

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حضرة صاحب السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



المحتويات

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

تقرير مجلس الإدارة

حضرات الأخوة المساهمون الكرام ،،،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة التجارة والأستثمار العقاري لعام 2023 ، والذي كان عام إيجابياً على الرغم من التحديات التي لا تزال تواجه الإقتصاد العالمي.

الأقتصاد العالمي

عانت أقتصاديات العالم خلال عام 2023 من استمرار ارتفاع معدلات التضخم حيث اقتربت معدلات التضخم من 6.9 % ، بعدما قاربت هذه النسبة خلال عام 2022 حاجز ال 10% خصوصاً في أمريكا والاتحاد الأوروبي وبحسب تقديرات صندوق النقد الدولي سيكون هناك تراجع مطرد في التضخم العالمي إلى 5,8 % في عام 2024 بفضل السياسات النقدية المشددة، مدعومة بتراجع الأسعار الدولية للسلع الأولية مقارنة بالعام الماضي. ومع التعافي تدريجياً من الحرب الروسية الأوكرانية وإنهاء جائحة كورونا رسمياً يبقى الأمل في عودة معدلات التضخم إلى المستويات المستهدفة.

الأقتصاد الكويتي

حققت الكويت لأول مرة منذ 9 أعوام فوائض مالية زادت على الستة مليارات دينار. والفوائض جاءت مدفوعة بالتحسن الكبير في أسعار النفط وهو يعني خروج المالية الكويتية من الضائقة التي عانتها أبان جائحة كورونا ويعني أيضاً العودة إلى اقتطاع نسبة من الفوائض لصالح صندوق الأجيال. حيث بلغت الإيرادات الإجمالية 28.802 مليار دينار، بارتفاع نسبته 54.7 بالمئة عن السنة الماضية، منها 26.713 مليار دينار إيرادات نفطية، بلغ متوسط سعر برميل النفط الفعلي عند 97.1 دولار، كما بلغ المعدل اليومي للإنتاج 2.693 مليون برميل.. في حين بلغت الإيرادات غير النفطية الفعلية 2.1 مليار دينار، بانخفاض نسبته 12.8 بالمئة عن السنة الماضي

أما بالنسبة للقطاع العقاري بلغت سيولة السوق العقاري لعام 2023 نحو 2.896 مليار دينار كويتي، أي أدنى بما نسبته 23.1% مقارنة بمستوى سيولة عام 2022 البالغة نحو 3.765 مليار دينار كويتي. وبلغت سيولة النصف الأول من عام 2023 نحو 1.414 مليار دينار كويتي وكانت سيولة النصف الثاني أعلى من سيولة النصف الأول حيث بلغت سيولة النصف الثاني من عام 2023 نحو 1.482 مليار دينار كويتي ويعتبر لك في حدود المعقول لسنة صعبة انعكست سلباً على أداء بورصة الكويت أيضاً.

وارتفع معدل قيمة الصفقة الواحدة للسكن الخاص في عام 2023 ليصل إلى نحة 469 ألف دينار كويتي، من مستوى 442 ألف دينار كويتي في عام 2022. وارتفع أيضاً معدل قيمة الصفقة الواحدة للنشاط التجاري إلى نحو 4.4 مليون دينار كويتي بعد أن كان نحو 3.8 مليون دينار كويتي خلال عام 2022. بينما أنخفض معدل الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثمائي إلى نحو 789 ألف دينار كويتي من نحو 803 ألف دينار كويتي.

وحقق المعدل العام للصفقة الواحدة ارتفاعاً في تداولات القطاع العقاري في عام 2023 بنسبة 7.3%.

تعزيز قيمة المساهمين

يأتي الأداء الجيد لهذا العام نتيجة لالتزامنا بتطبيق استراتيجية الشركة طويلة المدى التي تهدف إلى تعظيم القيمة للمساهمين وزيادة الثقافة التنظيمية لدى الشركة ولقد عزمنا على إضافة الاستدامة في خطتنا الاستراتيجية لنمضي بخطوات ثابتة ومدروسة لنكمل مسيرة نجاحنا.

وقد عززت الشركة نجاحها في قطاع العقار خلال عام 2023 في ظل الظروف الاقتصادية الغير مستقرة التي شهدناها بتحقيق أرباح صافية بلغت 1,835,531 د.ك مقابل 2,132,770 د.ك خلال عام 2022.

وتعكس النتائج مكانة الشركة الجيدة، على الرغم من التحديات التي تتعرض لها، مدفوعة بقوة مركزها المالي وجودة أصولها ومستويات المرونة بنموذج أعمالها بالإضافة إلى تفاني موظفيها ومازال أهم أهدافنا أن نكون من ضمن أفضل المؤسسات العقارية في دولة الكويت.

كوادنا قمة التفاني

إن الأداء القوي للشركة هذا العام يرجع إلى حد كبير إلى الجهود التي بذلها موظفي الشركة، وهم بلا شك السبب الرئيسي لنجاحنا، لذلك نحن ملتزمون بالاستثمار في دعمهم وتطويرهم، ويمثل موظفينا أحد عوامل القوة الأساسية لتحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية، وسيفخر موظفونا حين يروا شركة التجارة والاستثمار العقاري من ضمن أفضل مؤسسات ذات بيئة عمل جيدة في دولة الكويت، وذلك لأننا نوفر برامج تدريب وتطوير، ونتيح الوصول إلى أفضل الممارسات الجيدة ومعايير العمل الحديثة التي تتسق مع التطور الذي تشهده دولة الكويت .

تعزيز ممارسات الحوكمة والالتزام

يؤمن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأن الحوكمة لا تقتصر على التماشي مع المتطلبات الرقابية فقط، بل تعتبر وسيلة لتحقيق التنفيذ القوي لممارسات الحوكمة السليمة، ومن خلال التركيز على مستوى الرقابة والشفافية ترتفع نظرة المستثمرين للشركة، وتصدر الشركة تقريراً منفصلاً بشأن الحوكمة كملحق للتقرير السنوي لعام 2023، ويعكس التقرير جهود الشركة في التماشي مع المتطلبات الرقابية والتنظيمية الصادرة عن هيئة أسواق المال .

وانطلاقاً من إدراكنا العميق لأهمية ارساء ثقافة حوكمة الشركات داخل الشركة، فقد حرصنا على تطبيق أفضل مستويات الحوكمة لضمان الالتزام 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 2023، لم تفرض على الشركة أية عقوبات أو ملاحظات من جهات الإشراف والرقابة.

الاتجاه نحو الاستدامة

إن مصطلح « الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة » يمثل جزءاً من ثقافة الشركة ومنهجيتها ، حتى قبل ظهور هذا المصطلح في المؤسسات الاقتصادية. حيث كان لدى الشركة توجه سابق نحو الإهتمام بالسلامة العامة، والإهتمام بالمسؤولية الإجتماعية التي سوف نستكمل مسيرتها في الوقت الحالي من خلال دعم فئات المجتمع، ونؤمن بأن الأداء المالي الناجح يتبع نهج منظم تجاه الإستدامة، والعمليات المستدامة، والإلتزامات غير المالية والإستثمارات المجتمعية، ونطمح أن نزيد العمل على تعزيز مساهمة قطاع العقار في التنمية المستدامة في القطاعات الاقتصادية

والبيئية والاجتماعية .

شكر وتقدير و عرفان

وفي الختام، أعبّر وزملائي أعضاء مجلس الإدارة عن فائق الامتنان والتقدير لقائد مسيرتنا المباركة، مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح بأسمى آيات الشكر و العرفان لما يقدمه من دعم مستمر وتوجيهات سديدة، ولما تحقّقه بلادنا الغالية في ظل قيادته الحكيمة ونظرتة الثاقبة من تقدم وازدهار في جميع المجالات.

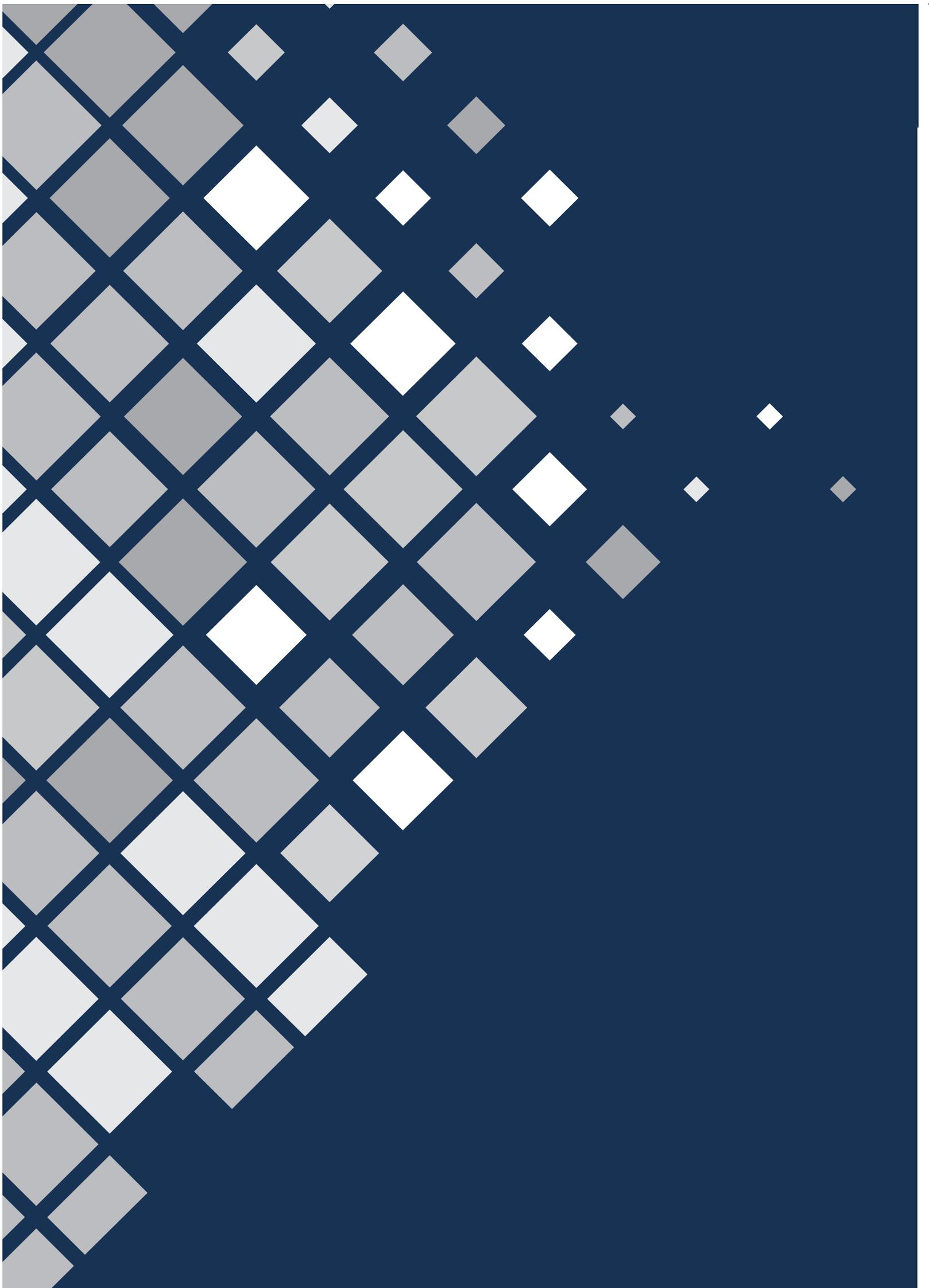
كما يسعدني وباسم شركة التجارة والاستثمار العقاري ان اعبر عن الشكر الجزيل لوزارة التجارة والصناعة والقائمين عليها بالإضافة إلى هيئة أسواق المال وشركة بورصة الكويت لتفهمهم لأوضاع السوق المحلية ورعاية مصالحه.

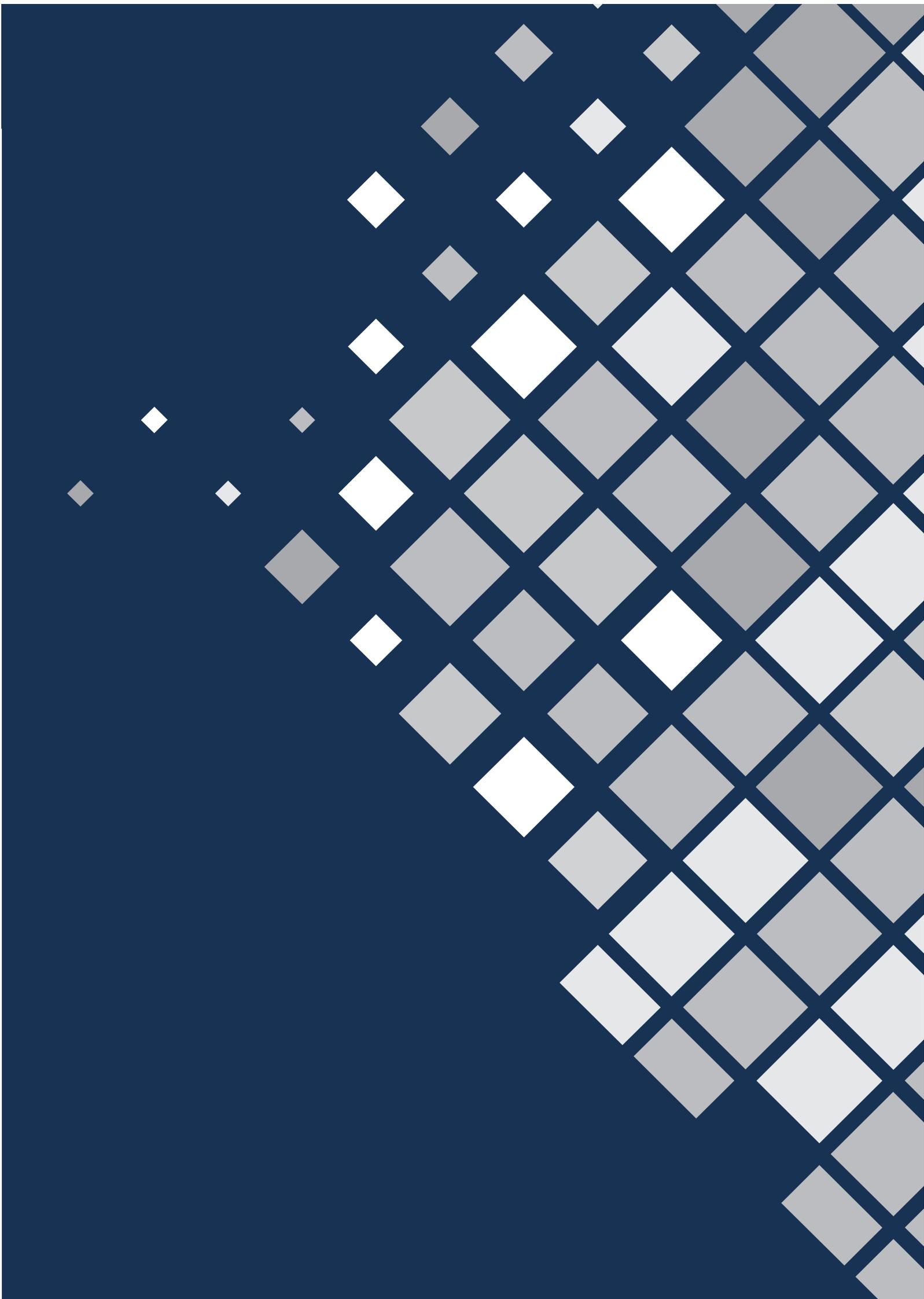
واعرب عن فائق الاعتراز بفريق الادارة التنفيذية وبكوادرنا البشرية المبدعة لتفانيهم وجهودهم الحثيثة تجاه تطلعات المساهمين وخدمة عملاء الشركة، كما اشكر زملائي أعضاء مجلس الإدارة علي جهودهم الحثيثة وتعاونهم المثمر ونؤكد على ادراكنا التام لعظم المسؤولية التي تقع على عاتقنا وعلى مستوى التوقعات المرتقبة، ألد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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح

رئيس مجلس الإدارة





الكويت في : 19 فبراير 2024

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار 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 2023 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 والإستثمار العقاري يتكون من أفراد ذات خبرات، مهارات ومعارف واسعة النطاق ومتنوعة، ينتج عنها شكل متوازن وفعال للمجلس مما يمكن المجلس من ممارسة مهامه ومسئوليته مع الأخذ في الاعتبار احتياجات الأعمال المتجددة.

1.1 نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة :

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

يتكون مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري من (5) أعضاء، منهم (1) عضو تنفيذي و (4) أعضاء غير تنفيذيين (منهم (2) مستقلين)، وجميع أعضاء مجلس الإدارة محترفين، ويمتلكون المهارات اللازمة لشغل هذا المنصب، وكذلك الخبرات والمعرفة بمجال الإستثمار العقاري، كما أن جميع أعضاء مجلس الإدارة يتم انتخابهم عن طريق الجمعية العامة كل ثلاث سنوات، وقد تم انتخاب الأعضاء في تاريخ 2022/3/23، ويوضح 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 27 سنة	2022/03/23
السيد/ طارق فريد العثمان	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	بكالوريوس وخبرة 31 سنة	2022/03/23
السيد/ سعد ناصر فرج	عضو مجلس إدارة- مستقل	ثانوي عامة وخبرة 59 سنة	2022/03/23
الآنسة/ عنود فاضل الحذران	عضو مجلس إدارة- مستقل	ماجستير وخبرة 22 سنة	2022/03/23
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	عضو مجلس إدارة- غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 12 سنة	2022/03/23
السيدة/ تهاني العجمي	أمين سر	ماجستير وخبرة 27 سنة	2022/03/23

1.2 نبذة عن إجتماعات مجلس الإدارة الحالي للعام 2023 :

تتعد اجتمعات المجلس بحضور غالبية الأعضاء، ففي السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023، تم عقد (6) اجتماعات 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	رقم الاجتماع							اسم العضو
	6 2023/12/24	5 2023/10/29	4 2023/07/23	3 2023/05/01	2 2023/03/16	1 2023/02/08	تاريخ الاجتماع المنصب	
5	√	√	-	√	√	√	رئيس مجلس الإدارة	الشيخة/ ياسمين الصباح
6	√	√	√	√	√	√	نائب رئيس مجلس الإدارة - والرئيس التنفيذي	السيد/ طارق العثمان
6	√	√	√	√	√	√	عضو مستقل	السيد/ سعد فرج
5	√	√	-	√	√	√	عضو مستقل	الفاضلة/ عنود الحذران
6	√	√	√	√	√	√	عضو مجلس الإدارة	الشيخ/ عبدالله الصباح
5	√	-	√	√	√	√	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 إجتماعات 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 2022/3/23 ويوجد لألحة 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 إجتماعات المجلس الموقعة والتقارير التي تعرض عليه كما تتولى إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد إجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل، والحرص على وصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل فعال إلى كل محاضر إجتماعات المجلس والمعلومات المتعلقة بالشركة.

1.4 إقرار العضو المستقل بأنه تتوافر فيه ضوابط الاستقلالية:

إن شركة التجارة والإستثمار العقاري تنظر إلى إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة باعتبارها ميزة أساسية نحو حوكمة شركات سليمة، إن معايير الإستقلالية بشركة التجارة والإستثمار 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.

القاعدة الثانية : التحديد السليم للمهام والمسئوليات

إن لدى الشركة فصل واضح في الإختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الإستقلالية 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 تشتمل على (وليست منحصرة في) المهام التالية:-

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

- (7) إرساء قنوات إتصال فعالة تتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية .
- (8) وضع نظام حوكمة خاص بالشركة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- (9) تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسئولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.
- (10) التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفي هذا المجال يقوم المجلس بما يلي:-
- إعتداد 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.
- (17) وضع خطة/سياسة لتضمين عوامل الاستدامة فى الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وعملية قياس وإدارة المخاطر ان تطلب الأمر

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 خلال العام 2023

تعددت إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2023/12/31 فيما يتعلق بتطبيقات حوكمة الشركات، و من أبرز تلك الإنجازات ما يلي:

- الإطلاع و مناقشة و اعتماد 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.
- متابعة و مراقبة الموازنة التقديرية.
- تطوير و تحسين الأعمال مما يحقق مصلحة المساهمين.
- اعتماد الخطة الاستراتيجية للشركة 2024 - 2026
- مراجعة و تحديث جميع سياسات و إجراءات الشركة.
- الحصول على ورشة عمل خاصة بالإفصاح و التنمية المستدامة لتطوير عمل مجلس الإدارة.

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

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

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

1. لجنة التدقيق (تاريخ تشكيل و اختيار أعضاء لجنة التدقيق هو 2022/03/24 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).
2. لجنة إدارة المخاطر (تاريخ تشكيل و اختيار أعضاء لجنة إدارة المخاطر هو 2022/03/24 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).
3. لجنة الترشيحات و المكافآت (تاريخ تشكيل و اختيار أعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت هو 2022/03/24 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).

وخلال عام 2016 قام مجلس إدارة الشركة بإقرار لوائح و نظم عمل جميع اللجان و التي تتضمن تحديد مهام كل لجنة و مدة عملها و الصلاحيات الممنوحة لها خلال هذه المدة و كيفية رقابة مجلس الإدارة عليها في ميثاق عمل محدد لكل لجنة كما أن مهام و صلاحيات اللجان قد تم تحديدها بالإضافة إلى تفويض اللجان بها من قبل مجلس الإدارة و يقوم المجلس بمراجعتها بصفة دورية.

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 و ذلك من خلال ضمان سلامة و نزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية و فاعلية 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 الاعتبارات الزمنية لإصدار التقارير المالية الخاصة بالشركة للجهات الخارجية وتجتمع اللجنة بما لا يقل عن أربع مرات سنوياً بشكل ربع سنوي.

2.3.1.1 مسؤوليات ومهام لجنة التدقيق

تشمل مسؤوليات ومهام لجنة التدقيق ولا تقتصر على:-

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

2.3.1.2 عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال 2023

اجتمعت اللجنة خمس مرات خلال العام 2023 بشكل ربع سنوي على النحو التالي :-

5	4	3	2	1	رقم الإجتماع	الأعضاء
2023/12/24	2023/10/29	2023/07/23	2023/05/01	2023/02/08	تاريخ الاجتماع / الصفة	
√	√	-	√	√	رئيس اللجنة	عنود الحذران
√	√	√	√	√	عضو لجنة	عبدالله الصباح
√	√	√	√	√	عضو لجنة	سعد فرج

2.3.1.3 نبذة عن إنجازات لجنة التدقيق خلال 2023

- 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.
- الإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة البيانات المالية 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.

وخلال عام 2023، قامت لجنة التدقيق بتقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وقد رأت اللجنة أن نظم الرقابة الداخلية المطبقة كافية للتحقق من أثر المخاطر التي تتعرض لها الشركة، كما أن بياناتها المالية تعكس بشكل عادل الأداء المالي للشركة.

2.3.2 لجنة إدارة المخاطر

إن لجنة المخاطر بشركة التجارة والإستثمار العقاري تقوم بوضع السياسات واللوائح لإدارة المخاطر وذلك بما يتسق مع نزعة الشركة لتحمل المخاطر.

تتكون لجنة إدارة المخاطر من ثلاثة أعضاء، اثنين منهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين .

2.3.2.1 مسؤوليات ومهام لجنة المخاطر

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

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

2.3.2.2 عدد اجتماعات لجنة المخاطر خلال 2023

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 2023 على النحو التالي:

رقم الإجتماع	الأعضاء	تاريخ الاجتماع / الصفة	1	2	3	4
			2023/02/08	2023/05/01	2023/07/23	2023/10/29
رئيس اللجنة	سعد فرج		√	√	√	√
عضو لجنة	طارق العثمان		√	√	√	√
عضو لجنة	عنود الحذران		√	√	√	√

2.3.2.3 نبذة عن إنجازات لجنة المخاطر خلال 2023

- 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.

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 وتأديتهم 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 المكافآت 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 والمكافآت خلال 2023

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

اجتمعت اللجنة خلال عام 2023 على النحو التالي :

رقم الإجتماع	الأعضاء			تاريخ الاجتماع / الصفة
	3	2	1	
	2023/10/29	2023/07/23	2023/02/08	
رئيس اللجنة	√	-	√	ياسمين الصباح
عضو لجنة	√	√	√	طارق العثمان
عضو لجنة	√	√	√	سعد فرج

2.3.3.3 نبذة عن إنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال 2023

خلال عام 2023، 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 الحوكمة 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 واللجان 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 المرشحين 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	الرواتب الشهرية (الاجتمالية خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة لجان	مكافأة سنوية	تأمين صحي		
N/A	N/A	N/A	N/A	0	30,000	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	تذاكر سنوية	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الاجتمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	بدل اتصالات	تأمين صحي	تأمينات اجتماعية	تذاكر سنوية	الرواتب الشهرية (الاجتمالية خلال العام)	
N/A		N/A	N/A	N/A	N/A	126,039	1,706	6,491	23,014	7,300	401,184	8

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

هذا و لم يوجد خلال عام 2023 أي حالات تعارض بين توصيات لجنة الترشيحات والمكافآت وقرارات مجلس الادارة

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 والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير:

- تتعهد الإدارة التنفيذية تجاه مجلس الإدارة بأن التقارير المالية لشركة التجارة والإستثمار العقاري يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأن تلك البيانات تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة، كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى، وأن الإدارة التنفيذية مسئولة بشكل كامل عن صحة تلك البيانات ودقتها.
- وبالمثل يتعهد مجلس إدارة شركة التجارة والإستثمار العقاري بعرض بياناتها المالية بصورة سليمة وعادلة ودقيقة اتجاه المساهمين والمستثمرين.

4.2 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق:

بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.1)، فإن لجنة التدقيق جاءت متماشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، الاجتماعات 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 ولم يتم رصد أي أمور جوهرية لها تأثير على علميات الشركة.
- 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 إتزام 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 2023 أي حالات تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الادارة.

4.4 التأكيد علي إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

إن لدى شركة التجارة والإستثمار العقاري سياسة معتمدة وواضحة بشأن تعيين واختيار مراقب الحسابات الخارجي وذلك لضمان إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

و خلال عام 2023، قامت لجنة التدقيق بالشركة بالتحقق من إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات وفقاً للشروط الواردة بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتماشية 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 والتمثلة 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 تبعيةهم المباشرة للجنة المخاطر المنبثقة من مجلس إدارة الشركة، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه دون منحهم سلطات وصلاحيات مالية.

5.2 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر:

بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.2)، فإن لجنة المخاطر جاءت متماشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، والاجتماعات وتنفيذ المهام المخولة إليها ومن أهم مهامها:

- إعداد ومراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ورفعها لمجلس الإدارة لإعتمادها.
- ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
- إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة.

5.3 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

تسعى شركة التجارة والإستثمار العقاري دائماً لتطوير مبادئ الضبط الداخلي للرقابة وفي سياق ذلك قمنا

بالتالي:

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

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ أعمال الشركة، لذا فإن الشركة تولي 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 والإستثمار العقاري على أن يلتزم أعضاء مجلس إدارتها وموظفي جهازها التنفيذي بتأدية عملهم على أفضل وجه بما يعزز صورة الشركة وسعيها لتحقيق أهدافها، قامت الشركة برسم ميثاق العمل الذي يهدف لإرشاد وتزويد أعضاء مجلس الإدارة بمعايير السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتجنب حالات تعارض المصالح وتنظيم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة، وقام جميع أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الجهاز التنفيذي على توقيع تعهد وإقرار بالالتزام بميثاق العمل.

6.2 موجز عن السياسات والآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح:

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

2023 قام جميع أعضاء مجلس الإدارة 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 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

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

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

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

القاعدة التاسعة: إدراك دور أصحاب المصالح

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

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

تلتزم شركة تجارة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق فرص للتشغيل والاستمرارية من خلال المشروعات المالية السليمة، وذلك من ضمن السياسة لضمان احترام وحماية الشركة لحقوق أصحاب المصالح المنصوص عليها في القوانين المعمول بها داخل دولة الكويت ذات العلاقة مما يوفر لأصحاب المصالح فرصة الحصول على تعويضات فعليه 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 إيصال 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 وأعضاء المجلس وأعضاء الإدارة التنفيذية من خلال إستبيان فردي للأعضاء، وفقاً لأفضل التطبيقات العالمية لتحليل الإستبيانات ووضع مسارات نركز عليها خلال العام لتطوير وتنمية أداء المجلس.

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

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

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

يوجد لدى الشركة سياسة واضحة ومعتمدة من مجلس الإدارة بشأن تقييم الأداء، متضمنة مؤشرات قياس الأداء الموضوعية بشكل واضح و مكتوب، و خلال عام 2023 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، وذلك 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.

ومن أبرز الجهود التي تقوم بها الشركة لتشجيع القيم المؤسسية داخل الشركة هي إتاحة الفرصة لجميع فئات الموظفين بطرح أفكارهم ومبادراتهم للإدارة التنفيذية حيث يتم عقد جلسات واجتماعات بشكل دوري بين الإدارة العليا والموظفين من كافة المستويات الإدارية، للإطلاع ومناقشة اي توصيات لتطوير او تحسين اجراءات العمل والتي تصب في مصلحة العمل والشركة.

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 2023 قامت الشركة بـ:

أولاً: القيام بمبادرة التبرع بالدم بالتعاون مع بنك الدم

قامت شركة التجارة والاستثمار العقاري بحملة للتبرع بالدم للموظفين إيماناً منها بأهمية الدور الفعال لهذه الحملات في توفير احتياجات بنك الدم المركزي، ويأتي تنظيم هذه الحملة للتبرع بالدم انطلاقاً من المسؤولية

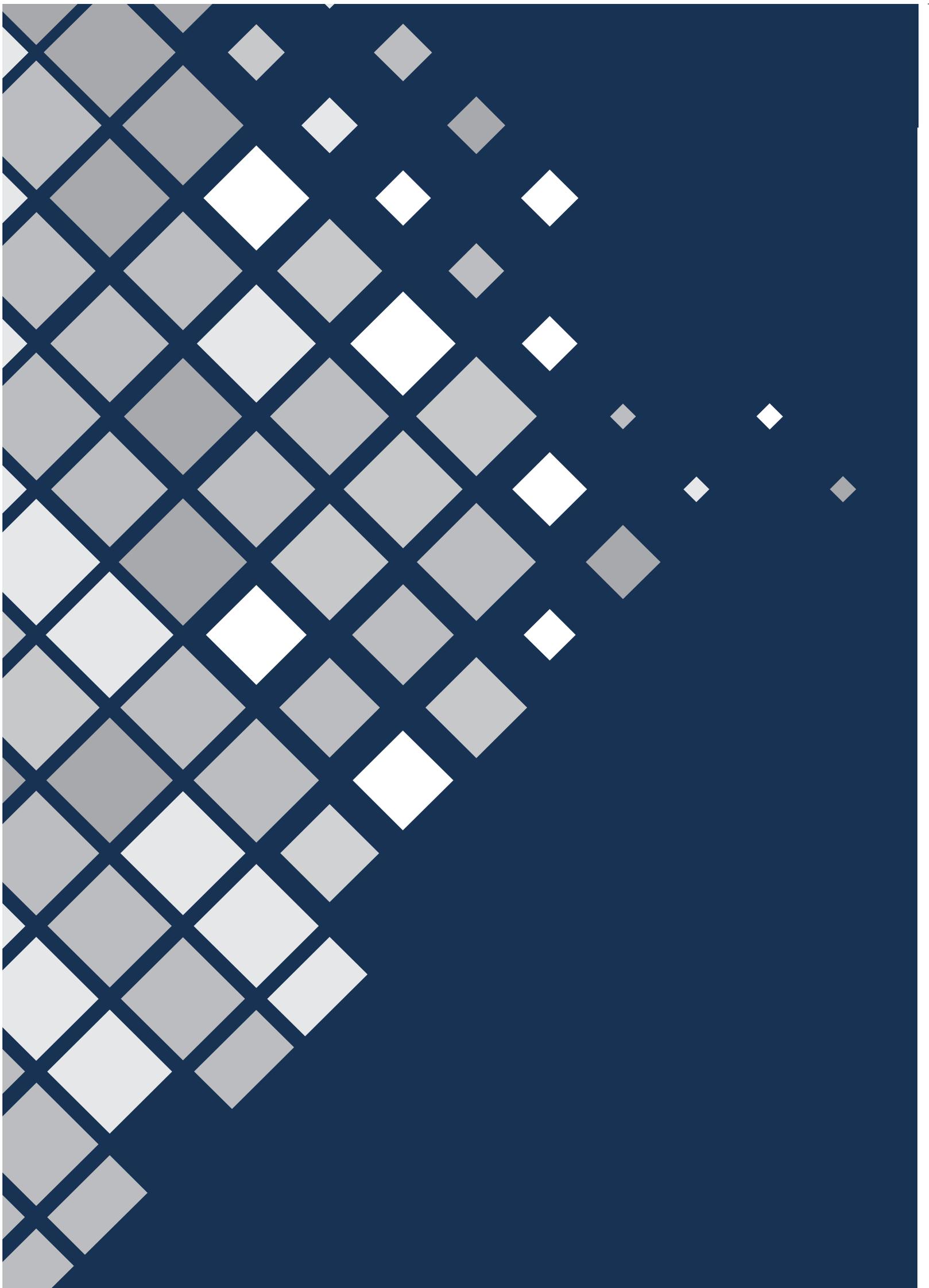
التي تتحملها تجارة تجاه دعم القطاع الصحي والتزامها بتنمية وخدمة المجتمعات على كافة الأصعدة، وتمثل هذه الحملة إيماننا بضرورة مد يد العون والمساعدة للمرضى والمستشفيات في ظل الحاجة الدائمة لوحدات الدم لاستخدامها في العديد من الاحتياجات الطبية.

ثانياً: دعم الحملة الوطنية للتوعية بمرض السرطان «كان»

إيماناً من شركة التجارة والاستثمار العقاري بضرورة تشكيل الوعي الصحي لدى المجتمع ودور الحملات التوعوية والإعلانية في التوعية من هذه الأمراض التي كلما كان اكتشافها مبكراً يصبح العلاج فيها مضموناً وترتفع نسبة الشفاء منه، قامت الشركة بدعم الحملة الوطنية للتوعية من مرض السرطان «كان» من خلال:

1. تنظيم محاضرة بمقر الشركة للموظفين من السيدات، وكذلك توجيه دعوة للشركات التي مقرها برج 25 فبراير للمشاركة في المحاضرة التوعوية حول سرطان الثدي «صحتك رأس مالك».
2. واكثون رياضي بمشاركة الموظفين الرجال ضمن فعاليات الحملة الوطنية للتوعية من سرطان البروستاتا «بادر بالفحص».

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح
رئيس مجلس الإدارة





تقرير لجنة التدقيق

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

* تتألف لجنة التدقيق من السادة:

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

* اجتماعات اللجنة وإنجازاتها:

قامت اللجنة خلال العام 2023 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 (RCI) خلال العام المنصرم.
- مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي.
- مناقشة الموازنة التقديرية.
- الإطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات
- المراجعة و التوصية على أداء و استقلالية المدققين الخارجيين.
- الإطلاع ومناقشة خطة التدقيق الداخلي للعام الحالي.
- الإطلاع على أهم المستجدات التنظيمية والتشريعية.

* رأي اللجنة فيما يتعلق بيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2023 بمتابعة والاشراف على أعمال التدقيق الداخلي المستند إلى تقييم المخاطر، تعتقد اللجنة بأن مكتب التدقيق الداخلي قد قام بإتمام كافة الأعمال ومراجعة كافة إدارات الشركة وأن الشركة تتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي إخفاقات 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: 10/شعبان/1445

الموافق: 2024/02/20

تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية 2023/12/31-2023/01/01

السادة/ شركة التجارة والاستثمار العقاري المحترمون

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 2023/01/01 – 2023/12/31 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 Mirqqab – 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 بإصدار أية قرارات 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:

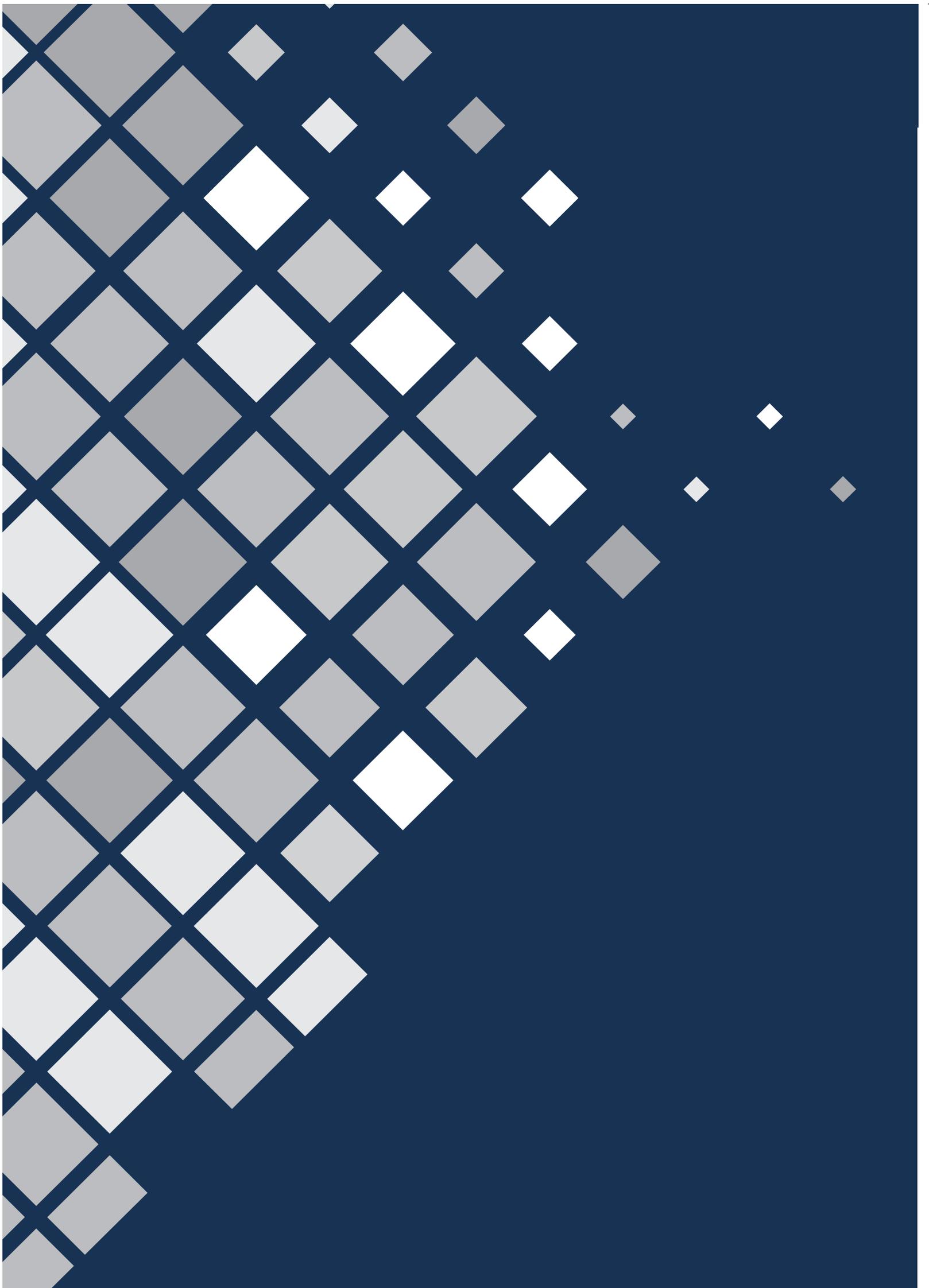
1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2023/01/01 إلى 2023/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

والحمد لله رب العالمين،،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز خليفة الفصار

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عصام خلف العنزي

عضو هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. علي إبراهيم الراشد



هاتف : 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

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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 إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2023 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 معلومات 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 2023 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 للميثاق 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 تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لأمر التدقيق 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 بهذه 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 التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.



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

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءًا جوهريًا من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2023 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستنعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2023. يستند تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة 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 وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

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

- ◀ قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون ومدى ملاءمة أساليب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
- ◀ قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات 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 ذات الصلة بصورة مناسبة في إفصاح الحساسية الوارد ضمن إيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2023، 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 ولا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسيماً وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي تم الحصول 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.



نبني عالماً
أفضل للعمل

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

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل 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.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات 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 هي 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. 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 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبد الله السمدان

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



19 فبراير 2024
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاحات	
3,960,027	4,227,528	3	إيرادات تأجير
17,530	11,916	3	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(285,404)	(237,228)		مصروفات تشغيل ممتلكات
430,000	-	7	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
1,250,722	1,078,612	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
5,372,875	5,080,828		صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية
452,220	-		بيع عقارات للمتاجرة
(251,905)	-		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
200,315	-		صافي الإيرادات من العقارات للمتاجرة
(860,827)	(271,559)	6	حصة في نتائج شركة زميلة
-	85,092		ربح من ودائع استثمار وكالة
(860,827)	(186,467)		صافي خسارة الاستثمار
4,712,363	4,894,361		إجمالي إيرادات التشغيل
421	782		إيرادات أخرى
(1,148,744)	(1,113,935)		مصروفات إدارية
(138,773)	(131,936)		خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
66,732	4,086		أرباح تحويل عملات أجنبية
3,491,999	3,653,358		صافي إيرادات التشغيل
(1,221,662)	(1,707,902)		تكاليف تمويل
2,270,337	1,945,456		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(20,433)	(17,509)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(62,239)	(44,583)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,895)	(17,833)		الزكاة
(30,000)	(30,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,132,770	1,835,531		ربح السنة
5.76 فلس	4.96 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 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاح	
2,132,770	1,835,531		ربح السنة
_____	_____		
			إيرادات شاملة أخرى:
			بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
75,256	7,566		تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
90,599	10,101	6	تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
_____	_____		
165,855	17,667		إيرادات شاملة أخرى للسنة
_____	_____		
2,298,625	1,853,198		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====		

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 المركز المالي المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
5,785,411	3,438,124	5	النقد والنقد المعادل
375,848	497,999		مدينون ومدفوعات مقدماً
282,621	282,621		عقارات للمتاجرة
7,118,600	6,857,142	6	استثمار في شركة زميلة
61,527,033	64,516,062	7	عقارات استثمارية
26,610	35,992		ممتلكات ومعدات
75,116,123	75,627,940		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,089,825	1,100,421	8	دائنون ومصرفوات مستحقة
31,543,150	31,570,850	9	دائنو تمويل إسلامي
1,125,523	1,225,846		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
33,758,498	33,897,117		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	10	رأس المال
813,310	1,007,856	10	احتياطي إجباري
813,310	813,310	10	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
372,634	390,301		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
2,197,986	2,358,971		أرباح مرحلة
41,357,625	41,730,823		إجمالي حقوق الملكية
75,116,123	75,627,940		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

طارق فريد العثمان

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة/ ياسمين مبارك جابر 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.ع.م وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي عام	احتياطي إجباري	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000
1,835,531	1,835,531	-	-	-	-	-	-
17,667	-	-	17,667	-	-	-	-
1,853,198	1,835,531	-	17,667	-	-	-	-
(1,480,000)	(194,546)	-	-	-	-	194,546	-
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-
41,730,823	2,358,971	18,132	390,301	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000
40,169,000	1,629,284	18,132	206,779	142,253	586,276	586,276	37,000,000
2,132,770	2,132,770	-	-	-	-	-	-
165,855	-	-	165,855	-	-	-	-
2,298,625	2,132,770	-	165,855	-	-	-	-
(1,110,000)	(454,068)	-	-	-	227,034	227,034	-
(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	إيضاح	
			أنشطة التشغيل
2,270,337	1,945,456		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:
-	(85,092)		ربح من ودائع استثمار وكالة
138,773	131,936		خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
(200,315)	-		ربح محقق ربح من بيع عقارات للمتاجرة
860,827	271,559	6	حصة في نتائج شركة زميلة
(430,000)	-	7	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
(1,250,722)	(1,078,612)	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
10,534	15,063		استهلاك
108,302	108,064		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,221,662	1,707,902		تكاليف تمويل
(66,732)	(4,086)		أرباح تحويل عملات أجنبية
2,662,666	3,012,190		
			التعديلات على رأس المال العامل:
55,049	(243,879)		مدينون ومدفوعات مقدما
49,980	(8,779)		دائنون ومصروفات مستحقة
2,767,695	2,759,532		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(27,866)	(7,741)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(85,333)	(107,567)		ضرائب مدفوعة
2,654,496	2,644,224		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	(1,300,000)		إيداع ودائع استثمار وكالة
-	74,358		ربح من ودائع استثمار وكالة مستلمة
452,220	-		متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
244,625	-	6	متحصلات من استرداد رأسمال للاستثمار في شركة زميلة
(3,508,872)	(1,888,300)	7	إضافات إلى عقارات استثمارية
4,450,000	-	7	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(22,088)	(24,445)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
1,615,885	(3,138,387)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(1,097,541)	(1,463,580)		توزيعات أرباح مدفوعة
(1,389,631)	(1,682,226)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	4,666,600		متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(627,299)	(4,674,382)		سداد أرصدة دائني تمويل إسلامي
(3,114,471)	(3,153,588)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,155,910	(3,647,751)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,032	464		صافي فروق تحويل العملات الأجنبية
4,627,469	5,785,411		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
5,785,411	2,138,124	5	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 2023 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 19 فبراير 2024.. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 23 مارس 2023.

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		الأنشطة
	2022	2023	
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة شخص واحد	100%	100%	التجارة العامة
شركة تلال العقارية ذ.م.م.*	100%	100%	العقارات

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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

* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في الشركة التابعة من قبل الأطراف ذات العلاقة الذين أكدوا كتابياً أن الشركة 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
	2022	2023		
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 أيضا 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 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») كما في 31 ديسمبر 2023.

تنشأ 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:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.2 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 حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.
- بشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى و
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة
- تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات 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 اعتباراً 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 إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.
- يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.
- إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم 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.

2.3 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 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر، ولكن لم يسر بعد.

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 في إطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة «الملحوظة» بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية «الجوهرية» وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية. لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

عدم قابلية تحويل العملات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21) - 1 يناير 2025

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية. وبتطبيق التعديلات، لا تكون العملة قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى إذا لم تتمكن المنشأة إلا من الحصول على ما لا يزيد عن مبلغ ضئيل من العملة الأخرى في تاريخ القياس لغرض محدد. عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، يتعين على المنشأة تقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة صرف منظمة في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق في ظل الظروف الاقتصادية السائدة. وفي تلك الحالة، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من تقييم مدى التأثيرات، القائمة أو المتوقعة، لعدم قابلية تحويل العملة على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد أو على 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. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (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 تمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بزيادة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو يبعه يتم رسمتها 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.

يتم احتساب تكلفة التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد تعديل حسب الاقتراض المرتبط بتطور معين. عندما ترتبط القروض بتطورات معينة، فإن المبلغ المرسمل هو إجمالي تكلفة التمويل المتكبدة على ذلك الاقتراض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثماراته المؤقتة. تتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة وجود

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

فترات طويلة عند توقف نشاط التطوير. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة شراء موقع من العقار المشتري خصيصاً لإعادة التطوير، ولكن عندما تكون الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل لغرض إعادة التطوير قيد التنفيذ فقط.

العملات الأجنبية

تُعرض البيانات المالية المجمعة لدى المجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل 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

تُسجل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ 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 المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية، فيتم تحويلها وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. ويتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتوافق مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق تحويل البنود التي تُسجل أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تسجيلها 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 استبعاد عملية أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة هذه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 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

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

الأدوات المالية - الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كموجودات مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارتها. 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 التي تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والتغيرات الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس (تتمة)

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 تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية فهو يشير إلى كيفية إدارة المجموعة للموجودات المالية بغرض إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

لأغراض القياس اللاحق، تقيس المجموعة الموجودات المالية وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية 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

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض للانخفاض في القيمة. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. نظراً لأن الموجودات المالية للمجموعة (الأرصدة لدى البنوك والنقد ومديني الإيجار) تستوفي هذه الشروط، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
1 الموجودات المالية (تتمة)

أ) قامت المجموعة بتحويل جميع المخاطر ومزايا الأصل بشكل أساسي،
ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تم فيها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل المالي أو لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تحول السيطرة على الأصل، وتم الاعتراف بالأصل بمقدار المشاركة المستمرة في الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.
يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة. يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية الذي يتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لمديني المستأجرين، 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.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة أيضاً في بعض الحالات الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية محتفظ

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 1 الموجودات المالية (تتمة) انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي. تصنف 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 تحوط فعال متى كان ذلك مناسباً. تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، باستثناء في حالة الأدوات المالية المشتقة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

لغرض القياس اللاحق، يتم قياس كافة المطلوبات المالية، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. كما يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما لا يتم الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تصنيف الأدوات المالية المشتقة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع ويتم تحميلها في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشترة 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

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
(2) المطلوبات المالية (تتمة)

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

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع
فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي يلزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد 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 استكمالته.

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 للبيع.

عند بيع عقار للمتاجرة، يتم تحقيق القيمة الدفترية للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات
ذات الصلة. تُحدَد القيمة الدفترية للعقار للمتاجرة المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف الخاصة

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

عقارات للمتاجرة (تتمة)

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 تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في اتخاذ قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

والاعتبارات الهامة في تحديد التأثير الجوهرى أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بصورة منفصلة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. يسجل أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

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

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

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار الشركة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. 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 وفقاً لقيمتها العادلة. تسجل أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.م وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

استثمار في شركة زميلة (تتمة)

المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع 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 تمثل 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)، 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 الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم تسجيل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في 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.

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى. ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها أو وحدة إنتاج النقد.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. في حالة عدم توافر تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات الحسابية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يستند المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات التفصيلية وحسابات التنبؤ التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والتقديرات المحاسبية عادة فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد 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 تسجيل آخر خسائر انخفاض في القيمة. إن مبلغ الرد محدد بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الممكن استرداده أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. ويسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يتم إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه وفي هذه الحالة تتم معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لكافة موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. تُستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافأة على مدى فترة الخدمة.

فضلا عن ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم الاشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحتسب من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

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.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي ما 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 في بيان المركز المالي المجمع ولكن 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.

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

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. وعند بيع أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة). ويتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. كما يتم تحميل أي خسائر فائضة على الأرباح المرحلة ثم 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. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب ويقلل من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم 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 زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية.

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

توزيع الأرباح

تسجل المجموعة التزاماً 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. يسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح للسنة والتي يتم اعتمادها لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة كحدث لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة تجارية يحقق منها الإيرادات ويتكبد فيها التكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع 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 بصفحتها قطاعات يمكن إعداد تقرير عنها.

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض تنفيذ معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام في:

- في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو للالتزام..

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج 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 ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
(2) المطلوبات المالية (تتمة)

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة 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 لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة 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 ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي كان لها أكبر الأثر 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 الذي يتم تطويره لغرض البيع هذا كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتحديد تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم.

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطرة 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. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة والتي تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. 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 للمديني الإيجار، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة وتعديلها بعد ذلك مقابل التغير 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 وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم 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 بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات باستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها بالإضافة إلى مبادئ 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 تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 7.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

3 إيرادات

فيما يلي توزيع الإيرادات من العقود مع العملاء لدى المجموعة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
		أنواع الإيرادات:
3,960,027	4,227,528	إيرادات إيجار*
17,530	11,916	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
—————	—————	
3,977,557	4,239,444	
=====	=====	
		توقيت الاعتراف بالإيرادات:
3,960,027	4,227,528	إيرادات مسجلة على مدار الوقت
17,530	11,916	إيرادات مسجلة في فترة زمنية معينة
—————	—————	
3,977,557	4,239,444	
—————	—————	
		الأسواق الجغرافية:
3,299,974	3,549,019	الكويت
677,583	690,425	المملكة العربية السعودية
—————	—————	
3,977,557	4,239,444	
=====	=====	

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

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليس لدى المجموعة أي أسهم قائمة مخفضة محتملة. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
2,132,770	1,835,531	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)*
5.76 فلس	4.96 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 النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	
2,703	2,445	نقد في الصندوق
5,782,708	1,035,679	أرصدة لدى البنوك
-	2,400,000	ودائع استثمار وكالة
5,785,411	3,438,124	النقد والنقد المعادل كما هو مفصّل عنه في بيان المركز المالي المجموع
-	(1,300,000)	ناقصاً: ودائع استثمار وكالة ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر
5,785,411	2,138,124	النقد والنقد المعادل للأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع

إن ودائع استثمار الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي ومودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل متوسط معدل ربح يبلغ 4.347% سنوياً.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

6 استثمار في شركة زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
8,133,453	7,118,600	في 1 يناير
(244,625)	-	رد رأس المال
(860,827)	(271,559)	حصة في النتائج
90,599	10,101	تعديلات تحويل عملات أجنبية
7,118,600	6,857,142	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.

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
553,210	1,580,159	موجودات متداولة
30,357,108	28,417,049	موجودات غير متداولة
(1,171,660)	(1,193,304)	مطلوبات متداولة
(77,826)	(232,482)	مطلوبات غير متداولة
29,660,832	28,571,422	حقوق الملكية
24%	24%	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
7,118,600	6,857,142	حصة المجموعة في حقوق الملكية
2,269,145	2,379,801	الإيرادات
(3,586,779)	(1,131,496)	خسارة السنة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

6 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
377,496	42,088	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(860,827)	(271,559)	حصة المجموعة في الخسائر
90,599	10,101	حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى السنة

7 عقارات استثمارية

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
60,612,161	61,527,033	في 1 يناير
3,508,872	1,888,300	إضافات
(4,020,000)	-	استبعاد
1,250,722	1,078,612	التغير في القيمة العادلة
175,278	22,117	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
		في 31 ديسمبر
61,527,033	64,516,062	

* خلال السنة السابقة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 4,020,000 دينار كويتي مقابل مبلغ إجمالي قدره 4,450,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 430,000 دينار كويتي.

كما في 31 ديسمبر 2023، هناك بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,740,000 دينار كويتي (2022: 4,560,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف ثالث بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 2,816,612 دينار كويتي (2022: 2,967,088 دينار كويتي) (إيضاح 9).

كما في 31 ديسمبر 2023، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 34,627,000 دينار كويتي (2022: 24,550,980 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,350,000 دينار كويتي (2022: 24,550,000 دينار كويتي).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7 عقارات استثمارية (تتمة)

دينار كويتي) (إيضاح 9).

كما في 31 ديسمبر 2023، تم إدراج بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,299,259 دينار كويتي (2022):
1,297,600 دينار كويتي) كجزء من محفظة عقارية أجنبية يديرها مدير محفظة خارجي.

كما في 31 ديسمبر 2023، ليس لدى المجموعة أي التزامات رأسمالية فيما يتعلق باتفاقيات البناء (2022): لا شيء).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحلية استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هؤلاء المقيمين هو بنك محلي أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي معتمد ذو سمعة طيبة. ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات. أما بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم العادل من قبل مقيم معتمد ذي سمعة طيبة.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة باستخدام المستوى 3 من قياس القيمة العادلة. خلال السنة، لم يكن هناك أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

يوجد لدى المجموعة ثلاث فئات من العقارات (سكنية، وتجارية، وصناعية). وأسلوب التقييم المستخدم للوصول إلى القيمة العادلة ضمن المستوى 3 هو طريقة رسملة الإيرادات.

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

2022		2023		
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	
4.60	9.04	5.44	8.79	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
7.72%	7.47%	3.65%	7.04%	معدل العائد
10.5%	8.29%	55.01%	8.66%	معدل الشغور
7.4%	5.3%	13.82%	4.46%	نسبة مصروفات التشغيل إلى إيرادات الإيجار السنوية

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع فقط سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

7 عقارات استثمارية (تتمة)

2022		2023		التغيرات في افتراضات التقييم	
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
163,511	451,760	162,891	482,270	+1%	متوسط الإيجار
106,571	304,341	226,066	344,958	+50 نقطة أساسية	معدل العائد
14,600	27,624	58,076	24,639	+1%	معدل الشغور
176,577	477,093	189,017	504,777	+1%	نسبة مصروفات التشغيل إلى إيرادات الإيجار السنوية

8 دائنون ومصروفات مستحقة

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
105,558	143,983	الإيجار المستلم مقدما من المستأجرين
265,651	276,755	الودائع من المستأجرين
473,945	392,466	مصروفات مستحقة
20,433	17,509	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة*
224,238	269,708	دائنون آخرون
—	—	
1,089,825	1,100,421	في 31 ديسمبر
=====	=====	

* المبلغ المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال السنة هو 20,433 دينار كويتي (2022: 14,346 دينار كويتي).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9 دائنو تمويل إسلامي

2023	إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
مجمّل المبلغ	3,237,307	5,570,152	30,987,988	39,795,447
ناقصاً: الربح المؤجل	(420,695)	(1,165,914)	(6,637,988)	(8,224,597)
	2,816,612	4,404,238	24,350,000	31,570,850
2022	إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
مجمّل المبلغ	3,522,815	4,317,342	31,807,007	39,647,164
ناقصاً: الربح المؤجل	(555,727)	(291,280)	(7,257,007)	(8,104,014)
	2,967,088	4,026,062	24,550,000	31,543,150

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (2022: 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 7 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2023، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 2,816,612 دينار كويتي (2022: 2,967,088 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 4,740,000 دينار كويتي (2022: 4,560,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما في 31 ديسمبر 2023، تم ضمان أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 24,350,000 دينار كويتي (2022: 24,550,000 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 34,627,000 دينار كويتي (2022: 33,835,980 دينار كويتي) (إيضاح 7).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

2023	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة) / واردة دينار كويتي	أخرى (صادرة) / واردة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
دائنو إجارة	2,967,088	(154,782)	4,307	2,816,613
دائنو تورق	4,026,062	347,000	31,175	4,404,237
دائنو مرابحة	24,550,000	(200,000)	-	24,350,000
	31,543,150	(7,782)	35,482	31,570,850
2022	1 يناير دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة) / واردة دينار كويتي	أخرى (صادرة) / واردة دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي
دائنو إجارة	3,099,460	(154,782)	22,410	2,967,088
دائنو تورق	4,263,953	(272,517)	34,626	4,026,062
دائنو مرابحة	24,937,151	(200,000)	(187,151)	24,550,000
	32,300,564	(627,299)	(130,115)	31,543,150

10 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية والاحتياطات

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع با لكا مل		عدد الأسهم		سهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
37,000,000	37,000,000	370,000,000	370,000,000	

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية والاحتياطات (تتمة)

(ب) توزيعات موصي بها ومدفوعة

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
		توزيعات أرباح موصي بها لأسهم عادية:
1,480,000	1,480,000	2023: 4 فلس (2022: 4 فلس)

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
		توزيعات أرباح نقدية لأسهم عادية معلنة ومدفوعة:
1,110,000	1,480,000	2022: 4 فلس (2021: 3 فلس السهم)

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 23 مارس 2023 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

(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 وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50 % من رأس المال المصدر.

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

(ب) الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب اقتطاع نسبة لا تزيد عن 10 % بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناء على توصية مجلس الإدارة بموجب قرار الجمعية العمومية للمساهمين. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. وأوصى مجلس الإدارة بوقف الاقتطاع السنوي للاحتياطي العام. تخضع 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 2023

11 معاملات وأرصدة لدى الأطراف ذات العلاقة

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 المالكيين الرئيسيين لها أو يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، وهي تلك المعاملات يتم إبرامها من قبل المجموعة خلال سياق الأعمال الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 13,766 دينار كويتي (2022: 106,117 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 102,697,409 ريال سعودي (2022: 113,577,277 ريال سعودي). لا توجد أرصدة لدى أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجمع كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة والأعضاء الآخرين بالإدارة والذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
307,700	326,100	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
71,947	69,324	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
—	—	
379,647	395,424	
=====	=====	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

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
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

12 معلومات القطاعات (تتمة)

2023	أنشطة العقارات دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
صافي الربح من عقارات استثمارية	5,080,828	-	-	5,080,828
صافي إيرادات استثمار	-	(186,467)	-	(186,467)
إيرادات أخرى	-	-	782	782
مصروفات إدارية	(1,113,935)	-	-	(1,113,935)
خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين	(131,936)	-	-	(131,936)
أرباح تحويل عملات أجنبية	-	-	4,086	4,086
تكاليف تمويل	(1,707,902)	-	-	(1,707,902)
مصروفات غير موزعة	-	-	(109,925)	(109,925)
ربح القطاع	2,127,055	(186,467)	(105,057)	1,835,531
موجودات القطاع	67,434,806	8,157,142	35,992	75,627,940
مطلوبات القطاع	32,671,271	-	1,225,846	33,897,117
2022	أنشطة العقارات دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
صافي الربح من عقارات استثمارية	5,372,875	-	-	5,372,875
صافي الإيرادات من العقارات للمتاجرة	200,315	-	-	200,315
صافي إيرادات استثمار	-	(860,827)	-	(860,827)
إيرادات أخرى	-	-	421	421
مصروفات إدارية	(1,148,744)	-	-	(1,148,744)
خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين	(138,773)	-	-	(138,773)
أرباح تحويل عملات أجنبية	-	-	66,732	66,732
تكاليف تمويل	(1,221,662)	-	-	(1,221,662)
مصروفات غير موزعة	-	-	(137,567)	(137,567)
ربح القطاع	3,064,011	(860,827)	(70,414)	2,132,770
موجودات القطاع	67,970,913	7,118,600	26,610	75,116,123
مطلوبات القطاع	32,632,975	-	1,125,523	33,758,498

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تحظى 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. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. يتولى مجلس الإدارة مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

13.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى إدارة المجموعة إلى السيطرة على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستأجرين للعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل فقط مع بنوك ذات سمعة جيدة فقط.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى، تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة تعثر الطرف المقابل، بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

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.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل الدين لديها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. يمكن للمجموعة الحصول على مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

2023	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
المطلوبات						
-	-	-	956,438	-	-	956,438
دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدّما من مستأجرين)						
1,067,234	495,305	1,725,864	8,632,166	27,874,877	39,795,446	دائنو تمويل إسلامي
1,067,234	495,305	2,682,302	8,632,166	27,874,877	40,751,884	إجمالي المطلوبات

2022	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
المطلوبات						
-	-	-	984,267	-	-	984,267
دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدّما من مستأجرين)						
1,787,689	395,658	1,321,606	7,822,562	28,319,649	39,647,164	دائنو تمويل إسلامي
1,787,689	395,658	2,305,873	7,822,562	28,319,649	40,631,431	إجمالي المطلوبات

13.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر وهي: مخاطر أسعار الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. 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.

إن الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن إطار المؤشرات المقبولة مع تحقيق أعلى قيمة من العائد.

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

بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

أ) مخاطر معدلات الربح

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 أرضة دائني التمويل الإسلامي ذات معدلات الربح المتغيرة (إيضاح 9). 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	
314,997	%1-/+	2023
302,476	%1-/+	2022

ب) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لإحدى حالات التعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية عن المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير 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 التعرض لمخاطر العملات الأجنبية عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملة لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية التعرض لمخاطر العملات الأجنبية لدى المجموعة عن الموجودات (والمطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية:

2023 المكافئ دينار كويتي	2022 المكافئ دينار كويتي	
8,355,582	9,529,714	ريال سعودي
3,283	(2,614,144)	دولار أمريكي

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

توضح الجداول التالية تأثير التغيير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)		التغير في سعر صرف العملة الأجنبية	العملة
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي		
285,891	250,667	±3%	ريال سعودي
78,424	98	±3%	دولار أمريكي

ليس هناك تأثير عن الحساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.
كان من الممكن أن يؤدي أي انخفاض مكافئ في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ 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 وسمات 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 الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022.

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

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
984,267	956,438	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
31,543,150	31,570,850	دائنو تمويل إسلامي
(5,785,411)	(3,438,124)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

14 إدارة رأس المال (تتمة)

2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
26,742,006	29,089,164	صافي الدين
41,357,625	41,730,823	حقوق الملكية
68,099,631	70,819,987	إجمالي رأس المال وصافي الدين
39.27%	41.07%	معدل الاقتراض

15 قياسات القيمة العادلة

إن المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة الموجودات تم الإفصاح عنها في قسم قياس القيمة العادلة بالإيضاح 2.5: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

الموجودات المالية

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية لدى المجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة، لا تختلف القيمة الدفترية بصورة جوهرية عن القيمة العادلة نظراً لأن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يُعاد تسعيرها فوراً تبعاً لحركة أسعار الفائدة في السوق.

الموجودات غير المالية:

يتم إدراج الموجودات غير المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة باستثناء العقارات الاستثمارية التي يتم إدراجها بالقيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة باستخدام المستوى 3 من قياس القيمة العادلة. تم الإفصاح عن طريقة القيمة العادلة والمدخلات غير الملحوظة الجوهرية في قياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية ذي الصلة في إيضاح 7.

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:

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2023	خلال سنة واحدة دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك ونقد	3,438,124	-	3,438,124
مدينون ومدفوعات مقدماً	497,999	-	497,999
عقارات للمتاجرة	282,621	-	282,621
استثمار في شركة زميلة	-	6,857,142	6,857,142
عقارات استثمارية	-	64,516,062	64,516,062
ممتلكات ومعدات	-	35,992	35,992
إجمالي الموجودات	4,218,744	71,409,196	75,627,940
المطلوبات			
دائنون ومصروفات مستحقة	1,100,421	-	1,100,421
دائنو تمويل إسلامي	1,554,745	30,016,105	31,570,850
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	1,225,846	1,225,846
إجمالي المطلوبات	2,655,166	31,241,951	33,897,117

2022	خلال سنة واحدة دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك ونقد	5,785,411	-	5,785,411
مدينون ومدفوعات مقدماً	375,848	-	375,848
عقارات للمتاجرة	282,621	-	282,621
استثمار في شركة زميلة	-	7,118,600	7,118,600
عقارات استثمارية	-	61,527,033	61,527,033
ممتلكات ومعدات	-	26,610	26,610
إجمالي الموجودات	6,443,880	68,672,243	75,116,123
المطلوبات			
دائنون ومصروفات مستحقة	1,089,825	-	1,089,825
دائنو تمويل إسلامي	1,930,367	29,612,783	31,543,150
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	1,125,523	1,125,523
إجمالي المطلوبات	3,020,192	30,738,306	33,758,498