

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

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

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 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 وحسابية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

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 والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون ومدى ملائمة أساليب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الاشغال 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 إفصاح 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 تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

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 رأيًا. 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 رأيًا. 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 تأكد 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 تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأيًا 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 بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليّتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديد والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 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
العيان 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 | 2021 | إيضاحات | دينار كويتي | دينار كويتي |
|-------------|-------------|---------|---|-------------|
| 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 | |
| (1,233) | (14,346) | | والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة | |
| (36,421) | (50,705) | | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي | |
| (14,568) | (20,282) | | ضريبة دعم العمالة الوطنية | |
| (30,000) | (30,000) | | الزكاة | |
| 54,740 | 1,478,671 | | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة | |
| 0.15 فلس | 4 فلس | 4 | ربح السنة | |
| | | | ربحية السهم الأساسية والمخفضة | |

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

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

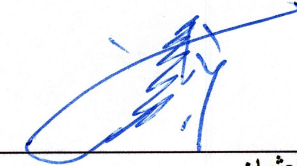
| 2020 دينار كويتي | 2021 دينار كويتي | إيضاح |
|---------------------|---------------------|--|
| 54,740 | 1,478,671 | ربح السنة |
| | | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى: |
| | | بنود يتم (أو قد يتم) إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل المجمع: |
| 3,486 | (16,244) | تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية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

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

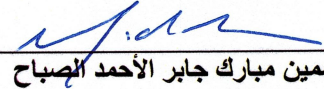
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2021

| 2020 | 2021 | إيضاحات | |
|-------------|-------------|---------|--------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 3,882,346 | 4,627,469 | | الموجودات |
| 656,460 | 565,216 | 5 | الأرصدة لدى البنوك والنقد |
| 608,732 | 534,526 | | مدينون ومنفوعات مقدماً |
| 8,171,714 | 8,133,453 | 6 | عقارات للمتاجرة |
| 60,347,404 | 60,612,161 | 7 | استثمار في شركة زميلة |
| 12,822 | 15,056 | | عقارات استثمارية |
| | | | ممتلكات ومعدات |
| 73,679,478 | 74,487,881 | | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | المطلوبات |
| 796,981 | 973,230 | | دائنون ومصرفات 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 | | إجمالي المطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| 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 أجنبية |
| 18,132 | 18,132 | | احتياطي أسهم خزينة |
| 469,413 | 1,629,284 | | أرباح مرحلة |
| 38,727,715 | 40,169,000 | | إجمالي حقوق الملكية |
| 73,679,478 | 74,487,881 | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |



طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

| رأس المال دينار كويتي | احتياطي إجباري دينار كويتي | احتياطي عام دينار كويتي | احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي | احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي | احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي | أرباح مرحلة دينار كويتي | المجموع دينار كويتي |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| 37,000,000 | 426,876 | 426,876 | 142,253 | 244,165 | 18,132 | 469,413 | 38,727,715 |
| - | - | - | - | - | - | 1,478,671 | 1,478,671 |
| - | - | - | - | (37,386) | - | - | (37,386) |
| - | - | - | - | (37,386) | - | 1,478,671 | 1,441,285 |
| - | 159,400 | 159,400 | - | - | - | (318,800) | - |
| 37,000,000 | 586,276 | 586,276 | 142,253 | 206,779 | 18,132 | 1,629,284 | 40,169,000 |
| 37,000,000 | 413,180 | 413,180 | 142,253 | 233,808 | 18,132 | 1,182,065 | 39,402,618 |
| - | - | - | - | - | - | 54,740 | 54,740 |
| - | - | - | - | 10,357 | - | - | 10,357 |
| - | - | - | - | 10,357 | - | 54,740 | 65,097 |
| - | 13,696 | 13,696 | - | - | - | (27,392) | - |
| - | - | - | - | - | - | (740,000) | (740,000) |
| 37,000,000 | 426,876 | 426,876 | 142,253 | 244,165 | 18,132 | 469,413 | 38,727,715 |

في 1 يناير 2021

ربح السنة

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
اقتطاع إلى الاحتياطيات

في 31 ديسمبر 2021

في 1 يناير 2020

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
اقتطاع إلى الاحتياطيات
توزيعات أرباح (إيضاح 9)

في 31 ديسمبر 2020

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

| 2020 | 2021 | إيضاحات |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| | | أنشطة التشغيل |
| | | ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| 136,962 | 1,594,004 | تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية: |
| | | استهلاك |
| 11,357 | 10,729 | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 96,025 | 102,345 | حصة في نتائج شركة زميلة |
| (84,418) | (156,248) | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 59,472 | (230,351) | تكاليف تمويل |
| 1,169,334 | 1,006,628 | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة |
| 1,234,072 | 342,834 | خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية |
| (2,357) | 24,569 | |
| 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 |
| | | أنشطة الاستثمار |
| 230,500 | 173,367 | متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة |
| (705) | (12,963) | إضافات إلى ممتلكات ومعدات |
| 229,795 | 160,404 | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار |
| | | أنشطة التمويل |
| 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 |
| | | معاملات غير نقدية |
| - | (74,206) | عقارات للمتاجرة |
| - | 74,206 | عقارات استثمارية |
| - | - | |

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

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 وبغير 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:

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

* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في الشركة التابعة من جانب الأطراف ذات العلاقة الذين أكدوا كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

ب) الشركة الزميلة

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

| اسم الشركة | بلد التأسيس | حصة الملكية كما في 31 ديسمبر | | الأنشطة الرئيسية |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------|---|
| | | 2021 | 2020 | |
| شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") | المملكة العربية السعودية | 24 | 24 | 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 السبولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمداول) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداولة) في الإيضاح 16.

2.2 التغيرات 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.

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. نظراً لكونها مبرراً عملياً 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 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021 ولكن نظراً لأن تأثير جائحة كوفيد-19 لا يزال مستمراً، 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 تخطط 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:

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

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

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 يبيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستعمال للغرض المحدد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تحتسب تكاليف التمويل المرسلة 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.

(أ) المعاملات والأرصدة

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

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

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان 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 الخسائر المجمع.

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 التغير في القيمة العادلة للبند (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً 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 المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف
الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبني، 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 المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارة الأصل. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة بمبدياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائدا 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.

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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف (تتمة)

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 سداؤه 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، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

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 المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبني 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 لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

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

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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 العادية 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.

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، والأنعاب 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 مباشرة والمتكبدة عند بيع العقار مع تخصيص تكاليف أخرى ذات صلة ببناءً 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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 تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها، كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى لدى المجموعة. بالإضافة إلى ذلك وعندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغييرات، 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.

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 بدلاً من البيع في سياق الأعمال العادية.

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 العادية، 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 العادية.

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 إدراج 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 تغيير 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).

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من 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 الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً 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 استرداده.

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 عموماً 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 استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصادفي 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.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

فضلاً عن ذلك وبالنسبة للموظفين الكوئنيين، 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 استدلائي) 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات (تتمة)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، 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.

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 زاندا 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 بصفاتها 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.

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 للقرارات 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:

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 تنسب 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

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 المدبنة، 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 التغييرات 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 استردادهما يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

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:

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

* 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.

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

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

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 | 2021 | |
|-------------|-------------|--|
| 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 |
| 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 | مصرفات مدفوعة مقدماً |
| 27,219 | 19,993 | مدينون 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

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:

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

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

| 2021 دينار كويتي | 2020 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|---|
| 2,165,099 | 1,717,523 | بيان الأرباح أو الخسائر |
| 651,034 | 351,741 | إيرادات |
| 24% | 24% | ربح السنة |
| 156,248 | 84,418 | حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة |
| | | حصة المجموعة في الأرباح |

7 عقارات استثمارية

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

7 عقارات استثمارية (تتمة)

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.

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 الآخر 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

| الإجمالي دينار كويتي | مرابحة دينار كويتي | تورق دينار كويتي | إجارة دينار كويتي | مجمل المبلغ ناقصاً: الربح المؤجل |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 37,456,797 (5,156,233) | 29,322,846 (4,385,695) | 4,560,745 (296,792) | 3,573,206 (473,746) | |
| <u>32,300,564</u> | <u>24,937,151</u> | <u>4,263,953</u> | <u>3,099,460</u> | |
| الإجمالي دينار كويتي | مرابحة دينار كويتي | تورق دينار كويتي | إجارة دينار كويتي | مجمل المبلغ ناقصاً: الربح المؤجل |
| 39,332,518 (6,135,976) | 30,532,480 (5,130,433) | 5,113,741 (418,388) | 3,686,297 (587,155) | |
| <u>33,196,542</u> | <u>25,402,047</u> | <u>4,695,353</u> | <u>3,099,142</u> | |

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%) سنوياً 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 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).

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

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

8 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية

| 2021 | 1 يناير دينار كويتي | التدفقات النقدية الواردة (الصادرة) دينار كويتي | أخرى - واردة (صادرة) 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 مريحة | 25,402,047 | (650,000) | 185,104 | 24,937,151 |
| | <u>33,196,542</u> | <u>(1,083,094)</u> | <u>187,116</u> | <u>32,300,564</u> |
| 2020 | | | | |
| دائنو إجارة | 3,098,612 | - | 530 | 3,099,142 |
| دائنو تورق | 4,684,769 | - | 10,584 | 4,695,353 |
| دائنو مريحة | 24,956,687 | 400,000 | 45,360 | 25,402,047 |
| | <u>32,740,068</u> | <u>400,000</u> | <u>56,474</u> | <u>33,196,542</u> |

9 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات

(أ) رأس المال

| عدد الأسهم | 2021 | 2020 | المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل |
|---|--------------------|--------------------|------------------------------------|
| | 2021 | 2020 | دينار كويتي |
| أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً) | <u>370,000,000</u> | <u>370,000,000</u> | <u>370,000,000</u> |

(ب) توزيعات موصي بها ومدفوعة

توزيعات أرباح موصي بها للأسهم العادية: 2021: 3 فلس (لا شيء) 2020: لا شيء

| 2021 | 2020 |
|------------------|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| <u>1,110,000</u> | <u>-</u> |

توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة للأسهم العادية: 2020: لا شيء (2019: 2 فلس للسهم)

| 2020 | 2019 |
|-------------|----------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| <u>-</u> | <u>740,000</u> |

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 الإجمالي

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

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

(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 وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

10 معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة

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

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.

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

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.

11 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزام رأسمالي

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

مطلوبات محتملة

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

12 معلومات القطاعات

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

- ▶ 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.

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

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

12 معلومات القطاعات (تتمة)

| 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) |
| ربح القطاع | 1,456,369 | 156,248 | (133,946) | 1,478,671 |
| موجودات القطاع | 66,339,372 | 8,133,453 | 15,056 | 74,487,881 |
| مطلوبات القطاع | 33,273,794 | - | 1,045,087 | 34,318,881 |

| 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

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 | مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والدفعات مقدماً) |
| 5,127,018 | 4,518,270 | |

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

13.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

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 | | | |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| الخدمات المصرفية وإنشاءات وعقارات | | الخدمات المصرفية وإنشاءات وعقارات | | الخدمات المصرفية وإنشاءات وعقارات | | الخدمات المصرفية وإنشاءات وعقارات | |
| المجموع | أخرى | المجموع | أخرى | المجموع | أخرى | المجموع | أخرى |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| 3,921,747 | 45,194 | 239,976 | 3,636,577 | 4,633,511 | 36,993 | 238,254 | 4,358,264 |
| 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 |

الكويت

دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى

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 الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبني 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 بالمتطلبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر. تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ومصروفات التمويل وأصل مدفوعات أدوات الدين.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز 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 المتطلبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

13.2 مخاطر السيولة (تتمة)

| 2021 | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|---------------|--------------|-------------|
| المجموع | أكثر من 3 سنوات | سنة إلى 3 سنوات | 6 إلى 12 أشهر | 3 إلى 6 أشهر | خلال 3 أشهر |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| 882,252 | - | - | 882,252 | - | - |
| 37,456,797 | 27,993,002 | 7,707,466 | 1,172,457 | 48,802 | 535,070 |
| 38,339,049 | 27,993,002 | 7,707,466 | 2,054,709 | 48,802 | 535,070 |
| دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين) | | | | | |
| دائنو تمويل إسلامي | | | | | |
| 2020 | | | | | |
| المجموع | أكثر من 3 سنوات | سنة إلى 3 سنوات | 6 إلى 12 أشهر | 3 إلى 6 أشهر | خلال 3 أشهر |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| 693,357 | - | - | 693,357 | - | - |
| 39,332,518 | 33,246,826 | 4,464,965 | 596,714 | 250,371 | 773,642 |
| 40,025,875 | 33,246,826 | 4,464,965 | 1,290,071 | 250,371 | 773,642 |
| دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين) | | | | | |
| دائنو تمويل إسلامي | | | | | |

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

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 جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات 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. وتتكدب 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 |

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

13.3 مخاطر السوق (تتمة)

ب) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

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:

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

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 و 31 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 والمصروفات المستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدمًا من المستأجرين) ضمن صافي الدين ناقصًا الأرصدة لدى البنوك والنقد. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم.

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

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

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

15 قياسات القيمة العادلة

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

| 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 | | |
|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|------------------------------|
| دول مجلس التعاون الخليجي | الكويت | دول مجلس التعاون الخليجي | الكويت | التغيرات في افتراضات التقييم |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 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 |

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 لتسبيل تلك الموجودات.

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

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

16 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

| | | | 2021 |
|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| المجموع دينار كويتي | سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي | خلال سنة واحدة دينار كويتي | |
| | | | الموجودات |
| 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 |
| 74,487,881 | 68,760,670 | 5,727,211 | إجمالي الموجودات |
| | | | المطلوبات |
| 973,230 | - | 973,230 | دائنون ومصروفات مستحقة |
| 32,300,564 | 31,297,644 | 1,002,920 | دائنو تمويل إسلامي |
| 1,045,087 | 1,045,087 | - | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 34,318,881 | 32,342,731 | 1,976,150 | إجمالي المطلوبات |
| | | | 2020 |
| المجموع دينار كويتي | سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي | خلال سنة واحدة دينار كويتي | |
| | | | 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 |