



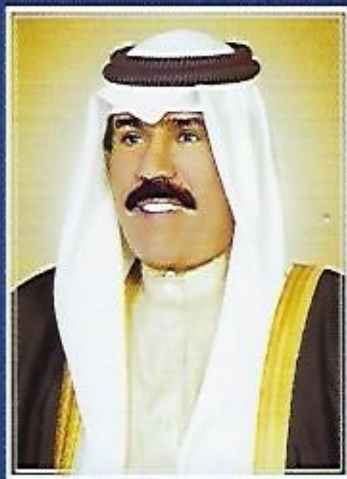
التقرير السنوي 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



قادتنا





سمو ولي العهد
الشيخ / فؤاد بن عبدالعزيز آل سعود



حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى
الشيخ / صباح بن عبدالعزيز آل سعود



المحتويات



07	تقرير مجلس الإدارة
11	إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات
13	تقرير حوكمة الشركات
33	تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
34	تقرير المكافآت للجمعية العامة العادية
35	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
36	تقرير مراقب الحسابات المستقل
40	البيانات المالية المجمعة



تقرير

مجلس الإدارة





تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31

الإخوة المساهمون..

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،

انقضى العام 2018، على أمواج من تقلبات الأسواق الإقليمية والعالمية، والاضطرابات السياسية في أكثر من منطقة لا سيما محيطنا الإقليمي، ورؤية صيايية للمستقبل الاقتصادي، بينما حافظت الكويت نسبياً على استقرار مؤشراتنا الاقتصادية وحققت نمواً فشلت اقتصاديات إقليمية عملاقة في الوصول إليه، ونجحت في تحقيق استقرار اقتصادي بفضل احتياطاتنا المالية الضخمة، وسياساتها الاقتصادية المعتدلة، حيث كان النمو غير النفطي في الاقتصاد الكويتي أقوى من المتوقع في النصف الأول من عام 2018، وتعززت الميزانية المالية نتيجة ارتفاع إنتاج النفط، وبلوغ الأسعار أعلى مستوياتها منذ أربع سنوات حيث حقق برميل النفط الكويتي معدلاً بلغ 70.3 دولار، إلا أنه من جهة أخرى تباطأ نمو الإنفاق الاستهلاكي والمبيعات العقارية، وإن كان ذلك بسبب العوامل الموسمية، حيث يعد كلاهما من الركائز التقليدية للاقتصاد غير النفطي.

بالمقابل، وفي إطار سعيه المتواصل لتعزيز النمو الاقتصادي، أبقى بنك الكويت المركزي على أسعار الإقراض الرئيسية دون تغيير، رغم رفع أسعار الفائدة مؤخراً من قبل «الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي»، كما ساعدت ترقية البورصة الكويتية ضمن مؤشر «فوتسي» - FTSE Russell - إلى نمو كبير في أنشطة التداول، وارتفاع العمليات الشرائية من قبل الأجانب إلى مستويات قياسية، رغم أن ذلك لم يؤثر كثيراً على أسعار الأسهم نتيجة لازدياد عمليات جني الأرباح.

وسجلت المؤشرات لسوق الكويت للأوراق المالية أداءً موجياً مع نهاية عام 2018، مقارنة بمستواه في نهاية عام 2017؛ وأغلق المؤشر العام على ارتفاع بلغ 12 نقطة ليبلغ مستوى 5071.3 نقطة بنسبة ارتفاع بلغت 0.24%. وبلغت كميات تداولات المؤشر 120.9 مليون سهم تمت من خلال 4994 صفقة نقدية بقيمة 16.9 مليون دينار. أما على مستوى مؤشر السوق الرئيسي، فقد ارتفع بـ 15.5 نقطة ليصل إلى مستوى 4715 نقطة، بكمية أسهم بلغت 86.4 مليون سهم تمت عبر 2932 صفقة نقدية بقيمة 5.7 مليون دينار، وارتفع مؤشر السوق الأول 10.18 نقطة ليصل إلى مستوى 5267 نقطة، وبنسبة ارتفاع 0.19% من خلال كمية أسهم بلغت 34.4 مليون سهم تمت عبر 2062 صفقة بقيمة تقارب 11.2 مليون دينار.

وحققت القيمة الإجمالية للأسهم مكاسب تقدر بـ 1.8 مليار دينار، بزيادة تصل إلى 4.7% في المئة لتصل إلى 29.01 مليار دينار، مقارنة بـ 27.2 مليار دينار بنهاية 2017، وعلى صعيد أداء «السوق الأول» الذي يستأثر بنحو 19.4 مليار دينار من إجمالي القيمة السوقية للأسهم المدرجة، فقد حققت أسهمه عائداً على مستوى الأسعار المتداولة يصل إلى 5.2%.

السوق العقاري

سجلت مبيعات سوق العقار تحسناً جيداً خلال النصف الأول من 2018، حيث بلغت المبيعات الكلية نحو 1.7 مليار دينار مقارنة بـ 1.4 مليار دينار خلال النصف الأول من 2017، لتسجل سوق العقار الكويتي ارتفاعاً في قيمة المبيعات بنحو 24% على أساس نصف سنوي.

وبلغت مبيعات الستة أشهر الأولى من 2018 نحو 67% من إجمالي مبيعات 2017 كاملاً، كما ارتفع عدد الصفقات المنفذة في السوق خلال النصف الأول بنحو 2% ليبلغ 2973 صفقة (عقود ووكالات) مقارنة بنحو 2921 صفقة خلال النصف الأول من 2017.

ويأتي الارتفاع في مبيعات السوق مدفوعاً بارتفاع مؤشر متوسط قيمة الصفقة الذي ارتفع بنحو 22% ليبلغ 569 ألف دينار للصفقة الواحدة خلال النصف الأول من 2018 مقارنة بنحو 468 ألف دينار خلال النصف الأول من 2017.

سجل سوق العقار أداءً جيداً خلال الربع الثاني من 2018 حيث بلغت المبيعات نحو 857 مليون دينار مرتفعة بنحو 3% عن الربع السابق، وبنحو 23% عن الربع الثاني من 2017. لتسجل هذا الربع أعلى مستوى مبيعات منذ الربع الثاني من 2015.

كما ارتفع عدد الصفقات بنحو 14% عن الربع السابق، حيث بلغ 1586 صفقة لتسجل ارتفاعاً بنحو 4% على أساس سنوي أيضاً، فيما تراجع مؤشر متوسط قيمة الصفقة عن الربع السابق، إلا أنه بقي أعلى من مستوياته المسجلة في الربع الثاني من 2017

وبنحو 19 % حيث بلغ متوسط قيمة الصفقة الواحدة خلال الربع الثاني من 2018 نحو 540 ألف دينار، هذا وبالرغم من التراجع في مستويات مبيعات القطاع الاستثماري مقارنة بالربع السابق، إلا أن مبيعاته قد تضاغت تقريباً على أساس سنوي إذا ما قورنت بمبيعاته في الربع الثاني من 2017، حيث بلغت مبيعات القطاع الاستثماري نحو 358 مليون دينار.

كما ظهر التحسن في أداء القطاع الاستثماري جلياً من خلال الارتفاع الذي شهده مؤشر عدد الصفقات المسجلة في القطاع والذي ارتفع بنحو 40 % على أساس ربعي وبأكثر من 54 % على أساس سنوي ليبلغ 592 صفقة.

لقد قاد القطاع الاستثماري ذفة التحسن التي شهدها السوق خلال النصف الأول من العام، حيث ارتفعت مبيعات القطاع الاستثماري بنحو 94 % مقارنة بالنصف الأول من 2017، كما شهد القطاع التجاري تحسناً هو الآخر، حيث ارتفعت مبيعاته بنحو 47 % على أساس سنوي، فيما تراجعت مبيعات القطاع السكني بنحو 15 % لذات الفترة، هذا وقد كانت الصورة مشابهة فيما يخص مؤشر عدد الصفقات حيث ارتفع المؤشر بنحو 33 % في القطاع الاستثماري، وبنسبة 58 % في القطاع التجاري، فيما شهد تراجعاً بنحو 9 % في القطاع السكني.

كما سجل مؤشر متوسط قيمة الصفقة ارتفاعاً بنحو 51 % في القطاع الاستثماري خلال النصف الأول من 2018 مقارنة بالنصف الأول من 2017، فيما تراجع هذا المؤشر لكل من القطاع السكني وبنسبة 7 %، وفي القطاع التجاري وبنسبة 18 % عن ذات الفترة.

النصف الثاني

وفي النصف الثاني واصلت مؤشرات أداء سوق العقار تحسنها الذي شهدته خلال الأشهر الماضية، بحيث بلغ مؤشر إجمالي المبيعات نحو 326 مليون دينار عقوداً ووكالات خلال أكتوبر الماضي، مرتفعاً بنحو 44 % عن مستوياته المسجلة في أكتوبر 2017.

ولفتت التقارير الاقتصادية إلى ارتفاع مؤشر عدد الصفقات المسجلة بنحو 42 % في المئة، مسجلة 710 صفقات مقارنة بنحو 466 صفقة في أكتوبر 2017، فيما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو 459 ألف دينار مرتفعاً بأكثر من 1 %.

وظال التحسن في مؤشرات سوق العقار المحلي جميع قطاعاته الرئيسية، حيث ارتفعت مبيعات القطاع السكني بنحو 28 % على أساس سنوي لتبلغ 149 مليون دينار، كما ارتفع مؤشر عدد الصفقات في القطاع بنسبة مماثلة ليبلغ 483 صفقة.

كما حافظ مؤشر متوسط قيمة الصفقة المسجلة في القطاع على مستوياته عند 309 آلاف دينار للصفقة الواحدة، في وقت واصل القطاع الاستثماري تفوقه على القطاعات الأخرى مسجلاً أعلى نسبة نمو في المبيعات خلال شهر أكتوبر 2018 وعلى أساس سنوي، بحيث بلغت مبيعات هذا القطاع نحو 104 ملايين دينار مقارنة بنحو 60 مليون دينار في أكتوبر 2017.

وارتفع مؤشر عدد الصفقات في القطاع بنحو 92 % في المئة على أساس سنوي ليبلغ 202 صفقة، فيما بلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو 515 مليون دينار، متراجعاً بنحو 10 % في المئة على أساس سنوي.

وأظهرت مبيعات القطاع التجاري ارتفاعاً بنحو 4 % في المئة على أساس سنوي، لتبلغ 48 مليون دينار تقريباً، موزعة على 10 صفقات، ليبلغ مؤشر متوسط قيمة الصفقة نحو 4.8 مليون دينار.

كما بينت المؤشرات أن الأسعار حافظت على مستويات مقاربة لتلك المسجلة في أكتوبر 2017، حيث تراجع متوسط سعر المتر المربع الواحد بأقل من 2 % بالقطاع السكني ليبلغ نحو 620 ديناراً في المتوسط، فيما بلغ متوسط سعر المتر المربع الواحد في القطاع الاستثماري نحو 1599 ديناراً، متراجعاً هو الآخر بأقل من نصف نقطة مئوية.

وبمتابعة توزيع مبيعات سوق العقار الكويتي وفقاً للمحافظات، فقد حلت محافظة الأحمدية أولاً، بحيث استحوذت على 31 % في المئة من إجمالي مبيعات السوق، تلتها محافظة حولي بنسبة 26 % في المئة من المبيعات، كما جاءت المحافظتان في المرتبة الأولى وفقاً لمؤشر عدد الصفقات بنسبة 34 و 21 % في المئة على التوالي من إجمالي عدد الصفقات المسجلة في السوق.

وأفادت التقارير الإحصائية بأن مبيعات العقار الإجمالية منذ بداية العام وحتى نهاية شهر أكتوبر الماضي، بلغت نحو 2.9 مليار دينار، مقارنة بنحو 2.2 مليار دينار خلال الفترة ذاتها من عام 2017، ليسجل مؤشر إجمالي المبيعات ارتفاعاً بنحو 34 % في المئة.

وذكر أن مؤشر عدد الصفقات المجمع للفترة نفسها من عام 2018، بلغ نحو 5203 صفقة، مرتفعاً بنحو 14 % في المئة عن مستوياته المسجلة في عام 2017، الأمر الذي يظهر التحسن الذي شهدته مؤشرات أداء السوق خلال هذا العام.



الإخوة الأفاضل،

عاش العالم خلال الأزمات الماضية واحدة من أسوأ الأزمات المالية في التاريخ الحديث، وسط ضبابية في قراءة الأحداث الاقتصادية في السنوات المقبلة، مما تطلب حينها اتخاذ إجراءات وقائية للتقليل من تداعيات تلك الأزمة، بل وإجراءات أخرى للتصدي لأي أزمات اقتصادية لاحقة.

على إثر ذلك، قامت **تجارة** وعلى الفور بتبني سياسة قائمة على تنويع استثماراتها وتدوير محافظها، والسعي الحثيث لتأمين السيولة اللازمة بما يمكنها تفادي أي آثار سلبية لأي أزمة وبالتالي زيادة إيراداتها، بل والدخول في سياق التنافس على الأفضلية بين الشركات العقارية المحلية والإقليمية.

واليوم بحمد الله ويفضل تلك السياسة، تمتلك الشركة مجموعة من الاستثمارات المحلية وغير المحلية التي تساهم بشكل فعال وأساسي في تأمين إيرادات جيدة جداً لها، ووسط معاناة العديد من الشركات المحلية والإقليمية للحفاظ على بقائها واستمراريتها.

فمحلياً، تتنوع محفظة الشركة العقارية بين قطاعات عديدة كالقطاع الاستثماري والتجاري والصناعي التي جرى ضمها في العام 2017، وتتمتع جميعها بنسب إشغال عالية وأسعار تأجيرية جيدة جداً قياساً مع السوق المحلي.

كما تدرس الشركة باستمرار إمكانية تطوير هذه الاستثمارات لزيادة إيراداتها، بجانب متابعتها المستمرة للفرص الاستثمارية المطروحة محلياً والتي يمكن ضمها إلى محفظة الشركة الحالية.

أما بالنسبة لاستثمارات الشركة العقارية في الخارج، فإنها مستقرة على الرغم من الأوضاع الاقتصادية والسياسية المتقلبة خلال السنوات الماضية، ويجري تقييمها ومتابعتها باستمرار، وفي هذا السياق نود أن نشير إلى أن الشركة باتت تمتلك أصولاً عقارية مدرة محلية وغير محلية تصل نسبتها إلى 84% من إجمالي أصول الشركة العقارية، مع ارتفاع في نسب الإيرادات بلغ 15% عن العام 2017، مما يؤكد نجاح إدارة الشركة في استراتيجيتها المرسومة والتي أدت إلى ارتفاع الإيرادات التأجيرية الملحوظة، حيث يتوقع أن تستمر الإيرادات في ازدياد خلال الفترة القادمة.

هذا وقد بلغ صافي الربح عام 2018 مبلغ 953,815 دينار كويتي مقارنة مع عام 2017 الذي بلغ صافي الربح فيه آنذاك 706,250 دينار كويتي، وحقق السهم ربحية قدرها (2.58) فلس للسهم في عام 2018 مقارنة بربحية قدرها 1.91 فلس للسهم عام 2017.

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2018 مبلغ 4,017,804 دينار كويتي ومبلغ 3,063,989 دينار كويتي على التوالي.

وختاماً..

نود أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى الجهازين الإداري والتنفيذي للشركة وجميع المسؤولين والعاملين فيها على جهودهم المخلصة، والشكر موصول إلى الإخوة الأفاضل أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مدققي الحسابات.

كما نجدد الامتنان والشكر إلى جميع الأخوة المساهمين الذين منحونا ثقتهم ودعمهم خلال الفترة السابقة سائلين الله أن يوفقنا لما فيه مصلحة الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح
رئيس مجلس الإدارة



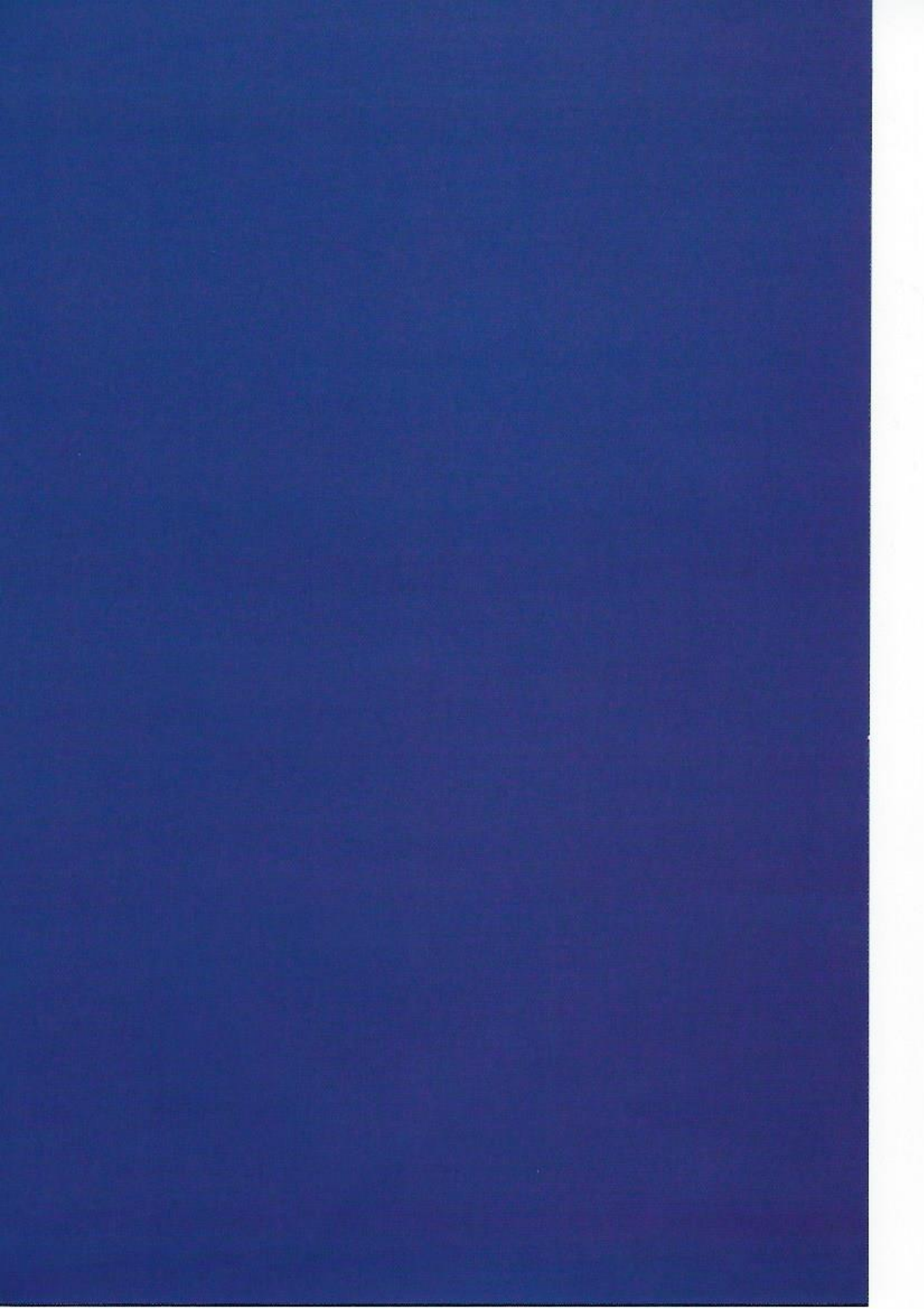


الكويت في : 2019/03/20م

إقرار وتعهد (سلامة وتزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت. وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2018 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	
الأتمه/ عنود قاضل الحذران	عضو مجلس إدارة	
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	عضو مجلس إدارة	





تقرير حوكمة الشركات

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

لقد سعينا إلى عدم الإكتفاء بحدود 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 و تنظيم نشاط الأوراق المالية و تعديلاته ، و بدأنا بمرحلة جديدة تتبلور محاورها في زرع ثقافة الحوكمة في أنماط أعمالنا وممارسات موظفينا.

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

وقد وضعنا معايير ومقومات عدة لتقييم جميع العناصر بهدف الاستدامة والمحافظة على حقوق المساهمين، وفعلنا قنوات التواصل والإفصاح مع المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح ليكونوا على تواصل مستمر مع مستجدات الشركة بكل حيادية وشفافية، وشملت الإفصاحات جميع الأحداث الجوهرية والبيانات المالية المرحلية والختامية، بينما لهم مركزنا المالي بكل وضوح.

إن ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة تمثل أحد الأصول التي تسعى الشركة للمحافظة عليها و تدعيمها، لذا فلم تكتف الشركة بوضع آلية واضحة للتأكد من سلامة ونزاهة البيانات المالية، بل امتدت لتشمل تفعيل دور الإشراف و التدقيق على الحسابات والبيانات المالية للشركة من قبل لجنة التدقيق وفقاً لأفضل التطبيقات العالمية.

إن تعزيز ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعد أحد الركائز الأساسية لتنفيذ أعمال الشركة ، لذا فإننا نولي الاهتمام بضرورة التحقق من إلتزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية من خلال ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى 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.

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

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

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، و في سبيل ذلك فقد حرصت الشركة على وضع سياسة تكفل الحماية و الاعتراف بحقوق أصحاب المصالح و تشجيعهم على متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

ومن باب الحرص على تحسين أداء المجلس وتعزيز قراراته، قمنا بتقييم أداء المجلس و أعضاء المجلس و أعضاء الإدارة التنفيذية من خلال استخدام أحدث أساليب التقييم الفردي لوضع مسارات نركز عليها خلال العام لتطوير و تنمية أداء المجلس و الإدارة التنفيذية.

إن شركة التجارة و الاستثمار العقاري على قناعة تامة بدورها الجوهري في المساهمة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بوجه عام وللعاملين بالشركة بوجه خاص و ذلك من خلال التركيز على المسؤولية المجتمعية للشركة، لذا فقد أبدت الشركة اهتماماً بوضع سياسة شاملة للمسؤولية المجتمعية لإبراز دور الشركة في مجال العمل الإجتماعي.

القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

إن التنوع هو العامل الرئيسي للنجاح اليوم في ظل التطور السريع في بيئة الأعمال العالمية، و لذلك فإن مجلس إدارة شركة التجارة و الإستثمار العقاري يتكون من أفراد ذات خبرات، مهارات و معارف واسعة النطاق و متنوعة، ينتج عنها شكل متوازن و إيجابي للمجلس مما يمكن المجلس من ممارسة مهامه و مسؤولياته مع الأخذ في الاعتبار احتياجات الأعمال المتجددة.

إن مجلس إدارة شركة التجارة و الإستثمار العقاري لديه هيكل متناسب مع حجم و طبيعة أنشطة الشركة و أيضاً مع المهام و المسؤوليات الموكلة إلى أعضائه، و قد تم الأخذ في الإعتبار عند تكوين المجلس تنوع الخبرات المهنية و العملية بالإضافة إلى المهارات الفنية، و تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بالتحقق من استيفاء أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية من جميع متطلبات دليل نموذج الكفاءة و النزاهة الخاص بالشركة و مراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بشكل سنوي.

يتكون مجلس إدارة شركة التجارة و الإستثمار العقاري من (5) أعضاء، منهم (1) عضو تنفيذي و (4) أعضاء غير تنفيذيين (منهم (2) مستقلين)، و جميع أعضاء مجلس الإدارة محترفين ، و يمتلكون المهارات اللازمة لشغل هذا المنصب، و كذلك الخبرات و المعرفة بمجال الإستثمار العقاري، كما أن جميع أعضاء مجلس الإدارة يتم انتخابهم عن طريق الجمعية العامة كل ثلاث سنوات، و قد تم إعادة انتخاب الأعضاء في تاريخ 2016/5/12 و يوضح الجدول التالي نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة:

الإسم	تصنيف العضو (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل)، أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العملية*	تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر
الشيخة/ ياسمين مبارك الجابر الصباح	غير تنفيذي	الخبرات العلمية و العملية مذكورة بالتفاصيل أدناه	2016/05/12
السيد/ طارق فريد العثمان	تنفيذي		2016/05/12
السيد/ سعد ناصر فرج	مستقل		2016/05/12
الآنسة/ عنود فاضل الحنران	مستقل		2016/05/12
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	غير تنفيذي		2016/05/12
السيدة/ تهاني العجمي	أمين سر		2016/05/12

*تفاصيل الخبرات العلمية و العملية مذكورة أدناه



يوضح الجدول الآتي المؤهلات العلمية بالتفصيل والخبرات:

الشيخه/ ياسمين مبارك الجابر الصباح - بكالوريوس إدارة أعمال وخبرة 20 سنة في إدارة الأعمال.

السيد/ طارق فريد العثمان - بكالوريوس تمويل وبنوك - خبرة 24 سنة مابين قطاع البنوك والعقار .

السيد/ سعد ناصر فرج - ثانوية عامة وخبرة 52 سنة بين خبرات إدارة وعقارية.

الآنسة/ عنود فاضل الحذران - ماجستير إدارة أعمال وخبرة 15 سنة في مجال الإستثمار .

الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح - بكالوريوس إدارة أعمال وخبرة 5 سنوات في تسويق العقار .

السيدة/ تهاني مصلط العجمي - ماجستير إدارة أعمال وخبرة 20 عاماً في مجال الإستثمار .

اجتماعات مجلس الإدارة الحالي للعام 2018 :

تتعد اجتماعات المجلس بحضور غلبية الأعضاء، في السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2018، تم عقد (7) اجتماعات لمجلس الإدارة، حيث يتعد اجتماع 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 كافٍ من دراسة الموضوعات المطروحة واتخاذ القرارات المناسبة، هذا ويتضمن عقد الشركة والنظام الأساسي تنظيم عملية حضور اجتماعات مجلس إدارة الشركة، فضلاً عن كيفية التعامل مع حالات عدم انتظام الأعضاء في حضور تلك الاجتماعات، الجدول التالي يوضح نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة:-

اسم العضو/ المجلس السابق	اجتماع رقم (1) المتعد بتاريخ 2018/01/10	اجتماع رقم (2) المتعد بتاريخ 2018/02/07	اجتماع رقم (3) المتعد بتاريخ 2018/03/06	اجتماع رقم (4) المتعد بتاريخ 2018/05/01	اجتماع رقم (5) المتعد بتاريخ 2018/07/19	اجتماع رقم (6) المتعد بتاريخ 2018/10/17	اجتماع رقم (7) المتعد بتاريخ 2018/12/25	عدد الاجتماعات
1 - الشيخة/ ياسمين الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	√	√	√	√	-	√	√	6
2 - السيد/ طارق العثمان (نائب رئيس مجلس الإدارة)	√	√	√	√	√	√	√	7
3 - السيد/ سعد فرج (عضو مستقل)	√	√	√	√	√	√	√	7
4 - الأئسة/ عنود الحنزان (عضو مستقل)	√	√	√	-	√	-	√	5
5 - الشيخ/ عبدالله الصباح (عضو)	√	√	√	√	-	√	√	6
6 - السيدة/ تهاني العجمي (أمين سر)	√	√	√	√	√	√	√	7

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

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



كما أنه قام المجلس بتعيين السيدة/ تهاني العجمي – كأمين سر لمجلس الإدارة بتاريخ 2016/5/12 و يوجد لائحة واضحة بشأن مهام و مسؤوليات أمين سر مجلس الإدارة معتمدة من مجلس الإدارة و متوافقة مع متطلبات هيئة أسواق المال ، حيث تقع تحت مسؤولياتها تدوين و حفظ جميع محاضر إجتماعات المجلس الموقعة و التقارير التي تعرض عليه كما تتولى إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد إجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل ، و الحرص على وصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل فعال إلى كل محاضر إجتماعات المجلس و المعلومات المتعلقة بالشركة.

أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

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

و بناءً على ذلك، فإن مجلس الإدارة يتضمن أعضاء غير تنفيذيين و أعضاء مستقلين عن الإدارة، بالإضافة إلى أن لجنة الترشيحات و المكافآت تقوم بمراجعة إستقلالية أعضاء مجلس الإدارة بشكل سنوي و التحقق من عدم انتفاء صفة الإستقلالية وفقاً ل دليل شروط الإستقلالية بالشركة و المعتمد من مجلس الإدارة و المتماشى مع المتطلبات الرقابية.

القاعدة الثانية : التحديد السليم للمهام و المسؤوليات

إن لدى الشركة فصل واضح في الإختصاصات فيما بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية و ذلك بما يضمن الإستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة الاضطلاع بمسؤولياته بصورة فعالة.

2.1 نبذة عن كيفية قيام الشركة بتحديد مهام و مسؤوليات و واجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بالإضافة إلى السلطات و الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية

قامت الشركة بتحديد مهام و مسؤوليات كل من مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات و اللوائح المعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات و السلطات بين كل من مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية.

كما يتولى مجلس إدارة الشركة جميع الصلاحيات و السلطات اللازمة لإدارتها، وتظل المسؤولية النهائية عن الشركة على المجلس حتى و إن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً آخرين للقيام ببعض أعماله.

2.1.1 مهام مجلس الإدارة

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

(1) اعتماد الأهداف و الإستراتيجيات و الخطط و السياسات الهامة للشركة، و من ذلك ما يلي، كحد أدنى:

- الإستراتيجية الشاملة للشركة و خطط العمل الرئيسية و مراجعتها و توجيهها.
- الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة و أهدافها المالية .
- سياسة واضحة لتوزيع الأرباح بما يحقق مصالح المساهمين و الشركة.
- أهداف الأداء و مراقبة التنفيذ و الأداء الشامل في الشركة.
- الهياكل التنظيمية و الوظيفية في الشركة و إجراء المراجعة الدورية عليها.

(2) إقرار الميزانيات التقديرية السنوية و اعتماد البيانات المالية المرحلية و السنوية.

- 3) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- 4) التأكد من مدى التزام 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 اتصال فعالة تتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر و دوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأية تطورات جوهرية .
- 8) وضع نظام حوكمة خاص بالشركة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- 9) تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسئولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، هذا فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها.
- 10) التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفي هذا المجال يقوم المجلس بما يلي:-
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة و تطويرها، 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) تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين.
- 14) تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية و الرئيس التنفيذي.
- 15) وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
- 16) وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، وذلك للحد من تضارب المصالح.
- 17) 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 ملمعة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.



2.1.2 رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي للشركة

إن مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي للشركة واضحة و منفصلة بشكل تام، كما أن كلا الوظيفتين مستقلة عن الأخرى و هنالك تقسيم واضح للمهام و المسؤوليات المناطة بكلا 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 و الأعضاء المستقلين على المعلومات الكاملة و الصحيحة في الوقت المناسب، و تتضمن 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 و ذلك وفق ما ينص عليه النظام الأساسي.
3. تشجيع جميع أعضاء المجلس على المشاركة بشكل كلي و فعال في تصريف شؤون المجلس لضمان قيام المجلس بما فيه مصلحة الشركة.
4. ضمان التواصل الفعلي مع المساهمين و إيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.
5. تشجيع العلاقات البناءة و المشاركة الفعالة بين كل من المجلس و الإدارة التنفيذية و بين الأعضاء التنفيذيين و غير التنفيذيين و المستقلين.
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 و يتمثل الدور الرئيسي الملقى على عاتق الإدارة التنفيذية في التالي:

- تنفيذ الخطط الإستراتيجية للشركة و ما يرتبط بها من سياسات و لوائح داخلية، و التأكد من كفايتها و فاعليتها.
- المسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة و نتائج أعمالها، و ذلك من خلال إنشاء هيكل إدارة يعزز المساءلة و الشفافية.

و فيما يلي بعض مهام و مسؤوليات الإدارة التنفيذية الواجب الإلتزام بها في ضوء السلطات و الصلاحيات المخولة لها من قبل مجلس الإدارة:

- 1- العمل على تنفيذ كافة السياسات و اللوائح و الأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 2- تنفيذ الاستراتيجية و الخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- 3- إعداد التقارير الدورية (مالية و غير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط و أهداف الشركة الاستراتيجية، و عرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- 4- وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر و سجلات و حسابات تعكس بشكل مفصل و دقيق البيانات المالية و حسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة و إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.
- 5- إدارة العمل اليومي و تسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، و العمل على تعظيم الأرباح و تقليل النفقات، و ذلك بما يتفق مع أهداف و استراتيجية الشركة.
- 6- المشاركة الفعالة في بناء و تنمية 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 2018

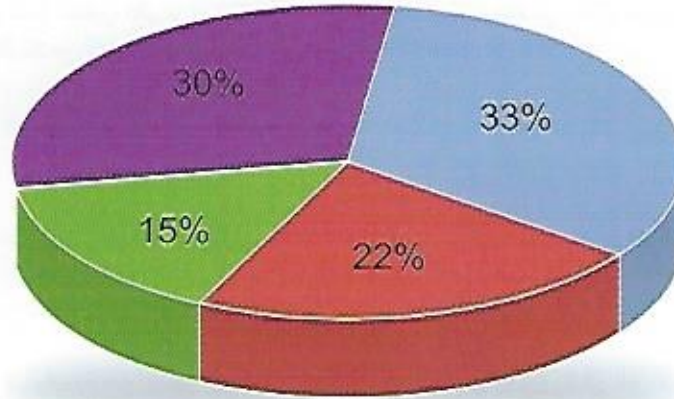
تعددت إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 فيما يتعلق بتطبيقات حوكمة الشركات، و من أبرز تلك الإنجازات (على سبيل المثال لا الحصر مع الأخذ في الإعتبار أن كل الإنجازات تم عرضها بشكل تفصيلي في الأقسام الأخرى بالتقرير السنوي) ما يلي:

- مناقشة تقرير الحوكمة للعام 2018 و المصادقة عليه
- الإطلاع ومناقشة و اعتماد توقيع عقود تسهيلات للشركة
- الإطلاع و مناقشة و اعتماد البيانات المالية للشركة
- مناقشة و اعتماد إستثمارات جديدة و شراء عقارات
- إستعراض و مناقشة الوضع القانوني للشركة و وضع 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
- مناقشة و تحديث الهيكل التنظيمي للشركة
- مناقشة أنشطة الشركة تجاه المسؤولية الإجتماعية خلال عام 2018
- تحديث و اعتماد جدول الإفصاح وفقا للمستجدات التشريعية و التنظيمية
- الإطلاع على محاضر اللجان و المصادقة عليها
- مناقشة الأداء الفعلي مقارنة بالموازنة التقديرية
- عقد دورات تدريبية لأعضاء مجلس الإدارة لرفع كفاءة الأعضاء



- بناءً على إجتماعات مجلس الإدارة تم إعداد الملخص التالي الذي يوضح توزيع الوقت والجهد المبذول من مجلس الإدارة خلال العام 2018 موزعاً وفقاً للفئات التالية:

- الإستراتيجية ومتابعة أداء الأعمال.
- الحوكمة ونظم الرقابة الداخلية.
- إدارة المخاطر.
- التقارير المالية.



الملخص السنوي لإجتماعات مجلس الإدارة

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

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 2016/06/15 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 2016/06/15 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).

3. لجنة الترشيحات والمكافآت (تاريخ تشكيل و اختيار أعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت هو 2016/06/15 كما أن مدة عمل اللجنة هي ثلاث سنوات من تاريخ التشكيل تكون متوافقة مع مدة صلاحية المجلس).

و قد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار لوائح و نظم عمل جميع اللجان و التي تتضمن تحديد مهام كل لجنة 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.

2.3.1 لجنة التدقيق

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

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

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

2.3.1.1 مسؤوليات و مهام لجنة التدقيق

تشمل مسؤوليات و مهام لجنة التدقيق و لا تقتصر على:-

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي و التوصية بشأنها لمجلس الإدارة وذلك بهدف ضمان عدالة و شفافية التقارير المالية.
2. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين و إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم و تحديد أتعابهم، و مراعى عند التوصية بالتعيين التأكد من استقلاليتهم، و مراجعة خطابات تعيينهم.
3. متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، و التأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
4. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة و متابعة ما تم في شأنها.
5. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة و إبداء الرأي و التوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
6. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة و إعداد تقارير تتضمن رأي و توصيات اللجنة في هذا الشأن.
7. الإشراف على مكتب التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليته في تنفيذ الأعمال و المهمات 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 2018

اجتمعت اللجنة خمس مرات خلال العام 2018 بشكل ربع سنوي على النحو التالي :-

5	4	3	2	1	رقم المسلسل السنوي	أعضاء / اجتماعات اللجنة
					تاريخ الاجتماع / الصفة	
2018/12/25	2018/10/17	2018/07/19	2018/05/01	2018/02/07	رئيس اللجنة	عنود الحذران
√	-	√	√	-	عضو لجنة	عبدالله الصباح
√	√	-	√	√	عضو لجنة	سعد فرج
√	√	√	√	√		

2.3.1.3 نبذة عن إنجازات لجنة التدقيق خلال 2018

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات.
- مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي.
- المراجعة والتوصية 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.
- الإجتمع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة البيانات المالية المستقلة للشركة.
- مناقشة تحديث الهيكل التنظيمي.
- التوصية بتجديد التعاقد مع المدقق الداخلي.
- الإطلاع على أهم المستجدات التنظيمية والتشريعية.
- التوصية بتجديد التعاقد مع مكتب مراجعة الرقابة الداخلية.
- مراجعة ومناقشة جدول الإفصاح والتأكد من ملاءمته لقوانين الجهات الرقابية

و خلال عام 2018، قامت لجنة التدقيق بتقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، و قد رأت اللجنة أن نظم الرقابة الداخلية المطبقة كافية للتحقق من أثر المخاطر التي تتعرض لها الشركة، كما أن بياناتها المالية تعكس بشكل عادل الأداء المالي للشركة.

2.3.2 لجنة إدارة المخاطر

إن لجنة المخاطر بشركة التجارة و الإستثمار 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، و رئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين .

2.3.2.1 مسؤوليات ومهام لجنة المخاطر

إن مهام ومسؤوليات لجنة إدارة المخاطر تشمل ولا تقتصر على:

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

2.3.2.2 عدد اجتماعات لجنة المخاطر خلال 2018

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 2018 على النحو التالي:

4	3	2	1	رقم المسلسل السنوي تاريخ الاجتماع / الصفة	أعضاء / اجتماعات اللجنة
2018/10/17	2018/07/19	2018/05/01	2018/02/07	رئيس اللجنة	سعد فرج
✓	✓	✓	✓	عضو لجنة	طارق العثمان
-	✓	✓	-	عضو لجنة	عنود الحنران



2.3.2.3 نبذة عن إنجازات لجنة المخاطر خلال 2018

- الإطلاع على التقرير الدوري للمخاطر
- مناقشة و اعتماد مشروع تحديث إطار عمل إدارة المخاطر
- قياس مستوى المخاطر لمساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول للشركة
- مراجعة ومناقشة وظيفة إدارة المخاطر
- الإطلاع و مناقشة خطة مواجهة الكوارث
- التأكد من استقلالية مسنول إدارة المخاطر
- مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر

2.4 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 وعصبها 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 و الرفع من شأنها.

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

2.4.1 مسنوليات ومهام لجنة الترشيحات و المكافآت

إن مهام ومسئوليات 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 وتاديتهم لواجباتهم ومسئولياتهم.
2. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
3. تقترح ترشيح الأعضاء المستقلين وإعادة ترشيحهم للإنتخاب بواسطة الجمعية العامة، والتأكد من عدم انتفاء صفة الإستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
4. وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.
5. المراجعة الدورية (سنوياً) 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.

2.4.2 عدد إجتماعات لجنة الترشيحات و المكافآت خلال 2018

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

اجتمعت اللجنة خلال عام 2018 على النحو التالي :

4 2018/12/25	3 2018/07/19	2 2018/02/07	1 2018/01/10	رقم المسلسل السنوي	أعضاء / إجتماعات اللجنة
				تاريخ الاجتماع / الصفة	
√	-	√	√	رئيس اللجنة	ياسمين الصباح
√	√	√	√	عضو لجنة	طارق العثمان
√	√	√	√	عضو لجنة	سعد فرج

2.4.3 نبذة عن إنجازات لجنة الترشيحات و المكافآت خلال 2018

خلال عام 2018، قدمت لجنة الترشيحات و المكافآت العديد من التوصيات الفعالة من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات بالشركة فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- مراجعة و تحديث سياسة التقييم و المكافآت للجهاز التنفيذي
- مراجعة و التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين
- مناقشة تقرير المكافآت
- استعراض و مناقشة الشواغر في الهيكل التنظيمي
- الإطلاع على البرامج التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة
- تقييم أعضاء مجلس الإدارة

2.5 موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات و البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب :

في سبيل تأمين تدفق المعلومات بين الإدارة التنفيذية و مجلس 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 مع أمين سر المجلس كما نظمتها السياسة السابق ذكرها، ويأتي ذلك من خلال حزمة التقارير الدورية التي تقدم إلى مجلس الإدارة و اللجان.

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

3.1 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات و المكافآت:

- بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.4.1)، فإن لجنة الترشيحات جاءت متمشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل ، الاجتماعات و تنفيذ المهام المخولة إليها و منها (على سبيل المثال لا الحصر):-
- إعداد التقارير السنوية التي تتضمن المكافآت الشاملة التي يتم منحها إلى أعضاء مجلس الإدارة.
 - مراجعة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة، و الإدارة التنفيذية و اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة.
 - التحقق من عدم وجود حالات تعارض مصالح لدى أعضاء مجلس الإدارة.
 - التحقق من توافر المستوى المناسب من التدريب و التعريف لأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية.



3.2 تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية

أ- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة :

تبلغ مجموعة المكافآت المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة 30 ألف دينار كويتي عن العام 2018 و هي تخضع لموافقة الجمعية العامة للشركة.

ب- مكافآت الإدارة التنفيذية:

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

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- تتعهد الإدارة التنفيذية تجاه مجلس الإدارة بأن التقارير المالية لشركة التجارة و الإستثمار العقاري يتم عرضها بصورة سليمة و عادلة، و أن تلك البيانات تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة، كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال و الجهات الرقابية الأخرى، و أن الإدارة التنفيذية مسؤولة بشكل كامل عن صحة تلك البيانات و دقتها.
- وبالمثل يتعهد مجلس إدارة شركة التجارة و الإستثمار العقاري بعرض بياناتها المالية بصورة سليمة و عادلة و دقيقة اتجاه المساهمين و المستثمرين.

4.2 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق:

- بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.1)، فإن لجنة التدقيق جاءت متمشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، الاجتماعات و تنفيذ 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 و التوصية بشأنها لمجلس الإدارة و ذلك بهدف ضمان عدالة و شفافية التقارير المالية.
 - قامت اللجنة بتقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة و إعداد تقارير تتضمن رأي و توصيات اللجنة في هذا الشأن.
 - قامت اللجنة بالإشراف على إدارة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال و المهمات المحددة من قبل مجلس الإدارة.
 - قامت اللجنة بمراجعة و إقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي.
 - قامت اللجنة بمراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي، و التأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.
 - قامت اللجنة بالتحقق من التزام الشركة بالقوانين و السياسات و النظم و التعليمات ذات العلاقة.
 - قامت اللجنة بإجراء التحقق من إستقلالية مراقبي الحسابات، و مراجعة خطابات تعيينهم.

4.3 هذا ولم يكن خلال عام 2018 أي حالات تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

4.4 التأكيد على إستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- إن لدى شركة التجارة و الإستثمار العقاري سياسة معتمدة و واضحة بشأن تعيين و اختيار مراقب الحسابات الخارجي و ذلك لضمان إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات الخارجي.
- و خلال عام 2018، قامت لجنة التدقيق بالشركة بالتحقق من إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات وفقاً للشروط الواردة بالسياسات و اللوائح الداخلية للشركة و المتماشية مع متطلبات الجهات الرقابية، و منها على سبيل المثال لا الحصر:-
- تم التأكيد من كون مراقب الحسابات الخارجي مستقلاً عن الشركة و مجلس إدارتها، و عدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة و التدقيق و التي قد تؤثر على الحيادية أو الإستقلالية.
 - تم التأكيد 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 أرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية 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:

بالإضافة إلى ما تم الإشارة إليه في البند (2.3.2)، فإن لجنة المخاطر جاءت متماشية مع جميع المتطلبات الرقابية من حيث إجراءات التشكيل، الاجتماعات و تنفيذ المهام المخولة إليها و من أهم مهامها إعداد و مراجعة إستراتيجيات و سياسات إدارة المخاطر و رفعها لمجلس الإدارة لإعتمادها و ضمان توافر الموارد و النظم الكافية لإدارة المخاطر و إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة.

5.2 نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر:

يوجد لدى الشركة إدارة مخاطر تتبع بشكل مباشر للجنة المخاطر حسب الهيكل التنظيمي للشركة.

5.3 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

تسعى شركة التجارة و الإستثمار العقاري دائماً لتطوير مبادئ الضبط الداخلي للرقابة و في سياق ذلك قامت بتحديد مفصل للسلطات و المسؤوليات من خلال إجراءات و سياسات و بيان تداولها بين الإدارات لتحقيق مصداقية البيانات المحاسبية و تحقيق الكفاءة و الفاعلية للعمليات التشغيلية، كما فصلت في لائحة الصلاحيات المعتمدة من مجلس الإدارة و حرصت في ذلك على الفصل التام في المهام الموكلة لكل إدارة و الحرص على عدم تضارب المصالح، كما حرصت على تغطية التدقيق الداخلي لكل إدارات الشركة خلال عام 2018 و متابعة مآثم إتخاذها لمعالجة جميع ملاحظات المدقق الداخلي.

**5.4 بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل مكتب التدقيق الداخلي:**

تعادت الشركة مع مكتب مستقل للتدقيق الداخلي كما وفرت منسق للتدقيق الداخلي يتمتع بالاستقلالية التامة من خلال تبعيته الفنية لمجلس الإدارة وتعيينه ومتابعة مهامه ومسئوليته من قبل لجنة التدقيق كما قامت الشركة بتكليف مكتب تدقيق مستقل بمهمة تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير (ICR).

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية**6.1 موجز عن ميثاق العمل:**

حرصاً من شركة التجارة والاستثمار العقاري على أن يلتزم أعضاء مجلس إدارتها وموظفي جهازها التنفيذي بأدوية 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 وتجذب حالات تعارض المصالح وتنظيم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة، وقام جميع أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الجهاز التنفيذي على توقيع تعهد وإقرار بالالتزام بميثاق العمل.

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

يوجد لدى الشركة سياسة واضحة للحد من حالات تعارض المصالح، معتمدة من مجلس الإدارة، و خلال عام 2018 قام جميع أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بالتوقيع على الإقرار السنوي بشأن الإلتزام بإجراءات الحد من تعارض المصالح.

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

7.1 نبذة عن تطبيق آليات العرض و الإفصاح الدقيق و الشفاف التي تحدد جوانب و مجالات و خصائص الإفصاح

يوجد لدى شركة التجارة و الاستثمار العقاري دليل سياسات و آليات إفصاح و شفافية 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 و قد تم وضع سياسات و إجراءات الشفافية و الإفصاح وفقاً لأفضل التطبيقات العالمية بالتمشي مع جميع متطلبات الجهات الرقابية.

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

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

7.3 نبذة 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 الإدارة 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 الاعتماد عليها في عمليات الإفصاح

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

القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين

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

8.1 نبذة عن متطلبات تحديد و حماية الحقوق العامة للمساهمين لضمان العدالة و المساواة 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 نبذة عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة

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

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

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

- أن يتيح 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 و متماشية 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

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

كما تلتزم شركة تجارة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق فرص للتشغيل والاستمرارية من خلال المشروعات المالية السليمة، و ذلك من ضمن السياسة لضمان احترام وحماية الشركة لحقوق أصحاب المصالح المنصوص عليها في القوانين المعمول بها داخل دولة الكويت ذات العلاقة مما يوفر لأصحاب المصالح فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حال انتهاك أي من حقوقهم، و عرفت السياسة أصحاب المصالح بالمساهمين، الجهات التنظيمية و العملاء و الموظفين و الأطراف ذو العلاقة.

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

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

وفي إطار تشجيع الشركة لأصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أعمال الشركة وأي تطورات على أعمالها ، توفر الشركة لأصحاب المصالح عند الحاجة أي بيانات تتعلق بأنشطتهم للإعتماد عليها.

كما وضعت الشركة سياسة إبلاغ تتيح لأي صاحب مصلحة توصيل شكواه إلى مجلس الإدارة والتي تضمن عدم تعرض أصحاب المصالح لأي مضايقات.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:

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

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

يوجد لدى الشركة آليات تتيح لها الاهتمام بالجوانب التدريبية لكل من أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية و ذلك 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 و أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية

يوجد لدى الشركة سياسة واضحة و معتمدة من مجلس الإدارة بشأن تقييم الأداء، متضمنة مؤشرات قياس الأداء الموضوعية بشكل واضح و مكتوب، و خلال عام 2018 تم إجراء تقييم لجميع أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية بالإضافة إلى مجلس الإدارة ككل، و قد تم مراجعة تلك التقييمات بواسطة لجنة الترشيحات و المكافآت.

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

يقوم مجلس إدارة الشركة بالعمل على خلق القيم داخل الشركة و ذلك على المدى القصير و المتوسط و الطويل، و ذلك من خلال وضع الآليات و الإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، و تحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيم المؤسسية لدى العاملين و يحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

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

القاعدة الحادية عشر: أهمية المسؤولية الاجتماعية

11.1 نبذة عن سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة و المجتمع :

تؤمن الشركة بمسئوليتها تجاه المجتمع و تلتزم بالمساهمة في تطويره بقدر ما تسمح به إمكانياتها و ذلك من خلال العمل على استقطاب العمالة الوطنية و تحسين الظروف المعيشية للقوى العاملة و عائلاتهم و تخصيص نسبة من أرباح الشركة لتوجيهها نحو الخدمات و المشاريع الاجتماعية.

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

تشمل المسؤولية الاجتماعية موظفي الشركة و المجتمع كما تركز على المعاملة العادلة عند التوظيف و المسؤولية المتعلقة بالصحة و السلامة نظراً لطبيعة الشركة بالإضافة إلى مسؤولية الحفاظ على البيئة، على سبيل المثال قامت الشركة بالتعاقد مع لوبيك لتدريب الطلاب إيماناً من الشركة بأن الإستثمار الحقيقي هو الإستثمار في العنصر البشري و خصوصاً فئة الشباب، و أيضاً قامت الشركة بتوفير قاعة مخصصة لبنك الدم و لاقى بنك الدم إقبالاً من الأفراد تجاوز العدد المتوقع.



تقرير لجنة التدقيق

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

مقدمة

* تتألف لجنة التدقيق من السادة:

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

* اجتماعات اللجنة وإنجازاتها:

قامت اللجنة خلال العام 2018 بعقد عدد 5 اجتماعات، حيث اشتملت أهم إنجازاتها على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات
- التوصية بتجديد التعاقد مع المدقق الداخلي و مكتب مراجعة الرقابة الداخلية.
- الإطلاع و مناقشة تقرير (ICR) خلال العام المنصرم
- مناقشة تحديث الهيكل التنظيمي
- مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي .
- مراجعة ومناقشة جدول الإفصاح و التأكد من ملائمة لقوانين الجهات الرقابية
- الإطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات
- المراجعة و التوصية على أداء و استقلالية المدققين الخارجيين.
- الإطلاع و مناقشة خطة التدقيق الداخلي للعام الحالي.
- الإطلاع على أهم المستجدات التنظيمية و التشريعية.

* رأى اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2018 بمتابعة والإشراف على أعمال التدقيق الداخلي الممتد إلى تقييم المخاطر، تعتقد اللجنة بأن الشركة تتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة، حيث لم يستدل خلال العام على أية فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أي 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



تقرير المكافآت للجمعية العامة العادية

أولاً: نظام المكافآت والحوافز لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

تتبع الشركة إطار محكم لاحتساب المكافآت والحوافز لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، حيث يتم إطار المكافآت بمبدأ تكافؤ الفرص والشفافية معتمداً بذلك على ربط المكافآت والحوافز بمستويات تقييم الأداء على مستوى الشركة ككل وكذلك على مستوى أداء الأفراد.

ثانياً: تفصيل المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من مبالغ ومنافع ومزايا، وتحليل لشرائح المكافآت.

أ. المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة

شريحة المكافآت المتغيرة	إجمالي المكافآت والمزايا السنوية
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
30,000 دك	30,000 دك
فقط ثلاثون ألف دينار كويتي	فقط ثلاثون ألف دينار كويتي

ب. المكافآت الممنوحة للجهات التنفيذية:

شريحة المكافآت الثابتة	شريحة المكافآت المتغيرة	إجمالي المكافآت والمزايا السنوية
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
671,930.350 دك	57,000 دك	728,930.350 دك
فقط ستمائة و واحد وسبعون ألف و تسعمائة و ثلاثون دينار و ثلاثمائة و خمسون فلس	فقط سبع و خمسون ألف دينار كويتي	فقط سبعمائة و ثمان و عشرون ألف و تسعمائة و ثلاثون دينار و ثلاثمائة و خمسون فلس

ثالثاً : أية إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

لا يوجد أي إنحرافات جوهرية.

تهاني العجمي
أمين السر

طارق فريد العثمان
عضو

سعد ناصر فرج
عضو

ياسمين مبارك الصباح
رئيس اللجنة



MANDR

التاريخ: 2018/03/28

تقرير هيئة الرقابة الشرعية للفترة من 2018/01/01 إلى 2018/12/31

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين .

إلى مساهمي: شركة التجارة و الاستثمار العقاري .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإنا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2018/01/01 إلى 2018/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اعتبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2018/01/01 إلى 2018/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ولحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين. هذا ونسأل الله العلي القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

هيئة الرقابة الشرعية

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

راس المال المدفوع: 2.000.000 د.ك

Al Mirqqab – Al Sour Street – Jasscm Al Asfour Tower – 7 th Floor

Tel: +965 22960555

Fax: +965 22960556

info@mandr.com.kw

www.mandr.com.kw

الهاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 2245 6419
kuwait@kwey.com
www.ey.com/me

الكيان والعصيان وشركاهم
إرست وبيج
محاسبون خاضعون
مستوفى رقم ٧٢ الصفة 24
التوريد المضافة ١٢.١
ساعة المسافة
برج بيفك الطابق ١٨ - ٢٠
شارع أحمد الطيار



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") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. 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 مهمة تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

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

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2018 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستخدم بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2018. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات عن السوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى 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. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في الإيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.



الميمان والحصيني وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
نقلنا عالمنا
أفضل للأفضل

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

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

- تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:
- قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون في التقييم ومدى ملائمة آليات التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
 - قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الأشغال ومعدلات الخصم والمعاملات السابقة.
 - أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
 - حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وعدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إقصاحات الحساسية الواردة في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى، المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية 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.

البيانات والمعلومات وشركائهم
إبنت وبنوع

EY
تتبعنا
أفضلنا

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل 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 ونحصل 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 بالمطالبات 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 التدابير 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 ننصح 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.

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

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 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسيماً وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 قنة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

20 مارس 2019

الكويت

بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,628,661	4,186,580	إيرادات تأجير
84,217	25,183	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(269,869)	(209,331)	مصروفات تشغيل عقارات
(152,463)	56,477	8 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,290,546	4,058,909	صافي الربح من العقارات الاستثمارية
209,854	27,041	بيع عقارات للمتاجرة
(283,019)	(43,321)	6 تكلفة مبيعات
(73,165)	(16,280)	خسارة بيع عقارات للمتاجرة
(32,363)	(143,123)	6 خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(105,528)	(159,403)	صافي خسائر عقارات للمتاجرة
119,058	(185,181)	7 حصة في نتائج شركة زميلة
119,058	(185,181)	صافي (خسائر) أرباح الاستثمار
(1,003,392)	(918,573)	مصروفات إدارية
(101,724)	88,753	ربح (خسارة) عملات أجنبية
10,039	5,395	إيرادات أخرى
2,208,999	2,889,900	ربح التشغيل
(1,467,555)	(1,766,459)	تكاليف تمويل
-	(91,776)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
741,444	1,031,665	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(6,673)	(9,285)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(20,603)	(28,569)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(7,918)	(9,996)	الزكاة
-	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
706,250	953,815	ربح السنة
1.91 فلس	2.58 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات على الصفحات من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
706,250	953,815	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(73,367)	27,910	تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
(72,020)	24,805	7 تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
(145,387)	52,715	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
560,863	1,006,530	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات على الصفحات من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
1,820,862	1,229,252		الأرصدة لدى البنوك والنقد
763,066	1,667,601	5	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,115,869	2,255,987	6	عقارات للمتاجرة
6,123,656	6,278,732	7	استثمار في شركة زميلة
57,733,468	60,179,738	8	عقارات استثمارية
13,492	26,727		ممتلكات ومعدات
69,570,413	71,638,037		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
715,678	801,842	9	دائنون ومصرفات مستحقة
29,172,101	31,289,925	10	دائنو تمويل إسلامي
816,630	783,736		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
30,704,409	32,875,503		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	12	رأس المال
157,551	260,718	12	احتياطي إجباري
157,551	260,718	12	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
207,542	260,257		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,182,975	820,456		أرباح مرحلة
38,866,004	38,762,534		إجمالي حقوق الملكية
69,570,413	71,638,037		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

طارق فريد العثمان

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة / ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات على الصفحات من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	أرباح مرحلة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي عام	احتياطي ديناري كويتي	احتياطي إجباري ديناري كويتي	رأس المال ديناري كويتي	في 1 يناير 2018
المجموع	38,866,004	1,182,975	18,132	207,542	142,253	157,551	157,551	37,000,000	في 1 يناير 2018
	953,815	953,815	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
	52,715	-	-	52,715	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
	1,006,530	953,815	-	52,715	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
	-	(206,334)	-	-	103,167	-	103,167	-	المحول إلى الاحتياطيات
	(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 12)
	38,762,534	820,456	18,132	260,257	142,253	260,718	260,718	37,000,000	في 31 ديسمبر 2018
	38,305,141	625,013	18,132	352,929	142,253	83,407	83,407	37,000,000	في 1 يناير 2017
	706,250	706,250	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
	(145,387)	-	-	(145,387)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
	560,863	706,250	-	(145,387)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
	-	(148,288)	-	-	74,144	-	74,144	-	المحول إلى الاحتياطيات
	38,866,004	1,182,975	18,132	207,542	142,253	157,551	157,551	37,000,000	في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات على الصفحات من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
741,444	1,031,665	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:
58,201	13,971	استهلاك
133,084	110,897	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
73,165	16,280	6 خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
32,363	143,123	6 خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(119,058)	185,181	7 حصة في نتائج شركة زميلة
152,463	(56,477)	8 (أرباح) خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,467,555	1,766,459	تكاليف تمويل
-	91,776	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
101,724	(88,753)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
2,640,941	3,214,122	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(267,187)	(322,502)	مدينون ومدفوعات مقدماً
209,854	27,041	عقارات للمتاجرة
(79,512)	(4,618)	دائنون ومضروفات مستحقة
2,504,096	2,914,043	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(82,760)	(143,791)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
2,421,336	2,740,252	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(386,141)	(315,452)	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(5,959,000)	(2,323,000)	8 إضافات إلى عقارات استثمارية
(7,135)	(27,206)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(6,352,276)	(2,665,658)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
5,726,700	8,837,176	متحصلات من دائني تمويل إسلامي تم الحصول عليها
(887,351)	(6,628,837)	سداد أرصدة دائنو تمويل إسلامي
(1,326,542)	(1,880,831)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(1,067,448)	توزيعات أرباح مدفوعة
3,512,807	(739,940)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(418,133)	(665,346)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(2,312)	73,736	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,241,307	1,820,862	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
1,820,862	1,229,252	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات على الصفحات من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 20 مارس 2019. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 1 مارس 2018.

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

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

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت.

تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

تقوم المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من عقود مع العملاء، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية والتي تتطلب التطبيق بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، قررت المجموعة تنفيذ هذه المعايير بأثر رجعي جزئي وفقاً لما تسمح به أحكام هذه المعايير. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

وفيما يلي التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15:

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 «الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء» اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على كافة الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء، ما لم تكن تلك العقود تقع في نطاق معايير أخرى. يطرح المعيار الجديد نموذج مكون من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات الاعتراف بالإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة التأثير المتراكم (النموذج المعدل بأثر رجعي) وتسجيل تأثير التطبيق المبدئي لهذا المعيار في تاريخ التطبيق المبدئي (أي، 1 يناير 2018).

نظراً لأن إيرادات المجموعة تنتج بصفة أساسية من إيرادات التأجير والخدمات ذات الصلة التي تنتج من عقود التأجير التشغيلي، فإن تطبيق هذا المعيار لم يؤد إلى أي تغيير في السياسات المحاسبية للمجموعة وليس له أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 فيما يتعلق بتطبيق هذا المعيار طبقاً لما هو مسموح في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية والمطلوبات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

التصنيف	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 39	القيمة الدفترية	إعادة قياس	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	المعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	خسائر الائتمان المتوقعة	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

الموجودات المالية

أرصدة لدى البنوك ونقد قروض ومديون	التكلفة المطفأة	1,820,862	-	1,820,862
مديون	قروض ومديون	692,228	-	692,228

المطلوبات المالية

دائشون ومصروفات مستحقة	التكلفة المطفأة	715,678	-	715,678
دائشون تمويل إسلامي	التكلفة المطفأة	29,172,101	-	29,172,101

إيضاحات دول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي ملخص التغييرات الأساسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

(أ) التصنيف والقياس

باستثناء بعض الأرصدة المدينة وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس أدوات الدين المالية لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين: نموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل «مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط» على أصل المبلغ القائم («معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة»).

بالنسبة للأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أن هذه الأدوات سيتم تصنيفها كمدرجة بالتكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية التي تستوفي معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أدوات حقوق الملكية التي لم تختار المجموعة، عند الاعتراف المبدئي أو الانتقال، وعلى نحو غير قابل للإلغاء، القيام بتصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. تتضمن هذه الفئة أيضاً أدوات الدين التي تعجز خصائص تدفقاتها النقدية عن استيفاء معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط أو لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها. كما في 31 ديسمبر 2018، لم يكن لدى المجموعة أي أوراق مالية، وبالتالي، فإن التصنيف والقياس غير مطلوب.

تم إجراء تقييم نموذج أعمال المجموعة كما في تاريخ التطبيق المبدئي، 1 يناير 2018، وتم تطبيقه بعد ذلك بأثر رجعي على الموجودات المالية التي لم يتم إلغاء الاعتراف بها قبل 1 يناير 2018. تم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية من أدوات الدين تتضمن المبالغ الأساسية والفوائد فقط استناداً إلى الحقائق والظروف كما في تاريخ الاعتراف المبدئي بالموجودات.

لم يطرأ أي تغيير على طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية لدى المجموعة بصورة كبيرة عنها ضمن



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. ويلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9، وفقاً لما هو وارد على نحو مماثل في متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، بمعاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

(ب) انخفاض القيمة

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدة الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. يلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 المجموعة بتسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة القروض وموجودات الدين المالية الأخرى غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم خصم العجز بعد ذلك بما يتناسب مع معدل الفائدة الفعلية الأصلية.

بالنسبة للمدينين والمدفوعات مقدماً، قامت المجموعة بتطبيق المنهج المبسط واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي للأرصدة. واحتسبت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وبالتالي، لم يكن لقياس الأرصدة المدينة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير مادي على بيان الدخل المجمع للمجموعة.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل اخذاً في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

(ج) محاسبة التحوط

لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن الإرشادات الجديدة المرتبطة بمحاسبة التحوط والواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث إن المجموعة لا تتعامل في أية أدوات مشتقة.

(د) تعديلات أخرى

إضافة إلى التعديلات المبينة أعلاه، يتم إجراء تعديل عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لبنود أخرى في البيانات المالية الأساسية مثل الاستثمار في شركات زميلة (الناتجة من الأدوات المالية المحتفظ بها من

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

قبل تلك المنشآت) ومصروفات الضرائب والأرباح المرحلة وفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية وفقاً للضرورة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى كان ذلك مناسباً.

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه المعايير الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي المجمع عند التطبيق في تاريخ مستقبلي. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4-تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للاعتراف فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات «منخفضة القيمة» (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات).

ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام. لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتمييز بين نوعين من



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. في عام 2019، سوف تواصل الشركة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية. سوف يتم إدراج إفصاحات إضافية في البيانات المالية عندما تصبح هذه المعايير والتتحيات والتعديلات سارية المفعول.

2.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») كما في 31 ديسمبر 2018.

يتم الاعتراف بالسيطرة 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:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها).
 - تعرض لمخاطر، أو يكون لها حقوق في، عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.
- بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

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

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

الأنشطة	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		2017	2018	
التجارة العامة	الكويت	100 %	100 %	شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة الشخص الواحد
العقارات	المملكة العربية السعودية	95 %	95 %	شركة تلال العقارية ذ.م.م.*

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



المعلومات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للمشتري. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروفات.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا الأمر فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة ويتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل سيتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة.

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فإنه يُقاس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملائم. ولا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة، وأي حصة محتفظ بها سابقاً، عن صافي الموجودات المحددة التي تمت حيازتها والمطلوبات المقدرة.

إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان قد تم تحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، عندئذ يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة من دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن توزيع الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل 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 الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الاعتراف بالإيرادات - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عندما تنتقل السيطرة عن البضاعة أو الخدمات إلى العميل لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تلك البضاعة أو الخدمات. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كوكيل في جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

- يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير التي تنشأ من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدارة عقد التأجير.
- الإيرادات من محافظ الاستثمار العقاري
- الأرباح أو الخسائر من بيع العقارات للمتاجرة
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام المدفوعات.
- عند تحديد سعر المعاملات المتعلقة بتقديم الخدمات، تأخذ المجموعة في اعتبارها تأثيرات المقابل المتغير ووجود بنود التمويل الجوهرية والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق إلى العميل (إن وجد). لا تواجه المجموعة أي تأثيرات نتيجة هذه الاعتبارات حيث أن المجموعة تعمل كوكيل في كافة ترتيبات إيراداتها.

الاعتراف بالإيرادات - السياسة المطبقة حتى 31 ديسمبر 2017

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى مدي احتمال الاعتراف بمنافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق باستثناء الخصومات.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إيرادات تأجير

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية.

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من محفظة الاستثمارات العقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات للمتاجرة

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من بيع العقارات للمتاجرة عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية إلى المشتري ويكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحياسة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو يبيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستعمال للغرض المحدد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطبيقات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته على وجه التحديد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

الضرائب

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. راجع الايضاح 2.2 للتعرف على التأثير. ولم يتم إعادة إدراج الأرقام المقارنة للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2017. وبناء عليه، تستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

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

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الاعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارة الأصل. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

ولغرض تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل «مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط» لأصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأدوات. وبالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية فهو يشير إلى كيفية إدارة الصندوق للموجودات المالية بغرض توليد تدفقات



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما معاً. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق («المتاجرة بالطريقة الاعتيادية»)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والمدفوعات مقدماً.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معياري المحاسبة الدولي 39)

تقوم المجموعة بتصنيف موجودات المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39:

الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي المجموع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والذين يتعرضان لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

مدينون

يدرج المدينون بالرصيد المستحق بالصافي بعد المخصص لقاء أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. عند تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، يتم إدراج المدينين وفقاً للتكلفة المطفأة. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عند تقييم احتمالية استردادها كأمر مستبعد.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين مالية)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط لأصل المبلغ القائم. يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن بيان الدخل المجموع عند عدم الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه لانخفاض في القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عدم الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة، حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحتفظ المجموعة بحقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع»؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما:
 - (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل أو
 - (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تدخل في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

التي تتعرض لزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية المجمعة. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقترضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة. تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. تعتبر قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي للأصل («حدث خسارة» متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المدينين أو مجموعة المدينين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو تعثر أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المدفوعات الأساسية أو احتمال إشهار الإفلاس أو ترتيبات إعادة التنظيم المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

(ب) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة السلف.

تشمل المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة وتورق. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة زائداً تكلفة التمويل المستحقة، بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

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

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

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس إفرادي، أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه بالحالة اللازمة لإتمام عملية البيع.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

استثمار في شركة زميلة

يتم المحاسبية عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة تسجيل أي تغيير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتفصح عنه، متى أمكن ذلك، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد أية خسارة إضافية من الانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويُدْرَج المبلغ ضمن بيان الدخل المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم استيفاء معايير الاعتراف وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بما يعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في ممتلكات ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة من قبل المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة بإنشاء الأصل.

إن القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم الدفترية للمبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

ممتلكات ومعدات

يدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة بحياسة البنود.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تدرج كأصل منفصل حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند ويمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها. تدرج تكاليف كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجمع خلال السنة المالية التي تم تكبدها فيها.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأثاث والتركيبات والمعدات والمقدرة بعدد 3 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلق بها. ويتم تسجيل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

فضلاً عن ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم الاشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحتسب من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم الخاصة بالشركة الأم كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(أ) المعاملات والأرصدة

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

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

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الدخل المجمع، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تغطية صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم تسجيل هذه الفروق في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

(ب) شركات المجموعة

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

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عقود التأجير

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجرًا

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي التي تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المؤجر في بداية عقد التأجير وفقًا للقيمة العادلة للأصل المؤجر، أو يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير إذا كانت أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث يتم بالاعتراف بمعدل ثابت من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل كتكاليف تمويل في بيان الدخل المجموع.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من حصول المجموعة على الملكية بحلول نهاية عقد التأجير، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو فترة عقد التأجير، أيهما أقصر.

يتم الاعتراف بمدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجرًا

إن عقود التأجير التي تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل هي عقود تأجير مالية ويتم هيكلتها في شكل مديني إجارة.

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل تصنف كعقود تأجير تشغيلي. تدرج إيرادات عقود التأجير التشغيلي كجزء من إيرادات التأجير المستلمة في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. تدرج الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات الأخرى.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

إن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وأوجه عدم التأكد تتضمن ما يلي:

- إفصاحات تحليل الحساسية ضمن إيضاح 8؛
- إدارة المخاطر المالية والسياسات ضمن إيضاح 16؛
- إدارة رأس المال ضمن إيضاح 17.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام الجوهرية التالية، بخلاف تلك التي تتطلب تقديرات، والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

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

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة للأعمال أم لا. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج للأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي يتم عنده حيازة عمليات جوهرية، لا سيما مدى الخدمات الإضافية المقدمة من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... إلخ). تتحدد أهمية أي عملية بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما لا تمثل حيازة الشركات التابعة أعمالاً، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة من الموجودات والمطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمها العادلة النسبية ولا يتم الاعتراف بالشهرة عنها.

تصنيف العقارات

تتخذ إدارة المجموعة قراراً بشأن حيازة العقار المطور والعقار قيد التطوير لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار ومعدات.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار ومعدات عندما يتم حيازته للإشغال من قبل المالك.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

قياسات القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها غير المالية كالعقار الاستثماري بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المضافة في البيانات المالية. تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام:

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

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة في تاريخ القياس. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى. يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظًا.

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

يتضمن الإيضاح 18 تحليلاً للقيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 تستند مخصصات انخفاض القيمة للموجودات المالية إلى الافتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسائر المتوقعة. تستخدم المجموعة أحكاماً لوضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. يتم هذا التقدير على أساس إفرادي بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية بصورة فردية، بينما يتم التقييم بصورة مجمعة بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	
706,250	953,815	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
1.91 فلس	2.58 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

5 مدينون ومدفوعات مقدماً

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
596,035	847,459	مدينون إيجارات
-	(91,776)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
596,035	755,683	صافي مدينون إيجارات
20,838	22,338	مصرفات مدفوعة مقدماً
36,319	33,161	مدينون موظفين
-	744,221	مستحق من مطور عقاري * (إيضاح 6)
109,874	112,198	أرصدة مدينة أخرى
763,066	1,667,601	

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بإعادة تصنيف عقار للمتاجرة بمبلغ 744,221 دينار كويتي (9,011,360 درهم إماراتي) إلى "مستحق من مطور عقاري" لاستبدال العقار الذي تم شراؤه سابقاً مقابل عقار آخر.

كما في 31 ديسمبر 2018، تعرضت أرصدة الإيجارات المدينة بقيمة اسمية بمبلغ 91,776 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: لا شيء) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	في 1 يناير
-	91,776	المحمل للسنة
-	91,776	في نهاية السنة

من المتوقع استناداً إلى الخبرة السابقة أن يتم استرداد أرصدة الإيجارات المدينة غير منخفضة القيمة

إيضاحات دول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالكامل. ليس من ممارسة المجموعة الحصول على ضمان على هذه الأرصدة المدينة.

6 عقارات للمتاجرة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,431,251	3,115,869	في 1 يناير
(283,019)	(43,321)	استعدادات
-	(673,438)	معاد تصنيفه إلى دفعة مقدماً (إيضاح 5)
(32,363)	(143,123)	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
3,115,869	2,255,987	في 31 ديسمبر

7 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		اسم الشركة	بلد التأسيس
2017	2018		
%	%		
24 %	24 %	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. («المدار»)	المملكة العربية السعودية
		شراء وبيع وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,661,832	6,123,656	في 1 يناير
414,786	315,452	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
119,058	(185,181)	حصة في النتائج
(72,020)	24,805	تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,123,656	6,278,732	في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة في 31 ديسمبر:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
309,266	864,274	موجودات متداولة
34,192,306	34,474,645	موجودات غير متداولة
(919,640)	(923,731)	مطلوبات متداولة
(8,153,314)	(8,253,804)	مطلوبات غير متداولة
25,428,618	26,161,384	حقوق الملكية
86,615	-	تعديل على القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة *
25,515,233	26,161,384	
% 24	% 24	نسبة ملكية المجموعة
6,123,656	6,278,732	حصة المجموعة في حقوق الملكية

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
136,582	1,216,303	إيرادات تأجير
(31,630)	(982,293)	مصروفات تشغيل عقاري
(482,346)	(138,270)	تكاليف موظفين
(482,910)	(337,723)	مصروفات إدارية
(475,492)	(491,139)	تكلفة تمويل
-	48,198	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
(1,335,796)	(684,924)	خسارة السنة
1,831,869	(86,664)	تعديل على القيمة الدفترية لاستثمار في شركة زميلة *
496,073	(771,588)	
% 24	% 24	نسبة ملكية المجموعة
119,058	(185,181)	حصة المجموعة في (الخسائر) الإيرادات

* تمثل التعديلات على قيمة العقار الاستثماري المدرجة في دفاتر الشركة الزميلة بما يتفق مع سياسة المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8 عقارات استثمارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
52,141,406	57,733,468	في 1 يناير
5,959,000	2,323,000	إضافات
(152,463)	56,477	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(214,475)	66,793	صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
57,733,468	60,179,738	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2018، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,637,547 دينار كويتي (2017: 24,679,455 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2018، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,713,000 دينار كويتي (2017: 17,848,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (2017: 5,201,700 دينار كويتي) (إيضاح 10).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 60,179,738 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 57,733,468 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هؤلاء المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية من خلال تطبيق طريقة رسملة الدخل. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذي سمعة طيبة ومعتمد قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية بواسطة طريقة رسملة الدخل. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم من قبل مقيم محلي و معتمد ذي سمعة طيبة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الدخل.

وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات (2017: القيمة الأقل من بين هذه التقييمات). استناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل ربح القيمة العادلة بمبلغ 56,477 دينار كويتي (2017: خسارة القيمة العادلة بمبلغ 152,463 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	2018
668	1,708	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
264	409	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	9	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
% 8	% 9	معدل العائد
% 23	% 15	معدل الشغور

2017

678	1,635	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
267	434	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	9	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
% 8	% 9	معدل العائد
% 24.5	% 19	معدل الشغور

تحليل الحساسية

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

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	التغيرات في افتراضات التقييم	2018
دينار كويتي	دينار كويتي		
438,064	1,395,900	% 5	سعر السوق المقدر للأرض
835,506	2,107,375	% 5	متوسط الإيجار
795,720	2,007,024	% 5	معدل العائد
835,506	2,107,375	% 5	معدل الشغور

2017

444,414	1,251,300	% 5	سعر السوق المقدر للأرض
847,199	1,964,050	% 5	متوسط الإيجار
806,856	1,870,524	% 5	معدل العائد
847,199	1,964,050	% 5	معدل الشغور

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

9 دائنون ومصروفات مستحقة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
181,733	175,011	دفعات إيجار مقدماً من مستأجرين
214,305	242,151	تأمينات مستردة
290,995	384,680	دائنون آخرون
28,645	-	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 13)
715,678	801,842	

10 دائنو تمويل إسلامي

2018				
إيجارة	تورق	مربحة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
20,079,458	5,724,993	9,386,338	35,190,789	مجمّل المبلغ
(1,406,127)	(616,147)	(1,878,590)	(3,900,864)	ناقصاً: الربح المؤجل
18,673,331	5,108,846	7,507,748	31,289,925	
2017				
إيجارة	تورق	مربحة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
20,288,018	5,789,622	6,628,199	32,705,839	مجمّل المبلغ
(1,585,359)	(504,257)	(1,444,122)	(3,533,738)	ناقصاً: الربح المؤجل
18,702,659	5,285,365	5,184,077	29,172,101	

تمثل أرصدة دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح تقريباً بنسبة تتراوح من 1.875 % إلى 3.25 % (2017: 1.875 % إلى 3 %) سنوياً 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 2018، تم ضمان أرصدة الإيجارة الدائنة بمبلغ 17,550,000 دينار كويتي (2017: 17,481,874 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 24,637,547 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي) (إيضاح 8).

كما في 31 ديسمبر 2018، تم ضمان أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (2017: 5,201,700 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 18,713,000 دينار كويتي (2017: 17,848,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

11 التغييرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر 2018	أخرى (صادرة)/ واردة	التدفقات النقدية (صادرة)/ واردة	1 يناير 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,673,330	1,054,413	(1,083,742)	18,702,659	دائنو إجارة
5,108,848	377,511	(554,028)	5,285,365	دائنو تورق
7,507,747	358,392	1,965,278	5,184,077	دائنو مرابحة
31,289,925	1,790,316	327,508	29,172,101	
31 ديسمبر 2017	أخرى (صادرة)/ واردة	التدفقات النقدية (صادرة)/ واردة	1 يناير 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,702,659	1,014,631	(762,354)	18,450,382	دائنو إجارة
5,285,365	179,506	(838,575)	5,944,434	دائنو تورق
5,184,077	70,341	5,113,736	-	دائنو مرابحة
29,172,101	1,264,478	3,512,807	24,394,816	

12 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات

(أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل في 31 ديسمبر 2018 من 370,000,000 سهم (2017: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم (2017: 100 فلس) مدفوعة نقداً.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في الاجتماع المنعقد في 20 مارس 2019، بتوزيع أرباح نقدية بواقع 2 فلس للسهم عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 3 فلس للسهم).

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 بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10%

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرورية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

13 معاملات وارصدة لدى أطراف ذات علاقة

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

فيما يلي المعاملات والأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

2017	2018	الشركة التابعة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
بيان الدخل المجموع:			
(100,223)	31,507	31,507	فروق تحويل عملات أجنبية*
بيان المركز المالي المجموع:			
28,645	-	-	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 9) **
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		
مكافأة موظفي الإدارة العليا:			
274,140	249,200		رواتب ومزايا قصيرة الأجل
98,533	48,421		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
372,673	297,621		

* سجلت المجموعة ربح بمبلغ 31,507 دينار كويتي (2017: خسارة بمبلغ 100,223 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وذلك نتيجة تقلب سعر صرف تحويل العملات للريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 129,148,712 ريال سعودي (2017: 97,080,290 ريال سعودي).

** لا يحمل المبلغ المستحق إلى طرف ذي علاقة أية فائدة وتستحق السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات دول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

14 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

التزام رأسمالي

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

مطلوبات محتملة

كما في 31 ديسمبر 2018، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ لا شيء (2017): 4,063,020 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تتشأ عنها أي التزامات مادية.

15 معلومات القطاعات

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

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

31 ديسمبر 2018			
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمار	أنشطة العقارات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,211,763	-	-	4,211,763
2,235,973	-	-	2,235,973
56,477	-	-	56,477
(16,280)	-	-	(16,280)
(143,123)	-	-	(143,123)
(185,181)	-	(185,181)	-
5,395	5,395	-	-
(91,776)	-	-	(91,776)
(907,670)	(907,670)	-	-
953,815	(902,275)	(185,181)	2,041,271
71,638,037	26,727	6,278,732	65,332,578
32,875,503	783,736	-	32,091,767

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

المجموع	أخرى	أنشطة	أنشطة	31 ديسمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي
3,712,878	-	-	3,712,878	-	إيرادات القطاع
1,975,454	-	-	1,975,454	-	نتائج القطاع
(152,463)	-	-	(152,463)	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(73,165)	-	-	(73,165)	-	خسارة محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(32,363)	-	-	(32,363)	-	خسارة انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
119,058	-	119,058	-	-	حصة في نتائج شركة زميلة
10,039	10,039	-	-	-	إيرادات أخرى
(1,140,310)	(1,140,310)	-	-	-	مصرفات غير موزعة - بالصافي
706,250	(1,130,271)	119,058	1,717,463	-	ربح (خسارة) القطاع
69,570,413	13,492	6,123,656	63,433,265	-	موجودات القطاع
30,704,409	816,630	-	29,887,779	-	مطلوبات القطاع

16 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث ينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية المسؤولية عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة الشامل للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على قدر المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللمركزات الجغرافية وتركزت قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشافات فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والمدينين، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة. وفيما يتعلق بالأرصدة المدينة، تقلل المجموعة من تركيزات مخاطر الائتمان عن طريق إجراء معاملات مع عدد كبير من المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمان وأي تعزيزات ائتمانية أخرى

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بينود بيان المركز المالي المجموع. يتم عرض أقصى حد للانكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات التقاص والضمانات الأساسية (إن وجدت).

مجمل الحد الأقصى للانكشاف 2017 دينار كويتي	مجمل الحد الأقصى للانكشاف 2018 دينار كويتي	
1,818,350	1,225,883	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
742,228	901,042	مدينون
2,560,578	2,126,925	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

تركيزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

2017		2018		2017		2018	
المجموع	أخرى	إشاءات وعقارات	الخدمات المصرفية والمالية	المجموع	أخرى	إشاءات وعقارات	الخدمات المصرفية والمالية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,755,926	42,194	186,219	1,527,513	1,473,132	49,936	247,138	1,176,058
804,652	5,009	508,806	290,837	653,793	27,256	576,712	49,825
2,560,578	47,203	695,025	1,818,350	2,126,925	77,192	823,850	1,225,883

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

مخاطر السيولة وإدارة التمويل

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

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

كانت قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة في 31 ديسمبر كما يلي:

31 ديسمبر 2018	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 أشهر	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات						
دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)						
-	-	-	626,831	-	-	626,831
880,882	491,106	408,961	8,187,364	25,222,476	25,222,476	35,190,789
880,882	491,106	1,035,792	8,187,364	25,222,476	25,222,476	35,817,620
دائون تمويل إسلامي						
880,882	491,106	1,035,792	8,187,364	25,222,476	25,222,476	35,817,620
إجمالي المطلوبات						
880,882	491,106	1,035,792	8,187,364	25,222,476	25,222,476	35,817,620

31 ديسمبر 2017	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 أشهر	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات						
دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)						
-	-	-	533,945	-	-	533,945
667,406	697,597	893,917	10,149,956	20,296,963	20,296,963	32,705,839
667,406	697,597	1,427,862	10,149,956	20,296,963	20,296,963	33,239,784
دائون تمويل إسلامي						
667,406	697,597	1,427,862	10,149,956	20,296,963	20,296,963	33,239,784
إجمالي المطلوبات						
667,406	697,597	1,427,862	10,149,956	20,296,963	20,296,963	33,239,784

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتوزيع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

(أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح على اتفاقيات الإجارة التي تحمل معدلات أرباح متغيرة (إيضاح 10). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجموع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	
309,472	+/- 1%	2018
287,151	+/- 1%	2017

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة إحدى الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر جوهرية نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة الانكشافات لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الربح (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2017		2018		العملة
التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	
236,496	+/- 3%	319,480	+/- 3%	ريال سعودي
-	+/- 3%	102,407	+/- 3%	دولار أمريكي

17 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

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

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
533,945	626,831	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدّمًا من مستأجرين)
29,172,101	31,289,925	دائنو تمويل إسلامي
(1,820,862)	(1,229,252)	ناقصًا: الأرصدة لدى البنوك والنقد
27,885,184	30,687,504	صافي الدين
38,866,004	38,762,534	حقوق الملكية
66,751,188	69,450,038	إجمالي رأس المال وصافي الدين
% 42	% 44	معدل الإقراض

18 قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة حسب الفئة للقيمة الدفترية والقيمة العادلة لموجودات المجموعة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2018
60,179,738	60,179,738	عقارات استثمارية
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2017
57,733,468	57,733,468	عقارات استثمارية

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم يكن هناك أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في الإيضاح 8.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

19 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة تستند إلى تقدير الإدارة لتسييل تلك الموجودات.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
الموجودات			
1,229,252	-	1,229,252	أرصدة لدى البنوك ونقد
1,667,601	-	1,667,601	مدينون ومدفوعات مقدماً
2,255,987	-	2,255,987	عقارات للمتاجرة
6,278,732	6,278,732	-	استثمار في شركة زميلة
60,179,738	60,179,738	-	عقارات استثمارية
26,727	26,727	-	ممتلكات ومعدات
71,638,037	66,485,197	5,152,840	إجمالي الموجودات
المطلوبات			
801,842	-	801,842	دائنون ومصروفات مستحقة
31,289,925	30,463,043	826,882	دائنو تمويل إسلامي
783,736	783,736	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
32,875,503	31,246,779	1,628,724	إجمالي المطلوبات
31 ديسمبر 2017			
الموجودات			
1,820,862	-	1,820,862	أرصدة لدى البنوك ونقد
763,066	-	763,066	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,115,869	-	3,115,869	عقارات للمتاجرة
6,123,656	6,123,656	-	استثمار في شركة زميلة
57,733,468	57,733,468	-	عقارات استثمارية
13,492	13,492	-	ممتلكات ومعدات
69,570,413	63,870,616	5,699,797	إجمالي الموجودات
المطلوبات			
715,678	-	715,678	دائنون ومصروفات مستحقة
29,172,101	27,905,731	1,266,370	دائنو تمويل إسلامي
816,630	816,630	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
30,704,409	28,722,361	1,982,048	إجمالي المطلوبات