

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2019

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2019 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر
المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة
2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

30 أكتوبر 2019
الكويت

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
3,121,910	3,111,589	1,043,669	1,026,547	إيرادات تأجير
9,072	17,487	1,993	10,757	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(153,324)	(200,215)	(61,060)	(62,460)	مصروفات تشغيل عقارات
-	105,000	-	105,000	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
2,977,658	3,033,861	984,602	1,079,844	صافي الربح من عقارات استثمارية
27,041	188,054	27,041	6,675	بيع عقارات للمتاجرة
(43,321)	(125,971)	(43,321)	(7,046)	تكلفة المبيعات
(16,280)	62,083	(16,280)	(371)	صافي (خسارة) ربح بيع عقارات للمتاجرة
(141,048)	(11,947)	(58,462)	11,636	4 حصة في نتانج شركة زميلة
(141,048)	(11,947)	(58,462)	11,636	صافي أرباح/ (خسائر) الاستثمار
(645,119)	(712,798)	(199,021)	(202,757)	مصروفات إدارية
11,144	14,572	6,448	23,011	ربح تحويل عملات أجنبية
5,212	13,284	-	7,173	إيرادات أخرى
2,191,567	2,399,055	717,287	918,536	ربح التشغيل
(1,321,236)	(1,274,888)	(452,910)	(391,880)	تكاليف تمويل
870,331	1,124,167	264,377	526,656	ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(7,833)	(10,118)	(2,379)	(4,740)	والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(20,401)	(29,816)	(7,150)	(13,745)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(8,161)	(11,926)	(2,861)	(5,498)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(30,000)	(30,000)	-	-	8 زكاة
803,936	1,042,307	251,987	502,673	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2.17 فلس	2.82 فلس	0.68 فلس	1.36 فلس	3 ربح الفترة
				ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

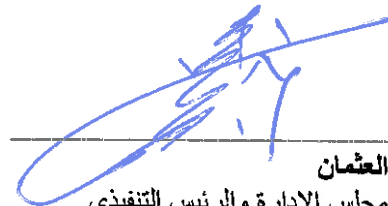
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاح
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
803,936	1,042,307	251,987	502,673	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
25,748	17,611	6,865	21,392	
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
22,955	7,828	6,502	24,505	4
48,703	25,439	13,367	45,897	إيرادات شاملة أخرى للفترة
852,639	1,067,746	265,354	548,570	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2019

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
618,861	1,229,252	1,405,688		الموجودات
995,875	1,667,601	1,919,042		أرصدة لدى البنوك ونقد
3,072,547	2,255,987	2,130,016		مدينون ومدفوعات مقدماً
6,290,729	6,278,732	8,300,799	4	عقارات للمتاجرة
60,117,590	60,179,738	59,721,004	5	استثمار في شركة زميلة
25,614	26,727	25,035		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>71,121,216</u>	<u>71,638,037</u>	<u>73,501,584</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
157,551	260,718	260,718		احتياطي إجباري
157,551	260,718	260,718		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
256,245	260,257	285,696		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
876,911	820,456	1,122,763		ارباح مرحلة
<u>38,608,643</u>	<u>38,762,534</u>	<u>39,090,280</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
779,508	801,842	832,176		دائنون ومصروفات مستحقة
30,971,570	31,289,925	32,730,149	6	دائنو تمويل إسلامي
761,495	783,736	848,979		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>32,512,573</u>	<u>32,875,503</u>	<u>34,411,304</u>		إجمالي المطلوبات
<u>71,121,216</u>	<u>71,638,037</u>	<u>73,501,584</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2018	2019	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
870,331	1,124,167	أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
11,713	8,102	استهلاك
88,656	78,831	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(105,000)	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
16,280	(62,083)	(أرباح) خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
141,048	11,947	حصة في نتائج شركة زميلة
1,321,236	1,274,888	تكاليف تمويل
(11,144)	(14,572)	ربح تحويل عملات أجنبية
2,438,120	2,316,280	
(230,251)	(248,431)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
27,042	188,054	مدينون ومدفوعات مقدماً
(19,961)	(37,535)	عقارات للمتاجرة
		دائنون ومصروفات مستحقة
2,214,950	2,218,368	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(143,791)	(13,588)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,000)	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
2,041,159	2,174,780	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(23,835)	(6,410)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(285,166)	(2,026,186)	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(2,323,000)	(50,000)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	655,000	بيع عقار استثماري
(2,632,001)	(1,427,596)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
5,731,218	17,915,300	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(3,626,337)	(16,068,235)	سداد دائني تمويل إسلامي
(1,650,085)	(1,689,139)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,062,929)	(724,477)	توزيعات أرباح مدفوعة
(608,133)	(566,551)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(1,198,975)	180,633	صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(3,026)	(4,197)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,820,862	1,229,252	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
618,861	1,405,688	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 30 أكتوبر 2019.

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء التغيرات المبينة أدناه الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019. ولكن لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد. لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2019 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2019. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات (المتضمنة للاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية للعرض العادل.

التغيرات في السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص التغييرات الأساسية للسياسات المحاسبية للمجموعة والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير ولجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الحوافز ولجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبية عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 إما إلى عقود التأجير التشغيلي أو التمويلي. وبالتالي، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يكن له تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقد تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. تم تصنيف عقد التأجير كعقد تمويلي إذا كان العقد ينقل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية الأصل المستأجر إلى المجموعة وبخلاف ذلك تم تصنيف عقد التأجير كعقد تأجير تشغيلي. وتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. وتم توزيع مدفوعات التأجير بشكل نسبي بين تكلفة التمويل وتخفيض التزام عقد التأجير. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للقياس والاعتراف على كافة عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمستأجر باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات عقود التأجير لسداد مدفوعات التأجير وتسجيل الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام والتي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي 1 يناير 2019 وبالتالي، لا يتم إعادة إدراج معلومات المقارنة. اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية للمعاملة بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً كعقود تأجير ينطبق عليها معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام معلومات الاعتراف لعقود التأجير التي تتضمن، في تاريخ البدء، مدة تأجير تبلغ 12 شهر أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي يكون الأصل الأساسي فيها منخفض القيمة ("موجودات منخفضة القيمة").

ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

أ. موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي، التاريخ الذي يصبح فيه الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة هذه الموجودات قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. وتخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

ب. مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشتمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

ب. مطلوبات عقود التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الربح المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الربح المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم الربح بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

ج. الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على إمكانية التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير كمدة غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

إن المجموعة لديها، بموجب بعض عقود التأجير، اختيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويعكس قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

إن تطبيق هذا المعيار لم ينتج عنه أي تغيير مادي في السياسات المحاسبية للمجموعة وليس يكون له أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2019 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الاداء المالي للمجموعة.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يكن لدى المجموعة أي أسهم محتملة مخفضة عادية.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ربح الفترة
803,936	1,042,307	251,987	502,673	
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
2.17 فلس	2.82 فلس	0.68 فلس	1.36 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في			بلد التأسيس	اسم الشركة
	(مدققة)				
	30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019		
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	24%	المملكة العربية السعودية	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة هي كما يلي:

(مدققة)			في بداية الفترة / السنة
30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
6,123,656	6,123,656	6,278,732	حصة في النتائج
285,166	315,452	2,026,186	تعديل تحويل عملات أجنبية
(141,048)	(185,181)	(11,947)	
22,955	24,805	7,828	
<u>6,290,729</u>	<u>6,278,732</u>	<u>8,300,799</u>	في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 استناداً إلى حسابات الإدارة.

5 عقارات استثمارية

(مدققة)			في بداية الفترة / السنة
30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	استبعاد
57,733,468	57,733,468	60,179,738	إضافات
-	-	(550,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
2,323,000	2,323,000	50,000	صافي ربح تحويل عملات أجنبية
-	56,477	-	
61,122	66,793	41,266	
<u>60,117,590</u>	<u>60,179,738</u>	<u>59,721,004</u>	في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 سبتمبر 2019، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 4,150,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 24,637,547 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 24,709,037 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2019، تم رهن عقارات استثمارية بمبلغ 30,563,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 18,713,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 17,848,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 25,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 7,524,700 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 7,524,700 دينار كويتي) (إيضاح 6).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2018 استناداً إلى تقييمات تم القيام بها من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية باستخدام طريقة رسمة الإيرادات. أما المقيم الآخر، فهو مقيم محلي معتمد حسن السمعة قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية باستخدام طريقة رسمة الإيرادات. بالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد ذوي سمعة حسنة يقوم بتقييم هذه العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الإيرادات. لغرض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

6 داننو تمويل إسلامي			
30 سبتمبر 2019			
إجارة	تورق	مربحة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,147,161	5,071,042	33,965,166	43,183,369
(1,034,477)	(376,384)	(9,042,359)	(10,453,220)
<u>3,112,684</u>	<u>4,694,658</u>	<u>24,922,807</u>	<u>32,730,149</u>
مجمل المبلغ			
ناقصاً: ربح مؤجل			
31 ديسمبر 2018 (مدققة)			
إجارة	تورق	مربحة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
20,079,458	5,724,993	9,386,338	35,190,789
(1,406,127)	(616,147)	(1,878,590)	(3,900,864)
<u>18,673,331</u>	<u>5,108,846</u>	<u>7,507,748</u>	<u>31,289,925</u>
مجمل المبلغ			
ناقصاً: ربح مؤجل			
30 سبتمبر 2018			
إجارة	تورق	مربحة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
19,287,938	5,737,683	9,372,110	34,397,731
(906,503)	(652,927)	(1,866,731)	(3,426,161)
<u>18,381,435</u>	<u>5,084,756</u>	<u>7,505,379</u>	<u>30,971,570</u>
مجمل المبلغ			
ناقصاً: ربح مؤجل			

تمثل أرصدة دانني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2018: 1.875% إلى 3.25%) و30 سبتمبر 2018: 1.875% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دانني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال 1 إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية.

كما في 30 سبتمبر 2019، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,110,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,550,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 17,442,499 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 4,150,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 24,637,547 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 24,709,037 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 سبتمبر 2019، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 25,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 7,524,700 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 7,524,700 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 30,563,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 18,713,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 17,848,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بياني الدخل والمركز المالي المرحلين المكثفين المجمعين هي كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
179,900	214,650	62,300	71,550	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
35,520	48,697	12,259	13,825	مكافآت موظفي الإدارة العليا
215,420	263,347	74,559	85,375	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
				مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(30,000)	(30,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
27,439	25,259	10,113	29,970	فروق تحويل عملات أجنبية *
(2,561)	(4,741)	10,113	29,970	

* اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 25,259 دينار كويتي (30 سبتمبر 2018: ربح بمبلغ 27,439 دينار كويتي) في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 وذلك نتيجة التغير في أسعار صرف تحويل الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 123,705,443 ريال سعودي (30 سبتمبر 2018: 132,829,561 ريال سعودي).

8 الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 9 مايو 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بقيمة 2 فلس (2017: 3 فلس) للسهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي (2017: 1,110,000 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ.

إضافة إلى ذلك، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم على دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 30,000 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرئية المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

9 معلومات القطاعات

تتقسم أصول المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أصول بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. يوجد لدى المجموعة قطاعي تشغيل يمكن إعداد تقارير حولها كما يلي:

- إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- إدارة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السولة لدى المجموعة
- تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى الخدمات الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2018		30 سبتمبر 2018		30 سبتمبر 2018		30 سبتمبر 2018		30 سبتمبر 2019	
المجموع	أخرى	الأنشطة	العقارات	المجموع	أخرى	الأنشطة	العقارات	المجموع	أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,130,982	-	3,130,982	3,129,076	-	-	3,129,076	-	3,129,076	-
1,656,422	-	1,656,422	1,653,973	-	-	1,653,973	-	1,653,973	-
(16,280)	-	-	105,000	-	-	105,000	-	105,000	-
(141,048)	-	(141,048)	62,083	-	-	62,083	-	62,083	-
5,212	5,212	-	(11,947)	-	-	(11,947)	-	-	-
(700,370)	(700,370)	-	13,284	13,284	13,284	-	-	-	-
803,936	(695,158)	(141,048)	1,640,142	1,042,307	(766,802)	(11,947)	1,821,056	1,821,056	(الخصلة)
30 سبتمبر 2018 (مدققة)									
30 سبتمبر 2019									
المجموع	أخرى	الأنشطة	العقارات	المجموع	أخرى	الأنشطة	العقارات	المجموع	أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
71,121,216	25,614	6,290,729	64,804,873	71,638,037	26,727	6,278,732	65,332,578	73,501,584	25,035
32,512,573	761,495	-	31,751,078	32,875,503	783,736	-	32,091,767	34,411,304	848,979
30 سبتمبر 2019									
30 سبتمبر 2019									
إيرادات القطاع									
نتائج القطاع									
أرباح محققة من بيع عقار استثماري									
صافي ربح/(خسارة) من بيع عقارات للمتاجرة									
حصلة في نتائج شركة زيميلة									
إيرادات أخرى									
مصرفات غير موزعة - بالصافي									
النتائج - الربح (الخسارة)									
إجمالي الموجودات									
إجمالي المطلوبات									

10 قياس القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظراً لأن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في أسعار الفائدة.

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم تسجيل أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- المستوى 2: أساليب التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة المسجلة غير ملحوظ.

فيما يلي مقارنة فئة القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات لدى المجموعة:

كما في 30 سبتمبر 2019	
المستوى 3	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي
59,721,004	59,721,004
عقارات استثمارية	
كما في 31 ديسمبر 2018	
المستوى 3	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي
60,179,738	60,179,738
عقارات استثمارية	
كما في 30 سبتمبر 2018	
المستوى 3	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي
60,117,590	60,117,590
عقارات استثمارية	

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019، لم تكن هناك أي تحويلات داخل وخارج المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

يتم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في الإيضاح رقم 5.