

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2018

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 31 مارس 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة بها لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة


لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدققين المستقلين 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 نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 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
العيان والعصيمي وشركاهم

1 مايو 2018
الكويت

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
838,280	1,027,434		إيرادات تأجير
24,049	4,776		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(73,341)	(43,249)		مصروفات تشغيل عقارات
788,988	988,961		صافي الربح من عقارات استثمارية
(66,627)	(46,295)	4	حصة في نتائج شركة زميلة
(66,627)	(46,295)		صافي خسارة الاستثمار
(263,784)	(215,849)		مصروفات إدارية
(35,264)	(60,737)		خسارة تحويل عملات أجنبية
834	5,212		إيرادات أخرى
424,147	671,292		ربح التشغيل
(311,345)	(427,108)		تكاليف تمويل
112,802	244,184		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم
(1,015)	(2,198)		العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(3,613)	(3,313)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,445)	(1,325)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(30,000)	8	زكاة
106,729	207,348		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
106,729	207,348		ربح الفترة
0.29 فلس	0.56 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءًا 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 31 مارس 2018


الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		ايضاح		
2017	2018			
دينار كويتي	دينار كويتي			
106,729	207,348			ربح الفترة
				خسارة شاملة أخرى:
				بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(20,559)	(46,629)			فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(20,733)	(46,011)	4		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(41,292)	(92,640)			خسارة شاملة أخرى للفترة
65,437	114,708			إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2018

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
2,044,274	1,820,862	1,379,218		الموجودات
706,101	763,066	765,690		الأرصدة لدى البنوك والنقد
3,431,251	3,115,869	3,115,869		مدينون ومنفوعات مقدماً
5,672,384	6,123,656	6,146,883	4	عقارات للمتاجرة
52,073,664	57,733,468	59,929,814	5	استثمار في شركة زميلة
46,268	13,492	27,533		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>63,973,942</u>	<u>69,570,413</u>	<u>71,365,007</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
83,407	157,551	157,551		احتياطي إجباري
83,407	157,551	157,551		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
311,637	207,542	114,902		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
731,742	1,182,975	280,323		أرباح مرحلة
<u>38,370,578</u>	<u>38,866,004</u>	<u>37,870,712</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
682,268	715,678	1,662,782		دائنون ومصرفات مستحقة
24,123,076	29,172,101	31,127,172	6	دائنو تمويل إسلامي
798,020	816,630	704,341		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>25,603,364</u>	<u>30,704,409</u>	<u>33,494,295</u>		إجمالي المطلوبات
<u>63,973,942</u>	<u>69,570,413</u>	<u>71,365,007</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

	المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خيرية دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
38,866,004	1,182,975	18,132	207,542	142,253	157,551	157,551	37,000,000	كما في 1 يناير 2018	
207,348	207,348	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة	
(92,640)	-	-	(92,640)	-	-	-	-	خسارة شاملة أخرى للفترة	
114,708	207,348	-	(92,640)	-	-	-	-	إجمالي (الخسارة) الإيرادات الشاملة للفترة	
(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)	
37,870,712	280,323	18,132	114,902	142,253	157,551	157,551	37,000,000	كما في 31 مارس 2018	
38,305,141	625,013	18,132	352,929	142,253	83,407	83,407	37,000,000	كما في 1 يناير 2017	
106,729	106,729	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة	
(41,292)	-	-	(41,292)	-	-	-	-	خسارة شاملة أخرى للفترة	
65,437	106,729	-	(41,292)	-	-	-	-	إجمالي (الخسارة) الإيرادات الشاملة للفترة	
38,370,578	731,742	18,132	311,637	142,253	83,407	83,407	37,000,000	كما في 31 مارس 2017	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المصممة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
112,802	244,184	
18,290	3,946	
33,166	31,502	
66,627	46,295	4
311,345	427,108	
35,264	60,737	
577,494	813,772	
(48,506)	(6,522)	
(56,971)	(126,940)	
472,017	680,310	
(1,452)	(143,791)	
-	(30,000)	
470,565	506,519	
-	(17,987)	
(97,912)	(115,533)	4
-	(2,323,000)	5
(97,912)	(2,456,520)	
-	2,323,000	
(150,000)	(150,000)	
(418,757)	(619,376)	
-	(41,550)	
(568,757)	1,512,074	
(196,104)	(437,927)	
(929)	(3,717)	
2,241,307	1,820,862	
2,044,274	1,379,218	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 1 مايو 2018.

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 الهامة

تم عرض البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، باستثناء التغيرات المبينة أدناه الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. قامت المجموعة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من عقود مع عملاء" والذي يسري في 1 يناير 2018. ولكن لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي تأثير 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 2018 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 الإطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات (المتضمنة للاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية للعرض العادل.

التغيرات في السياسات المحاسبية

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

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 طبقاً لما هو مسموح به في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 31 مارس 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 31 مارس 2018. ولكن لم تكن هناك فروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وتم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح 11.

فيما يلي ملخص التغييرات الأساسية للسياسات المحاسبية للمجموعة والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

(أ) التصنيف والقياس

كما في 31 مارس 2018، ليس لدى المجموعة أي أدوات حقوق ملكية، وبالتالي فإن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ليس ضرورياً.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

(أ) التصنيف والقياس (تتمة)

فيما يتعلق بالأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت استناداً إلى نموذج أعمالها الذي يتطلب الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية الذي يستوفي معيار مدفوعات المبالغ الأساسية والفوائد فقط، إلى أنه يجب أن يتم تصنيف تلك الأدوات كدرجة بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، فإن إعادة تصنيف هذه الأدوات ليس ضرورياً عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

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 استبعادها 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 التحقق المبدئي للموجودات.

لم يطرأ أي تغيير على طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية لدى المجموعة بصورة كبيرة عنها ضمن متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. ويلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9، وفقاً لما هو وارد بالمثل في متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، بمعاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقيسة بالقيمة العادلة مع التغيير في القيمة العادلة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر.

(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 لمعيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. يلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 المجموعة بتسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة القروض والموجودات المالية الأخرى المدينة غير المحتفظ به 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 استقطاع العجز بعد ذلك بالنسبة والتناسب مع معدل الفائدة الفعلية الأصلية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق المنهج المبسط واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي. واحتسبت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة بخسائر الائتمان السابقة 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 المرحلي المكثف 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 قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

(ج) محاسبة التغطية

لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن الإرشادات الجديدة المرتبطة بمحاسبة التغطية 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 لبند أخرى في البيانات المالية الأساسية مثل الاستثمار في شركات زميلة (الناتجة من الأدوات المالية المحتفظ بها من قبل تلك المنشآت) ومصروفات الضرائب والأرباح المرحلة وفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية وفقاً للضرورة ولا تعتبر جوهرياً في كافة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" اعتباراً من 1 يناير 2018. ويحل المعيار 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. ي طرح المعيار الجديد نموذج مكون من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات 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 تحقق الإيرادات 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 المبدي لهذا المعيار في تاريخ التطبيق المبدي (1 يناير 2018).

نظراً لأن إيرادات المجموعة تنتج بصفة أساسية من إيرادات التأجير والخدمات ذات الصلة الناتجة من عقود التأجير التشغيلي، لم يؤد تطبيق هذا المعيار إلى أي تغيير في السياسات المحاسبية للمجموعة ولن يكون له أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري لفترة المحاسبة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2018 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) زائد 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	ربح الفترة
106,729	207,348	
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
0.29 فلس	0.56 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في			اسم الشركة	بلد التأسيس
	31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018		
	%	%	%		
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	24%	شركة المدار الذهبية ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية
				("المدار")	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

4 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

إن الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة هي كما يلي:

	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	
	5,661,832	6,123,656	في بداية الفترة / السنة
	97,912	115,533	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
	(66,627)	(46,295)	حصة في النتائج
	(20,733)	(46,011)	تعديل تحويل عملات أجنبية
	<u>5,672,384</u>	<u>6,146,883</u>	في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل حصة في النتائج لشركة زميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2018 استناداً إلى حسابات الإدارة.

5 عقارات استثمارية

	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	
	52,141,406	57,733,468	في بداية الفترة / السنة
	-	2,323,000	إضافات
	-	-	خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
	(67,742)	(126,654)	صافي (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
	<u>52,073,664</u>	<u>59,929,814</u>	في نهاية الفترة / السنة

قامت المجموعة خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2018 بشراء عقار استثماري إضافي في الكويت بإجمالي مقابل يبلغ 2,323,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: أربعة عقارات استثمارية بمبلغ 5,959,000 دينار كويتي و31 مارس 2017: لا شيء).

كما في 31 مارس 2018، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,618,158 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي و31 مارس 2017: 24,011,407 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقيات إجارة (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2018، تم رهن عقارات استثمارية بمبلغ 17,848,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,848,000 دينار كويتي و31 مارس 2017: لا شيء) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,201,700 دينار كويتي و31 مارس 2017: لا شيء) (إيضاح 6).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2017 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 رسملة الإيرادات لبعض العقارات مع الجمع ما بين طريقة المقارنة بالسوق للأرض وطريقة التكلفة ناقصا الاستهلاك لتقييم المبنى بالنسبة للعقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر، فهو مقيم محلي معتمد حسن السمعة قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات. بالنسبة للعقارات الأجنبية، يكون كلا المقيمين مقيمان معتمدان حسنا السمعة يقومان بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات لبعض العقارات وطريقة المقارنة بالسوق للأراضي. لغرض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 مارس 2018
32,331,410	7,558,424	5,364,752	19,408,234	مجمّل المبلغ
(1,204,238)	(57,761)	(262,461)	(884,016)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>31,127,172</u>	<u>7,500,663</u>	<u>5,102,291</u>	<u>18,524,218</u>	
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 (مدققة)
30,581,210	5,272,921	5,510,368	19,797,921	مجمّل المبلغ
(1,409,109)	(88,844)	(225,003)	(1,095,262)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>29,172,101</u>	<u>5,184,077</u>	<u>5,285,365</u>	<u>18,702,659</u>	
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 مارس 2017
26,237,578	-	6,282,620	19,954,958	مجمّل المبلغ
(2,114,502)	-	(459,930)	(1,654,572)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>24,123,076</u>	<u>-</u>	<u>5,822,690</u>	<u>18,300,386</u>	

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1.875% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2017: 1.875% إلى 3% و31 مارس 2017: 2.25% إلى 3%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال 1 إلى 4 سنوات من تاريخ المعلومات المالية.

كما في 31 مارس 2018، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 17,481,874 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,481,874 دينار كويتي و31 مارس 2017: 17,112,500 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 24,618,158 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي و31 مارس 2017: 24,011,407 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 31 مارس 2018، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,201,700 دينار كويتي و31 مارس 2017: لا شيء) مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 17,848,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,848,000 دينار كويتي و31 مارس 2017: لا شيء) (إيضاح 5).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات التي تتم مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين 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 المكتفين المجمعين كانت كما يلي:

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
71,500	58,800
21,993	11,029
93,493	69,829
-	30,000
29,143	58,874
29,143	88,874

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
مكافآت موظفي الإدارة العليا
رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
فروق تحويل عملات أجنبية *

31 مارس 2017	(مدققة) 31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	28,645	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة**

* سجلت المجموعة خسارة بمبلغ 58,874 دينار كويتي (31 مارس 2017: 29,143 دينار كويتي) في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 31 مارس 2018 وذلك نتيجة تقلب سعر صرف تحويل العملات للريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 92,837,890 ريال سعودي (31 مارس 2017: 97,870,974 ريال سعودي).

** إن المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة لا تحمل فائدة وتستحق السداد خلال سنة من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

8 الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 6 مارس 2018 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ووافقت على دفع توزيعات أرباح نقدية بقيمة 3 فلس (2016: لا شيء) للسهم بمبلغ 1,110,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: لا شيء) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ وتم سدادها لاحقاً.

إضافة إلى ذلك، وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم على دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: لا شيء).

9 مطلوبات محتملة

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ 3,593,407 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,063,020 دينار كويتي و 31 مارس 2017: 4,062,120 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والسنة المنتهية في 31 مارس 2018

10 معلومات القطاعات

تتقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة قطاعا تشغيل يمكن إعداده تقارير حولهما 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 السيولة لدى المجموعة.
- تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس 2017

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس 2018

المجموع دينار كويتي	النشطة		النشطة		المجموع		النشطة		النشطة		إيرادات القطاع
	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	
862,329	-	-	862,329	-	1,032,210	-	1,032,210	-	1,032,210	-	
477,643	-	-	477,643	-	561,853	-	561,853	-	561,853	-	نتائج القطاع
(66,627)	-	(66,627)	-	(66,627)	(46,295)	-	(46,295)	-	-	-	حصلة في نتائج شركة زميلة
834	834	-	-	834	5,212	5,212	-	-	-	-	إيرادات أخرى
(305,121)	(305,121)	-	-	(313,422)	(313,422)	-	-	-	-	-	مصروفات غير موزعة بالصفافي
106,729	(304,287)	(66,627)	477,643	207,348	(308,210)	(46,295)	561,853				النتائج - الربح (الخسارة)

31 مارس 2017

31 ديسمبر 2017 (مدققة)

31 مارس 2018

المجموع دينار كويتي	النشطة		النشطة		المجموع		النشطة		النشطة		إجمالي الموجودات
	أخرى دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	
63,973,942	46,268	5,672,384	58,255,290	69,570,413	13,492	6,123,656	63,433,265	71,365,007	27,533	6,146,883	65,190,591
25,603,364	798,020	-	24,805,344	30,704,409	816,630	-	29,887,779	33,494,295	704,341	-	32,789,954
											إجمالي المطوريات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والسنة المنتهية في 31 مارس 2018

11 إفصاحات المعاملة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بالنسبة للموجودات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة المدرجة بالدفاتر الجديدة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	إعادة قياس خسائر الائتمان المتوقعة/ إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية ضمن معيار المحاسبة الدولي دينار كويتي	التصنيف الجديد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 39	2018
1,379,218	-	1,379,218	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	موجودات مالية
765,690	-	765,690	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	أرصدة لدى البنوك ونقد مديون
1,662,782	-	1,662,782	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مطلوبات مالية
31,127,172	-	31,127,172	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائنون ومصروفات مستحقة دائنو تمويل إسلامي