في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### قياسات القيمة العادلة (تتمة)

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

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

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة 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 ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة. يتضمن الإيضاح 15 تحليلاً للقيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

### 2.5 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.

#### الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)  
الأحكام الهامة (تتمة)

### تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو قيد التطوير لغرض هذا البيع، كعقار للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة والخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

### تصنيف الموجودات المالية

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

### التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية 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 الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، بالنسبة لأرصدة الإيجارات المدينة، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، التي يتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

### انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة وتعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد مقدار خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)  
التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على 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 و 15.

3 الإيرادات

فيما يلي تفاصيل توزيع إيرادات المجموعة من العقود المبرمة مع العملاء:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
		<b>أنواع الإيرادات:</b>
3,598,905	3,895,628	إيرادات إيجار*
6,593	24,580	خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
3,605,498	3,920,208	
		<b>توقيت الاعتراف بالإيرادات:</b>
3,598,905	3,895,628	إيرادات معترف بها على مدار الوقت
6,593	24,580	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية معينة
3,605,498	3,920,208	
		<b>الأسواق الجغرافية:</b>
2,880,066	3,318,710	الكويت
725,432	601,498	المملكة العربية السعودية
3,605,498	3,920,208	

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 3 الإيرادات (تتمة)

\* كنتيجة مباشرة لجائحة كورونا (كوفيد-19-)، قامت المجموعة لمرة واحدة خلال السنة السابقة بتخفيض معدلات الإيجار بمبلغ 434,736 دينار كويتي لبعض عقود التأجير. ولم تطرأ أي تغييرات جوهرية أخرى على شروط عقد التأجير، وبالتالي قامت المجموعة بالمحاسبة عن تأثير امتياز الإيجار عن طريق تسجيل إيرادات تأجير أقل 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 أسهم قائمة مخفضة محتملة. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
54,740	1,478,671	ربح السنة (دينار كويتي)
=====	=====	
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)*
=====	=====	
0.15 فلس	4 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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,498,688	1,689,238	مدينون إيجارات
(1,086,628)	(1,428,619)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
=====	=====	
412,060	260,619	صافي مديني إيجارات
=====	=====	

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
5 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

743,608	743,608	مستحق من مطور عقاري
(743,608)	(743,608)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	-	صافي المستحق من مطور عقاري
18,995	25,392	مصروفات مدفوعة مقدماً
27,219	19,993	مدينو موظفين
198,186	259,212	أرصدة مدينة أخرى
656,460	565,216	

كما في 31 ديسمبر 2021، تعرضت أرصدة الإيجارات المدينة بقيمة اسمية بمبلغ 1,428,619 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 1,086,628 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل. فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
599,987	1,830,236	في 1 يناير
1,234,072	342,834	المحمل للسنة
(3,823)	(843)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
1,830,236	2,172,227	في 31 ديسمبر

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

## 6 استثمار في شركة زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
8,310,925	8,171,714	في 1 يناير
(230,500)	(173,367)	رد رأس المال
84,418	156,248	حصة في النتائج
6,871	(21,142)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
8,171,714	8,133,453	في 31 ديسمبر

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية للشركة الزميلة بإيجاز. وتعكس هذه المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة وليست حصة المجموعة في تلك المبالغ.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
		بيان المركز المالي:
637,696	789,254	موجودات متداولة
34,467,630	34,375,279	موجودات غير متداولة
(1,003,843)	(1,208,362)	مطلوبات متداولة
(52,676)	(66,783)	مطلوبات غير متداولة
34,048,807	33,889,388	حقوق الملكية
24%	24%	نسبة حصة الملكية المحفوظ بها من قبل المجموعة
8,171,714	8,133,453	حصة المجموعة في حقوق الملكية

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

6 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

بيان الأرباح أو الخسائر	
إيرادات	2,165,099
	1,717,523
ربح السنة	651,034
	351,741
حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	24%
	24%
حصة المجموعة في الأرباح	156,248
	84,418

7 عقارات استثمارية

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
60,396,066	60,347,404	في 1 يناير
-	74,206	إضافات
(59,472)	230,351	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
10,810	(39,800)	صافي (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
60,347,404	60,612,161	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2021، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 4,450,000 دينار كويتي (2020: 4,250,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 8).

كما في 31 ديسمبر 2021، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 32,005,000 دينار كويتي (2020: 31,953,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,750,000 دينار كويتي (2020: 25,400,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

تم إدراج بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها 1,297,465 دينار كويتي (2020: 1,165,304 دينار كويتي) ضمن محفظة العقارات الأجنبية التي يديرها مدير محفظة خارجي.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

## 7 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 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 الإيرادات. أما المقيم الأخر فهو مقيم محلي معتمد ذو سمعة طيبة قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات.

أما بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم من قبل مقيم محلي ومعتمد ذي سمعة طيبة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات.

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 في الإيضاح 15.

## 8 دائنو تمويل إسلامي

2021	إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
مجمّل المبلغ	3,573,206	4,560,745	29,322,846	37,456,797
ناقصاً: الربح المؤجل	(473,746)	(296,792)	(4,385,695)	(5,156,233)
	3,099,460	4,263,953	24,937,151	32,300,564
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

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 3.25% (2020: 1.5% إلى 3.25%) سنويًا فوق معدل سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تستحق أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بصورة رئيسية خلال مدة تتراوح من 1 إلى 8 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2021، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (2020: 3,095,644 دينار

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 8 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 4,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 4,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).  
كما في 31 ديسمبر 2021، تم ضمان أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 24,750,000 دينار كويتي (2020: 25,400,000 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 32,005,000 دينار كويتي (2020: 31,953,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

### التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية

2021	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة)/ واردة دينار كويتي	أخرى (صادرة)/ واردة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
دائنو إجارة	3,099,142	-	318	3,099,460
دائنو تورق	4,695,353	(433,094)	1,694	4,263,953
دائنو مرابحة	25,402,047	(650,000)	185,104	24,937,151
	33,196,542	(1,083,094)	187,116	32,300,564
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	-	530	3,099,142
دائنو تورق	4,684,769	-	10,584	4,695,353
دائنو مرابحة	24,956,687	400,000	45,360	25,402,047
	32,740,068	400,000	56,474	33,196,542

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات  
(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً)
2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	
=====	=====	=====	=====	

(ب) توزيعات موصي بها ومدفوعة

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
		توزيعات أرباح موصي بها للأسهم العادية:
-	1,110,000	2021: 3 فلس (2020: لا شيء)
=====	=====	

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
		توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة للأسهم العادية:
740,000	-	2020: لا شيء (2019: 2 فلس للسهم)
=====	=====	

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 31 مارس 2021 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

(ج) 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 وضرورية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. 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 بسداد توزيع الأرباح لهذا المبلغ.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات (تتمة)

(د) الاحتياطي العام

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

10 معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة

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

سجلت المجموعة خسارة بمبلغ 24,403 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: ربح بمبلغ 8,574 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة التقلب في أسعار تحويل العملات الأجنبية بالريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من إحدى الشركات التابعة للمجموعة بقيمة 111,145,584 ريال سعودي (31 ديسمبر 2020: 115,709,647 ريال سعودي).

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

موظفو الإدارة العليا

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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
304,200	304,200	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
60,277	60,112	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
364,477	364,312	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

## 11 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

### التزام رأسمالي

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

### مطلوبات محتملة

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

## 12 معلومات القطاعات

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

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

31 ديسمبر 2021	أنشطة العقارات دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
صافي الربح من عقارات استثمارية	3,877,538	-	-	3,877,538
حصة في نتائج شركة زميلة	-	156,248	-	156,248
مصروفات إدارية	(1,071,707)	-	-	(1,071,707)
خسائر تحويل عملات أجنبية	-	-	(24,569)	(24,569)
إيرادات أخرى	-	-	5,956	5,956
تكاليف تمويل	(1,006,628)	-	-	(1,006,628)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(342,834)	-	-	(342,834)
مصروفات غير موزعة	-	-	(115,333)	(115,333)
<b>ربح القطاع</b>	<b>1,456,369</b>	<b>156,248</b>	<b>(133,946)</b>	<b>1,478,671</b>
<b>موجودات القطاع</b>	<b>66,339,372</b>	<b>8,133,453</b>	<b>15,056</b>	<b>74,487,881</b>
<b>مطلوبات القطاع</b>	<b>33,273,794</b>	<b>-</b>	<b>1,045,087</b>	<b>34,318,881</b>

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

12 معلومات القطاعات (تتمة)

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)
أرباح 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

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي والأرصدة الدائنة. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. وتشتمل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة على أرصدة مدينة وأرصدة لدى البنوك والنقد الناتج مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، وتحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم مجلس الإدارة الذي يقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. يقدم مجلس الإدارة التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تطبيق السياسات والإجراءات السليمة لمراقبة الأنشطة المرتبطة بالمخاطر المالية لدى المجموعة، وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس الإدارة مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

كما يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

13.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من مديني إيرادات الإيجار) بما في ذلك النقد لدى البنوك.

تقوم سياسة المجموعة على المراقبة الوثيقة للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وبالنسبة لأرصدة إيرادات التأجير المدينة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الدخول في ترتيبات التأجير. ومخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة البنكية محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
4,625,823	3,880,805	الأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
501,195	637,465	مديونون (باستثناء المدفوعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)
5,127,018	4,518,270	

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

	2020				2021			
	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
الكويت	3,921,747	45,194	239,976	3,636,577	4,633,511	36,993	238,254	4,358,264
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	596,523	70,701	281,594	244,228	493,507	107,608	118,340	267,559
	4,518,270	115,895	521,570	3,880,805	5,127,018	144,601	356,594	4,625,823

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)  
13.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض بصورة جوهرية لمخاطر الائتمان على الأرصدة 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 استناداً 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 للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد لفترة تزيد عن 180 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

13.2 مخاطر السيولة

تُعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر. تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ومصرفيات التمويل وأصل مدفوعات أدوات الدين.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم مركز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل ديونها وانتهت إلى انخفاض تلك المخاطر. وتستطيع المجموعة الوصول إلى مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة:

31 ديسمبر 2021	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
<b>المطلوبات</b>						
دائنون ومصرفيات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)	-	-	882,252	-	-	882,252
دائنو تمويل إسلامي	535,070	48,802	1,172,457	7,707,466	27,993,002	37,456,797
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>535,070</b>	<b>48,802</b>	<b>2,054,709</b>	<b>7,707,466</b>	<b>27,993,002</b>	<b>38,339,049</b>

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)  
13.2 مخاطر السيولة (تتمة)

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

### 13.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. وتتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار السوق. وتتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق دائني التمويل الإسلامي وبعض الأرصدة الدائنة والأرصدة لدى البنوك وبعض الأرصدة المدينة. كما تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

والهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق في إطار مؤشرات مقبولة مع العمل على تحسين العائد.

#### أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. وتتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح على أرصدة دائني التمويل الإسلامي ذات معدلات الربح المتغيرة (إيضاح 8). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر جوهريّة أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة) 13.3 مخاطر السوق (تتمة) أ) مخاطر معدلات الأرباح

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر 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	
320,873	%-1/+	2021
331,792	%-1/+	2020

#### ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتتكدد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية تعرض المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية على الموجودات (والمطلوبات) المالية النقدية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2021 ما يعادل بالدينار الكويتي	2020 ما يعادل بالدينار الكويتي	
119,743,620	128,115,309	ريال سعودي
(9,288,843)	(10,221,718)	دولار أمريكي

#### الحساسية لأسعار صرف العملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على أرباح المجموعة بسبب التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

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

## بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

#### 13.3 مخاطر السوق (تتمة)

#### الحساسية لأسعار صرف العملات الأجنبية (تتمة)

التأثير على الأرباح أو الخسائر (يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية)		التغير في سعر صرف العملة الأجنبية	العملة
2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي		
311,220	290,165	%-3/+	الريال السعودي
92,992	84,296	%-3/+	الدولار الأمريكي

لا يوجد تأثير حساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث لا يوجد لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو أدوات تحوط مخصصة.

كان من الممكن أن يؤدي أي انخفاض معادل في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير معادل ولكنه معاكس.

### 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 2021 و31 ديسمبر 2020.

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

14 إدارة رأس المال (تتمة)

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2021
693,357	882,252	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدّمًا من مستأجرين)
33,196,542	32,300,564	دائنو تمويل إسلامي
(3,882,346)	(4,627,469)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
_____	_____	
30,007,553	28,555,347	صافي الدين
_____	_____	
38,727,715	40,169,000	حقوق الملكية
_____	_____	
68,735,268	68,724,347	إجمالي رأس المال وصافي الدين
=====	=====	
43.66%	41.55%	معدل الإقراض
=====	=====	

15 قياسات القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الاخرى 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 بناء على الحركات في أسعار الفائدة السوقية. يتم تقدير قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة. خلال السنة، لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للبنود ضمن المستوى 3 في الايضاح رقم 7.

تمتلك المجموعة فئة واحدة من العقارات (سكنية وتجارية وصناعية). وقد تم استخدام منهج رسملة الإيرادات كأسلوب تقييم للوصول إلى القيمة العادلة ضمن المستوى 3.

يوضح الجدول أدناه المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
15 قياسات القيمة العادلة (تتمة)

2020		2021		
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	
658	1,831	657	1,905	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
459	410	421	402	تكاليف البناء (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
6	9	6	9	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
8.4%	8.7%	8.8%	8.5%	معدل العائد
48.0%	11.3%	55.2%	11.6%	معدل الشغور

### تحليل الحساسية

ستؤدي معدلات الزيادة (النقص) في متوسط الإيجار لكل متر مربع، ومعدل العائد، وسعر المتر المربع بصورة منفصلة إلى ارتفاع (انخفاض) بصورة جوهرية في القيمة العادلة للعقارات. يعرض الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يقوم عليها تقييم العقارات الاستثمارية.

2020		2021		التغيرات في افتراضات التقييم	
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
			1		
359,430	1,450,750	358,538	1,509,250	5%	سعر السوق المقدر للأرض
801,705	2,157,400	764,485	2,201,250	5%	متوسط الإيجار
763,529	2,054,667	728,081	2,096,429	5%	معدل العائد
801,705	2,157,400	764,485	2,201,250	5%	معدل الشغور

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

## 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:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2021
			<b>الموجودات</b>
4,627,469	-	4,627,469	أرصدة لدى البنوك ونقد
565,216	-	565,216	مدينون ومدفوعات مقدماً
534,526	-	534,526	عقارات للمتاجرة
8,133,453	8,133,453	-	استثمار في شركة زميلة
60,612,161	60,612,161	-	عقارات استثمارية
15,056	15,056	-	ممتلكات ومعدات
<b>74,487,881</b>	<b>68,760,670</b>	<b>5,727,211</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
973,230	-	973,230	دائنون ومصرفات مستحقة
32,300,564	31,297,644	1,002,920	دائنو تمويل إسلامي
1,045,087	1,045,087	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>34,318,881</b>	<b>32,342,731</b>	<b>1,976,150</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

16 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2020
			الموجودات
3,882,346	-	3,882,346	أرصدة لدى البنوك ونقد
656,460	-	656,460	مدينون ومدفوعات مقدماً
608,732	-	608,732	عقارات للمتاجرة
8,171,714	8,171,714	-	استثمار في شركة زميلة
60,347,404	60,347,404	-	عقارات استثمارية
12,822	12,822	-	ممتلكات ومعدات
73,679,478	68,531,940	5,147,538	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
796,981	-	796,981	دائنون ومصروفات مستحقة
33,196,542	32,578,805	617,737	دائنو تمويل إسلامي
958,240	958,240	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
34,951,763	33,537,045	1,414,718	إجمالي المطلوبات