

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

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2024



نبني المستقبل  
بثقة

**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 2024 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 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

**أساس الرأي**

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

**أمور التدقيق الرئيسية**

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في 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 جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2024 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2024. 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 وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. تم 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 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، 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 حسبما 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.

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-  
معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 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)

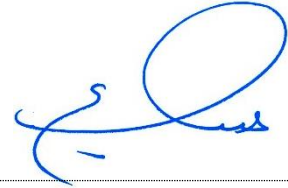
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل 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.
  - ◀ تخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق التي يتم إجراؤها لأغراض عملية التدقيق للمجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم 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. وأنا 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 2024 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 جوهرية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

19 فبراير 2025  
الكويت



عبدالكريم عبدالله السمدان

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,227,528	4,660,802		إيرادات تأجير
11,916	11,847		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(237,228)	(317,519)		مصروفات تشغيل ممتلكات
1,078,612	764,205	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
5,080,828	5,119,335		صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية
-	551,566		بيع عقارات للمتاجرة
-	(282,621)		تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
-	268,945		صافي الإيرادات من العقارات للمتاجرة
(271,559)	(110,667)	6	حصة في نتائج شركة زميلة
85,092	22,986		ربح من ودائع استثمار وكالة
(186,467)	(87,681)		صافي خسارة الاستثمار
4,894,361	5,300,599		إجمالي إيرادات التشغيل
782	7,693		إيرادات أخرى
(1,113,935)	(1,230,545)		مصروفات إدارية
(131,936)	19,506		رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
4,086	30,581		أرباح تحويل عملات أجنبية
3,653,358	4,127,834		صافي إيرادات التشغيل
(1,707,902)	(1,870,879)		تكاليف تمويل
1,945,456	2,256,955		ربح السنة قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(17,509)	(20,313)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(44,583)	(51,199)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(17,833)	(20,480)		الزكاة
(30,000)	(30,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,835,531	2,134,963		ربح السنة
4.96 فلس	5.77 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,835,531	2,134,963	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل المجمع:
7,566	32,532	تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
10,101	30,067	6 تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
17,667	62,599	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,853,198	2,197,562	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

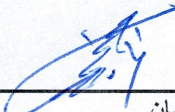
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.




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

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2024

2023	2024	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,438,124	1,143,100	5	الموجودات
497,999	483,010		النقد والنقد المعادل
282,621	-		مدينون ومدفوعات مقدماً
-	2,190,000		عقارات للمتاجرة
6,857,142	7,581,205	6	عقارات استثمارية محتفظ بها للبيع
64,516,062	68,579,536	7	استثمار في شركة زميلة
35,992	21,714		عقارات استثمارية
			ممتلكات ومعدات
<u>75,627,940</u>	<u>79,998,565</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,100,421	1,498,440	8	دائنون ومصروفات مستحقة
31,570,850	34,932,893	9	دائنو تمويل إسلامي
1,225,846	1,118,847		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>33,897,117</u>	<u>37,550,180</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	10	رأس المال
1,007,856	1,233,552	10	احتياطي إجباري
813,310	813,310	10	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
390,301	452,900		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
2,358,971	2,788,238		أرباح مرحلة
<u>41,730,823</u>	<u>42,448,385</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>75,627,940</u>	<u>79,998,565</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

  
طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

  
الشيخة/ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الإجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
41,730,823	2,358,971	18,132	390,301	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	في 1 يناير 2024
2,134,963	2,134,963	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
62,599	-	-	62,599	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,197,562	2,134,963	-	62,599	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(225,696)	-	-	-	-	225,696	-	الاستقطاع إلى الاحتياطيات
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 10)
42,448,385	2,788,238	18,132	452,900	142,253	813,310	1,233,552	37,000,000	في 31 ديسمبر 2024
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000	في 1 يناير 2023
1,835,531	1,835,531	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
17,667	-	-	17,667	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,853,198	1,835,531	-	17,667	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(194,546)	-	-	-	-	194,546	-	الاستقطاع إلى الاحتياطي
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 10)
41,730,823	2,358,971	18,132	390,301	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	في 31 ديسمبر 2023

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	إيضاحات
		<b>أنشطة التشغيل</b>
1,945,456	2,256,955	ربح السنة قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
(85,092)	(22,986)	ربح من ودائع استثمارات وكالة
131,936	(19,506)	(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
-	(268,945)	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
271,559	110,667	6 حصة في نتائج شركة زميلة
(1,078,612)	(764,205)	7 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
15,063	15,719	استهلاك
108,064	123,601	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,707,902	1,870,879	تكاليف تمويل
(4,086)	(30,581)	أرباح تحويل عملات أجنبية
3,012,190	3,271,598	
(243,879)	23,422	التعديلات على رأس المال العامل:
21,221	309,324	مدينون ومدفوعات مقدما دائنون ومصرفات مستحقة
2,789,532	3,604,344	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(7,741)	(230,600)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(107,567)	(79,925)	ضرائب مدفوعة
(30,000)	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
2,644,224	3,263,819	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(1,300,000)	1,300,000	استحقاق (إيداع) ودائع استثمار وكالة
74,358	33,720	ربح من ودائع استثمار وكالة مستلمة
-	551,566	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
-	117,837	6 العائد على رأس المال من شركة زميلة
(1,888,300)	(5,423,300)	7 إضافات إلى عقارات استثمارية
-	70,000	7 دفعة مقدماً مستلمة نتيجة بيع عقار استثماري
-	(922,500)	6 شراء أسهم إضافية في شركة زميلة
(24,445)	(1,441)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(3,138,387)	(4,274,118)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
(1,463,580)	(1,474,556)	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,682,226)	(1,783,751)	تكاليف تمويل مدفوعة
4,666,600	14,190,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(4,674,382)	(10,915,085)	سداد أرصدة دائني تمويل إسلامي
(3,153,588)	16,608	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(3,647,751)	(993,691)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
464	(1,333)	صافي فروق تحويل العملات الأجنبية
5,785,411	2,138,124	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
2,138,124	1,143,100	5 النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 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 2024 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 19 فبراير 2025. 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 2023 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 27 مارس 2024.

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

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

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

#### 1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة	حصة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة
	2024	2023		
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة شخص واحد	100%	100%	الكويت	التجارة العامة
شركة تلال العقارية ذ.م.م.*	100%	100%	المملكة العربية السعودية	العقارات

\* 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	بلد التأسيس	حصة الملكية	
		2024	2023
شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")*	المملكة العربية السعودية	31	24

\* خلال السنة، قامت المجموعة بشراء أسهم إضافية بمبلغ 922,500 دينار كويتي مما أدى إلى زيادة نسبة حصة ملكيتها من 24% إلى 31%.

## 2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة 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 السبولة. 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 2024.

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:

- ◀ 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 تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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 التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

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

## 2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

#### المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر، ولكن لم يسر بعد.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16- التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير**  
يحدد تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 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.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**  
تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

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

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7**  
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للتعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ليس من المتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

#### دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان سيتم قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج التكاليف المتعلقة بالحيابة كمصروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للأحكام التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. يتضمن ذلك الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

## 2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المشتراة المحددة والمطلوبات المقدره). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

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

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج الأعمال وفقاً لقيمتها العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المتراكم (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أعلى.

#### 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.

#### إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل

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

#### إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل، ويتم ذلك بصفة عامة عند تسليم الأصل.

يشكل بيع العقار المكتمل الذي تم إنجازه التزام أداء فردي وقد خلصت المجموعة إلى أنه قد تم استيفاء هذا في الفترة الزمنية التي تم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لتحويل العقود غير المقيد بشروط، فيتم هذا بصفة عامة عندما ينتقل حق الملكية القانونية إلى العميل. بالنسبة للتحويلات المقيدة بشروط، فيتم هذا بصفة عامة عند استيفاء جميع الشروط الهامة. يتم استلام المدفوعات عند نقل الملكية القانونية والذي عادة ما يتم خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**تكاليف تمويل**

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بزيادة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق على وجه الضرورة فترة زمنية مادية لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

**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 المجموع، 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 المجموع.

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 التغير في القيمة العادلة للبنود (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 المتعلقة بالعملية الأجنبية المحددة هذه في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

**الضرائب**

**حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

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



2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

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 المبني 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 المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبني، 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 المبني 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 بمبدياً 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 والإيرادات الشاملة الأخرى والتغيرات الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا 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 تنتج 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.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)  
1 (الموجودات المالية) (تتمة)

**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 التزاما بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع".

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

**2 (المطلوبات المالية)**

**الاعتراف المبني والقياس**

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبني، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تحوط في 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.

2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

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 دائنو التورق بمجموع مبلغ الأرصدة المستحقة زائداً تكلفة التمويل ناقصاً الربح المؤجل المستحق.

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

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر 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. ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويذكر صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع 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 استكماله.

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. تُحدد القيمة الدفترية للعقار للمتاجرة المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف الخاصة بها مباشرةً والمتكبدة عند بيع العقار مع تخصيص تكاليف أخرى ذات صلة ببناءً على حجم العقار المباع.

## 2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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.

يُدرج 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 المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

#### عقارات استثمارية

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

## 2. أساس الإعدادات ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### عقارات استثمارية (تتمة)

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 المجمع 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.

#### موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (بصورة رئيسية العقار الاستثماري) ومجموعات البيع المحتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية بصورة رئيسية من خلال معاملة بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر.

يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع (باستثناء العقار الاستثماري المقاس وفقاً للقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أيهما أقل. إن التكاليف حتى البيع هي التكاليف المترتبة التي تتعلق مباشرة ببيع أصل (مجموعة البيع)، مع استبعاد تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر معايير التصنيف كمحتفظ بها لغرض البيع مستوفاة فقط في حالة ارتفاع احتمالات البيع وإتاحة الأصل أو مجموعة البيع للبيع الفوري بحالتها الحاضرة. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهريّة في البيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. يجب أن تلتزم الإدارة بخطة بيع الأصل وعملية البيع المتوقعة أن تتم خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

يستمر قياس العقار الاستثماري المحتفظ به لغرض البيع بالقيمة العادلة. يتم عرض الموجودات والمطلوبات كمحتفظ بها لغرض البيع بشكل منفصل في بيان المركز المالي المجمع.

#### 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 استرداده 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.

## 2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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 انتاج 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 بالصافي 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.

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

#### مخصصات

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

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال 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.

#### توزيع الأرباح

تسجل المجموعة التزاماً بسداد الأرباح عندما لم يعد توزيعها بناءً على تقدير المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يسمح بتوزيع الأرباح بعد اعتمادها من المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. 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.

## 2. أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.5 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ربحية السهم

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

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

#### 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 وتشابه في المنتجات والخدمات ونوعية العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متى كان ذلك ملائماً ويتم إعداد التقارير بشأنها بصفتها 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 الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام..

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:

- ◀ 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.

### 3 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع الأحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا 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 استنادا 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.

#### التقديرية والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرية 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 للمدينين 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 استنادا 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 التقديرية.

#### انخفاض قيمة شركة زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقا لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئيا إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة وتعديلها بعد ذلك مقابل التغير فيما بعد الحيابة 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 استرداده يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية 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 التقديرية الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 7.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

2023	2024	
1,835,531	2,134,963	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)*
4.96 فلس	5.77 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

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,445	1,841	نقد في الصندوق
1,035,679	1,141,259	أرصدة لدى البنوك
2,400,000	-	ودائع استثمار وكالة
3,438,124	1,143,100	النقد والنقد المعادل كما هو مفصّل عنه في بيان المركز المالي المجمع ناقصاً: ودائع استثمار وكالة ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر
(1,300,000)	-	
2,138,124	1,143,100	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

### 6 استثمار في شركة زميلة

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,118,600	6,857,142	في 1 يناير
(271,559)	(110,667)	حصة في النتائج
-	922,500	شراء أسهم إضافية *
-	(117,837)	العائد على رأس المال
10,101	30,067	تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,857,142	7,581,205	في 31 ديسمبر

\* خلال السنة، قامت المجموعة بشراء أسهم إضافية بمبلغ 922,500 دينار كويتي مما أدى إلى زيادة نسبة حصة ملكيتها من 24% إلى 31%.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 6 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
29,997,208 (1,425,784)	25,212,367 (756,867)	ملخص بيان المركز المالي الموجودات المطلوبات
28,571,424	24,455,500	حقوق الملكية
24%	31%	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
6,857,142	7,581,205	حصة المجموعة في حقوق الملكية
2,379,801	2,662,763	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الإيرادات
(1,131,496) 42,088	(157,302) 96,990	خسارة السنة إيرادات شاملة أخرى للسنة
(1,089,408)	(60,312)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(271,559)	(110,667)	حصة المجموعة في نتائج السنة
10,101	30,067	حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

### 7 عقارات استثمارية

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
61,527,033	64,516,062	في 1 يناير
1,888,300	5,423,300	إضافات
1,078,612	764,205	التغير في القيمة العادلة
22,117	65,969	صافي ربح تحويل عملات أجنبية
-	(2,190,000)	ناقصاً: المصنفة كمحفظ بها لغرض البيع*
64,516,062	68,579,536	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2024، احتفظت المجموعة بعقارين استثماريين كانا معروضين للبيع من طرف آخر. قدرت القيمة العادلة المقدرة لهذا العقار كما في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 2,190,000 دينار كويتي وهو مصنّف على أنه "محتفظ به للبيع" في بيان المركز المالي المجموع. وقد تلقت المجموعة مبلغ 70,000 دينار كويتي كدفعة مقدماً نتيجة بيع عقار استثماري مدرج كجزء من الدائنين والمصروفات المستحقة (إيضاح 8).

كما في 31 ديسمبر 2024، هناك بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 7,250,000 دينار كويتي (2023: 4,740,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 4,340,358 دينار كويتي (2023: 2,816,612 دينار كويتي) (إيضاح 9).

كما في 31 ديسمبر 2024، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 34,663,000 دينار كويتي (2023: 34,627,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 26,354,555 دينار كويتي (2023: 24,350,000 دينار كويتي) (إيضاح 9).

كما في 31 ديسمبر 2024، تم إدراج بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,257,992 دينار كويتي (2023: 1,299,259 دينار كويتي) كجزء من محفظة عقارية أجنبية يديرها مدير محفظة خارجي.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 7 عقارات استثمارية (تتمة)

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.

2023		2024		
دول مجلس التعاون الخليجي		دول مجلس التعاون الخليجي		
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	الكويت	الكويت	
5.44	8.11	5.46	8.48	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
9.42%	8.07%	9.36%	8.27%	معدل العائد
55.01%	8.66%	49.96%	8.85%	معدل الشغور

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.

2023		2024		التغيرات في افتراضات التقييم	
دول مجلس التعاون الخليجي		دول مجلس التعاون الخليجي			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
63,149	420,884	67,556	448,950	+ 1%	متوسط الإيجار
33,690	262,492	36,264	273,243	± 50 نقطة أساسية	معدل العائد
22,515	21,503	29,614	28,648	+ 1%	معدل الشغور

### 8 دائنون ومصروفات مستحقة

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
143,983	352,747	الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين
276,755	271,960	ودائع الضمان من المستأجرين
392,466	469,167	مصروفات مستحقة
17,509	20,313	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة*
-	70,000	دفعة مقدماً مستلمة نتيجة بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
269,708	314,253	دائنون آخرون
1,100,421	1,498,440	في 31 ديسمبر

\* المبلغ المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 هو 17,509 دينار كويتي (2023): 20,433 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 9 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مراوحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
47,487,962	37,137,184	5,120,560	5,230,218	2024
(12,555,069)	(10,782,629)	(882,580)	(889,860)	مجمّل المبلغ
<u>34,932,893</u>	<u>26,354,555</u>	<u>4,237,980</u>	<u>4,340,358</u>	ناقصاً: أرباح مؤجلة
39,795,447	30,987,988	5,570,152	3,237,307	2023
(8,224,597)	(6,637,988)	(1,165,914)	(420,695)	مجمّل المبلغ
<u>31,570,850</u>	<u>24,350,000</u>	<u>4,404,238</u>	<u>2,816,612</u>	ناقصاً: أرباح مؤجلة

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% (2023: 1.25% إلى 2.25%) سنوياً فوق معدل سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تستحق أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بصورة رئيسية خلال مدة تتراوح من 1 إلى 9 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2024، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 4,340,358 دينار كويتي (2023: 2,816,612 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 7,250,000 دينار كويتي (2023: 4,740,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما في 31 ديسمبر 2024، تم ضمان أرصدة المراوحة الدائنة بمبلغ 26,354,555 دينار كويتي (2023: 24,350,000 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 34,663,000 دينار كويتي (2023: 34,627,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

### التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

التدفقات النقدية الواردة/ (الصادرة)	أخرى- واردة/ (صادرة)	1 يناير دينار كويتي	31 ديسمبر دينار كويتي	
1,251,465	272,281	2,816,612	4,340,358	2024
(444,557)	278,299	4,404,238	4,237,980	دائنو إجارة
684,256	1,320,299	24,350,000	26,354,555	دائنو تورق
<u>1,491,164</u>	<u>1,870,879</u>	<u>31,570,850</u>	<u>34,932,893</u>	دائنو مراوحة
(154,782)	4,306	2,967,088	2,816,612	2023
347,000	31,176	4,026,062	4,404,238	دائنو إجارة
(200,000)	-	24,550,000	24,350,000	دائنو تورق
<u>(7,782)</u>	<u>35,482</u>	<u>31,543,150</u>	<u>31,570,850</u>	دائنو مراوحة

### 10 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية والاحتياطيات

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	عدد الأسهم			
2024	2023	2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
37,000,000	37,000,000	370,000,000	370,000,000	سهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 10 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية والاحتياطيات (تمة)

(ب) توزيعات موصي بها ومدفوعة

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
1,480,000	1,850,000
1,480,000	1,480,000

توزيعات أرباح موصي بها لأسهم عادية:  
2024: 5 فلس (2023: 4 فلس)

توزيعات أرباح نقدية لأسهم عادية معلنة ومدفوعة:  
2023: 4 فلس (2022: 4 فلس السهم)

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

### (ج) الاحتياطي الإجمالي

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

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

### (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.

### 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 المالكن 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 33,153 دينار كويتي (2023: 13,766 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة النقلب في أسعار تحويل العملات الأجنبية بالريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من إحدى الشركات التابعة للمجموعة بقيمة 90,562,721 ريال سعودي (2023: 102,697,409 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:

2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي
326,100	359,400
69,324	66,171
395,424	425,571

رواتب ومزايا قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 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.

الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
				<b>2024</b>
5,119,335	-	-	5,119,335	صافي الربح من عقارات استثمارية
268,945	-	-	268,945	صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة
(87,681)	-	(87,681)	-	صافي إيرادات استثمار
7,693	7,693	-	-	إيرادات أخرى
(1,230,545)	-	-	(1,230,545)	مصروفات إدارية
19,506	-	-	19,506	رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
30,581	30,581	-	-	ربح تحويل عملات أجنبية
(1,870,879)	-	-	(1,870,879)	تكاليف تمويل
(121,992)	(121,992)	-	-	مصروفات غير موزعة
<b>2,134,963</b>	<b>(83,718)</b>	<b>(87,681)</b>	<b>2,306,362</b>	<b>ربح القطاع</b>
<b>79,998,565</b>	<b>21,714</b>	<b>7,581,205</b>	<b>72,395,646</b>	<b>موجودات القطاع</b>
<b>37,550,180</b>	<b>1,118,847</b>	<b>-</b>	<b>36,431,333</b>	<b>مطلوبات القطاع</b>
				<b>2023</b>
5,080,828	-	-	5,080,828	صافي الربح من عقارات استثمارية
(186,467)	-	(186,467)	-	صافي إيرادات استثمار
782	782	-	-	إيرادات أخرى
(1,113,935)	-	-	(1,113,935)	مصروفات إدارية
(131,936)	-	-	(131,936)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
4,086	4,086	-	-	ربح تحويل عملات أجنبية
(1,707,902)	-	-	(1,707,902)	تكاليف تمويل
(109,925)	(109,925)	-	-	مصروفات غير موزعة
<b>1,835,531</b>	<b>(105,057)</b>	<b>(186,467)</b>	<b>2,127,055</b>	<b>ربح القطاع</b>
<b>75,627,940</b>	<b>35,992</b>	<b>8,157,142</b>	<b>67,434,806</b>	<b>موجودات القطاع</b>
<b>33,897,117</b>	<b>1,225,846</b>	<b>-</b>	<b>32,671,271</b>	<b>مطلوبات القطاع</b>

### 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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

#### 13.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمستأجرين للعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصد 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 ومصرفات 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.

	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	1 إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
<b>2024</b>						
دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء الدفعات مقدما من المستأجرين) دائنو تمويل إسلامي	1,145,693	-	1,145,693	-	-	
	47,487,962	37,892,347	1,087,319	680,801	512,471	
	<u>48,633,655</u>	<u>37,892,347</u>	<u>2,233,012</u>	<u>680,801</u>	<u>512,471</u>	
<b>2023</b>						
دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء الدفعات مقدماً من المستأجرين) دائنو تمويل إسلامي	956,438	-	956,438	-	-	
	39,795,447	27,874,878	1,725,864	495,305	1,067,234	
	<u>40,751,885</u>	<u>27,874,878</u>	<u>2,682,302</u>	<u>495,305</u>	<u>1,067,234</u>	

#### 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.

#### 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 أرصدة دائني التمويل الإسلامي ذات معدلات الربح المتغيرة (إيضاح 9). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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

#### 13.3 مخاطر السوق (تتمة)

##### (أ) مخاطر معدلات الربح (تتمة)

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	الزيادة/ النقص في النقاط الأساسية	دينار كويتي	
	+/-1%	347,746	2024
	+/-1%	314,997	2023

##### (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 بعملات 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:

2024	2023	
المكافئ	المكافئ	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,613,503	8,355,582	ريال سعودي
828	3,283	دولار أمريكي

توضح الجداول التالية تأثير التغير 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:

التغير في سعر صرف العملة الأجنبية	التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)	العملة
2024	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	
228,405	250,667	ريال سعودي
25	98	دولار أمريكي
±3%		
±3%		

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.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 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 2024 و 31 ديسمبر 2023.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زاندا 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.

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
956,438	1,145,693	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء الدفعات مقدما من المستأجرين)
31,570,850	34,932,893	دائنو تمويل إسلامي
(3,438,124)	(1,143,100)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
29,089,164	34,935,486	صافي الدين
41,730,823	42,448,385	حقوق الملكية
70,819,987	77,383,871	إجمالي رأس المال وصافي الدين
41.07%	45.15%	معدل الاقتراض

### 15 قياسات القيمة العادلة

إن المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات تم الإفصاح عنها في قسم قياس القيمة العادلة بالإيضاح 2.5: ملخص معلومات 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

### 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:

الإجمالي دينار كويتي	1 إلى 10 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
			<b>2024</b>
			<b>الموجودات</b>
1,143,100	-	1,143,100	أرصدة لدى البنوك ونقد
483,010	-	483,010	مدينون ومدفوعات مقدما
2,190,000	-	2,190,000	عقار استثماري محتفظ به لغرض البيع
7,581,205	7,581,205	-	استثمار في شركة زميلة
68,579,536	68,579,536	-	عقارات استثمارية
21,714	21,714	-	ممتلكات ومعدات
<b>79,998,565</b>	<b>76,182,455</b>	<b>3,816,110</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
1,498,440	-	1,498,440	دائنون ومصرفات مستحقة
34,932,893	34,392,465	540,428	دائنو تمويل إسلامي
1,118,847	1,118,847	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>37,550,180</b>	<b>35,511,312</b>	<b>2,038,868</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>2023</b>
			<b>الموجودات</b>
3,438,124	-	3,438,124	أرصدة لدى البنوك ونقد
497,999	-	497,999	مدينون ومدفوعات مقدما
282,621	-	282,621	عقارات للمتاجرة
6,857,142	6,857,142	-	استثمار في شركة زميلة
64,516,062	64,516,062	-	عقارات استثمارية
35,992	35,992	-	ممتلكات ومعدات
<b>75,627,940</b>	<b>71,409,196</b>	<b>4,218,744</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
1,100,421	-	1,100,421	دائنون ومصرفات مستحقة
31,570,850	30,016,105	1,554,745	دائنو تمويل إسلامي
1,225,846	1,225,846	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>33,897,117</b>	<b>31,241,951</b>	<b>2,655,166</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>