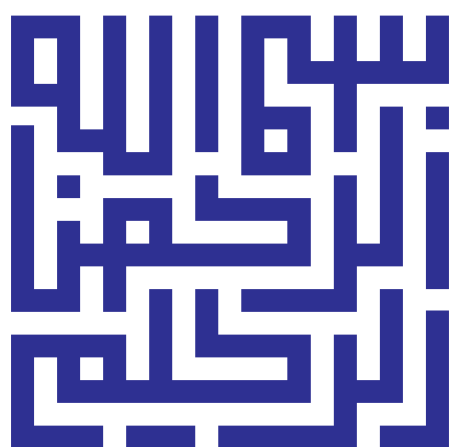




From Land to Landmark

التقرير السنوي 2017





صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



حضرة صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت





الصفحات

4
6
7
17
18
19
20
24

المحتويات

تقرير مجلس الإدارة
إقرار وتعهد سلامة ونزاهة البيانات
تقرير حوكمة الشركات
تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية
تقرير المكافآت للجمعية العامة العادية
تقرير هيئة الرقابة الشرعية
تقرير مدقق الحسابات
الميزانية العمومية



الإخوة المساهمون..

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،

أسدل العام 2017 الستار عن أحداث عديدة محلية وإقليمية تركت بصمتها الإيجابية تارة والسلبية تارة أخرى، وسط آمال بتجاوز العوائق المتتالية التي تواجه اقتصاديات المنطقة نتيجة الأزمات الجيوسياسية الإقليمية والمحلية.

فمن الناحية الإيجابية ارتفعت أسعار النفط ما بين إغلاق نهاية 2016 ونهاية 2017 من نحو 51.9 دولاراً للبرميل إلى نحو 63 دولاراً، أي بنسبة ارتفاع بنحو 21.4% لبرميل النفط الكويتي. ومعه انخفض عجز الموازنة العامة، كما حلت بورصة الكويت بالمركز الأول كأفضل سوق خليجية من حيث الأداء خلال 2017 على مستوى المؤشرين السعري والوزني، ورشحت للارتقاء إلى مصاف الأسواق الناشئة، وذلك على الرغم من فقدانها كثيراً من مستوى السيولة في آخر شهرين من العام الحالي.

فقد طوى عام 2017 أوراقه البورصوية على مكاسب سنوية بلغت 11.5% للمؤشر السعري مقابل 2.4% فقط في نهاية 2016، فيما تقلصت مكاسب القيمة السوقية للبورصة التي كسرت حاجز الثلاثين مليار دينار خلال السنة إلى نحو مليار دينار تقريباً، لتستقر في نهاية السنة عند مستوى 27.2 مليار دينار، واختتمت العام 2017 على ارتفاع في مؤشراتها العامة، وذلك قياساً بنهاية 2016، حيث ارتفع المؤشر السعري بمقدار 659.9 نقطة بنسبة 11.5%، والمؤشر الوزني بمقدار 21.3 نقطة بنسبة 5.6%، ومؤشر كويت 15 بمقدار 29.9 نقطة بنسبة 3.4%، وكذلك الحال بالنسبة للمتغيرات العامة، إذ ارتفع المعدل اليومي لكمية الأسهم المتداولة والقيمة المتداولة بنسبة 64.1% و 99.7% على التوالي. وبلغ المتوسط اليومي للقيمة المتداولة 23 مليون دينار خلال عام 2017 مقابل 11.5 مليون دينار لعام 2016.

على الصعيد الآخر، فقد واجهت الكويت منذ العام 2016 عجزاً في حسابها الجاري، أي في صافي تعاملاتها مع العالم الخارجي منذ ربع قرن، وهو حصيلة ضعف سوق النفط، مما أدى حينها إلى انخفاض مستوى نمو الاقتصاد المحلي، أما في العام 2017 فقد قدر تقرير صندوق النقد الدولي تعميق الاقتصاد المحلي لنموه السالب من نحو -0.1% في شهر أبريل الفائت إلى نحو -2.1% وذلك في تقرير الصندوق لشهر أكتوبر من العام، وذلك بسبب انتقال الأحداث الجيوسياسية إلى منظومة دول مجلس التعاون الخليجي، عدا عن زيادة النفقات العامة بنحو 5.3%.

ولجأ بنك الكويت المركزي في خطوة تدل على تزايد قلقه على النمو الاقتصادي إلى عدم اتباع حركة أسعار الفائدة الصاعدة على الدولار الأميركي وذلك في حالتين من ثلاث حالات زيادة في العام الحالي، وذلك لإبقاء تكلفة الائتمان على حالها مما قد يساهم في دعم انتعاش متوقع في عام 2018.

السوق العقاري

ارتفعت مبيعات السوق العقاري بالكويت خلال الربع الثاني من العام الجاري بنسبة 3.5% على أساس سنوي عن الربع الأول من العام، حيث بلغت مبيعات العقارات (عقود ووكالات) 695 مليون دينار في الربع الثاني من العام 2017، مقارنة بـ 672 مليون لنفس الفترة من العام 2016، وفي المقابل فقد تراجع مؤشر متوسط قيمة الصفقة 6%، على أساس ربع سنوي ليبلغ 454 ألف دينار للصفقة الواحدة، منخفضاً 13% على أساس سنوي. وعلى مستوى النصف الأول من 2017، فقد بلغت القيمة الإجمالية للمبيعات 1.37 مليار دينار، مقارنة بـ 1.41 مليار دينار للفترة نفسها من عام 2016، بتراجع 3%.

أما خلال الربع الثالث من العام فقد ارتفعت مبيعات سوق العقار الكويتي بنسبة 35%، مقارنة بالربع المقابل من العام الماضي لتسجل أعلى نسبة ارتفاع سنوي منذ الربع الثاني من عام 2014، كما تزامن ارتفاع المبيعات مع ارتفاع مؤشر عدد الصفقات بنحو 30%، وارتفاع في مؤشر متوسط الصفقة بنحو 4%، وقد ساهمت جميع قطاعات السوق - باستثناء قطاع المخازن - في هذا الارتفاع حيث تضاعفت مبيعات القطاع الحر في بخمس أضعاف تقريباً على أساس سنوي فيما ارتفعت مبيعات القطاع التجاري بنحو 44%، كما ارتفعت مبيعات القطاع السكني بنسبة 29%، فيما سجل القطاع الاستثماري أقل نسبة ارتفاع سنوي عند 9%.

وبتتبع أداء سوق العقار الكويتي في نهاية الأشهر التسعة الأولى من العام، فقد ارتفعت مبيعات السوق بنحو 6% على أساس سنوي حيث بلغت المبيعات الإجمالية نحو 1.95 مليار دينار مقارنة بنحو 1.85 مليار دينار خلال نفس الفترة من العام الماضي، فيما بلغ مؤشر عدد الصفقات المسجلة خلال ذات الفترة نحو 4081 صفقة، مقارنة بنحو 3410 صفقة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2016 ليبلغ الارتفاع في عدد الصفقات بنحو 20% على أساس سنوي.

أما تداولات شهر نوفمبر 2017، فقد توزعت بين ما يقارب 147.3 مليون دينار للعقود، ونحو 18.5 مليوناً للوكالات، في حين بلغ عدد الصفقات العقارية لهذا الشهر 336 صفقة، توزعت ما بين 301 عقد و35 وكالة، وحصدت محافظة الأحمدية أعلى نسبة في عدد الصفقات العقارية والبالغة 87 صفقة، وممثلة بنحو 25.9% من إجمالي عدد الصفقات العقارية، تلتها محافظة العاصمة بـ 64 صفقة أو نحو 19%، في حين حصلت محافظة الجهراء على أدنى عدد من الصفقات بـ 29 صفقة، أو بنحو 8.6% من الإجمالي.

وقد بلغت تداولات نشاط السكن الخاص نحو 96.9 مليون دينار في نوفمبر مقابل 116.8 مليوناً في أكتوبر من العام 2017 منخفضة بنحو 17.1%، وقد شكلت تداولات نشاط السكن الخاص ما نسبته 58.5% من جملة قيمة تداولات العقار في نوفمبر بينما شكلت ما نسبته 52.3% في أكتوبر 2017. وبلغ المعدل الشهري لقيمة تداولات السكن الخاص خلال 12 شهراً نحو 109.4 ملايين دينار، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أدنى بما نسبته 11.5% مقارنة بالمعدل. وانخفض عدد الصفقات لهذا النشاط إلى 269 صفقة مقارنة بـ 378 في أكتوبر



تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2017، وبذلك بلغ معدل قيمة الصفقة الواحدة نحو 360.3 ألف دينار.

أما نشاط السكن الاستثماري، فقد بلغت قيمة تداولاته إلى نحو 41.5 مليون دينار، أي بانخفاض بنحو -30.9% مقارنة بأكتوبر 2017، حين بلغت نحو 60.1 مليون دينار، وانخفضت مساهمته من جملة السيولة إلى نحو 25.1%، مقارنة بما نسبته 26.9% في أكتوبر 2017. وبلغ معدل قيمة تداولات نشاط السكن الاستثماري خلال 12 شهراً نحو 60.8 مليوناً، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر كانت أدنى بما نسبته -31.6% مقارنة بمعدل 12 شهراً. وانخفض عدد صفقاته إلى 61 مقارنة بـ 105 صفقات في أكتوبر 2017، وبذلك بلغ معدل الصفقة الواحدة لنشاط السكن الاستثماري نحو 681.1 ألف دينار.

كما بلغت تداولات النشاط التجاري إلى نحو 25.8 مليون دينار خلال نوفمبر 2017، بانخفاض بنحو -44.5% مقارنة بأكتوبر 2017، حين بلغت نحو 46.5 مليوناً، وانخفضت نسبته من جملة قيمة التداولات العقارية إلى نحو 15.6% مقارنة بما نسبته 20.8% في أكتوبر 2017، وبلغ معدل قيمة تداولات النشاط التجاري خلال 12 شهراً نحو 37.7 مليوناً، أي أن قيمة تداولات هذا الشهر أدنى بما نسبته -31.5% مقارنة بمتوسط 12 شهراً. كما انخفض عدد صفقاته إلى 5 صفقات مقارنة بـ 7 صفقات في شهر أكتوبر 2017. كما تمت صفقة واحدة لنشاط المخازن بقيمة 1.5 مليون في نوفمبر 2017.

وعند مقارنة تداولات نوفمبر 2017 بمثيلتها للشهر نفسه من العام السابق (نوفمبر 2016)، نلاحظ انخفاضاً في سيولة السوق العقاري أيضاً، إذ انخفضت قيمة تلك التداولات من نحو 232.1 مليوناً إلى نحو 165.8 مليوناً، أي بما نسبته -28.6% وشمل الانخفاض كل من النشاط التجاري بنحو -73.3%، ونشاط السكن الاستثماري بنسبة -28.2%، بينما ارتفع نشاط السكن الخاص بنسبة 29.6%.

وعند مقارنة جملة قيمة التداولات منذ بداية عام 2017 حتى شهر نوفمبر 2017، بمثيلتها من 2016، نلاحظ ارتفاعاً طفيفاً في إجمالي سيولة السوق العقاري من نحو 2.193 مليار دينار إلى نحو 2.199 مليار، أي بما نسبته 0.3%.

الإخوة الأفاضل،

لقد اعتمدت الشركة خلال الاعوام الماضية سياسة منظمة قوامها الأساسي توزيع الاستثمارات وتدوير بعض الأصول، وتحويل الغير مدررة منها إلى أصول عقارية مدررة ضمن عقارات الشركة الأخرى، وقد نبعت هذه الرؤية من خلال متابعة حثيثة واستقراء مستمر للأحداث التي تمر بها المنطقة بحيث أثبتت هذه السياسة فعاليتها ولا زالت إلى اليوم والحمد لله.

فعلى الصعيد المحلي، قامت الشركة في العام 2017 بالاستثمار في عقارات جديدة ضمن خطتها التي كانت بدأتها العام الماضي لزيادة الاستثمار في النشاط الصناعي وذلك لتعزيز إيرادات الشركة، كما لا تزال تحتفظ أيضاً بعقاراتها المتمثلة في برج 25 فبراير في منطقة شرق والذي يشكل أحد دعائم الإيرادات الثابتة للشركة حيث أنه مؤجر بنسبة 100% حالياً، يضاف إليه عقارات الشركة الموزعة في أماكن عدة داخل الكويت، وهي تتمتع بنسب إشغال جيدة وبأسعار تأجيرية جيدة جداً قياساً مع السوق المحلي، علماً بأن هذه العقارات تخضع للمتابعة والتطوير المستمرين لضمان نسب إشغال مرتفعة وبالتالي زيادة نسب العوائد منها.

أما بالنسبة لاستثمارات الشركة العقاريه في الخارج، فإنها مستقرة على الرغم من الأوضاع الاقتصادية السيئة خلال الفترة الماضية، وهي تخضع لمتابعة وتقييم مستمرين، وفي هذا السياق نود أن نشير إلى أن الشركة باتت تمتلك أصولاً عقارية مدررة محلية وغير محلية تصل نسبتها إلى 95% من إجمالي أصول الشركة العقارية، مع ارتفاع في نسب الإيرادات بلغ 12% عن العام 2016، 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 2017 مبلغ 706,250 دينار كويتي مقارنة مع عام 2016 الذي بلغ صافي الربح فيه آنذاك 810,059 دينار كويتي، وحقق السهم ربحية قدرها 1.91 فلس للسهم في عام 2017 مقارنة بربحية قدرها 2.19 فلس للسهم عام 2016.

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2017 مبلغ 3,722,917 دينار كويتي ومبلغ 2,740,816 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 إخواننا 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

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)



الكويت في : 2018/01/31م

إقرار وتعهد (سلامة ونزاهة البيانات المالية)

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المصدق 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 2017 وذلك بناء على ماورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققين الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

إسم العضو	المنصب	التوقيع
الشيخه/ ياسمين مبارك الجابر الصباح	رئيس مجلس الإدارة	
السيد/ طارق فريد عبدالرحمن العثمان	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	
السيد/ سعد ناصر فرج	عضو مجلس إدارة	
الآنسة/ عنود فاضل الحذران	عضو مجلس إدارة	
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	عضو مجلس إدارة	



تقرير حوكمة الشركات

القاعدة الأولى

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

- تشكل مجلس الإدارة الحالي في تاريخ 2016/05/12 على النحو التالي:

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	بكالوريوس وخبرة 20 سنة	2016/05/12
السيد / طارق فريد العثمان	تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 24 سنة	2016/05/12
السيد / سعد ناصر فرج	مستقل	ثانوي عامة وخبرة 52 سنة	2016/05/12
الآنسة/ عنود فاضل الحذران	مستقل	ماجستير وخبرة 15 سنة	2016/05/12
الشيخ/ عبدالله علي الخليفة الصباح	غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 5 سنة	2016/05/12
السيدة/ تهاني العجمي	أمين سر	ماجستير وخبرة 20 سنة	2016/05/12

ولا يزال مجلس الادارة المشكل في التاريخ اعلاه دون تغيير في الأعضاء حتى تاريخه.

- يوضح الجدول الآتي المؤهلات العلمية بالتفصيل والخبرات:

- الشيخه ياسمين مبارك الجابر الصباح - بكالوريوس إدارة أعمال وخبرة 20 سنة في إدارة الأعمال.
- طارق فريد العثمان - بكالوريوس تمويل وبنوك وخبرة 24 سنة مابين قطاع البنوك والعقار.
- سعد ناصر فرج - ثانوية عامة وخبرة 52 سنة بين خبرات إدارة وعقارية.
- 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.
- تهاني مصطلح العجمي - ماجستير إدارة أعمال وخبرة 20 سنة في مجال الإستثمار.





تقرير حوكمة الشركات

اجتماعات مجلس الإدارة الحالي للعام 2017:

اسم العضو/ المجلس السابق	اجتماع (1) رقم المنعقد بتاريخ 2017/01/16	اجتماع (2) رقم المنعقد بتاريخ 2017/03/02	اجتماع (3) رقم المنعقد بتاريخ 2017/03/26	اجتماع (4) رقم المنعقد بتاريخ 2017/04/23	اجتماع (5) رقم المنعقد بتاريخ 2017/05/01	اجتماع (6) رقم المنعقد بتاريخ 2017/07/18	اجتماع (7) رقم المنعقد بتاريخ 2017/10/19	اجتماع (8) رقم المنعقد بتاريخ 2017/12/17	عدد الاجتماعات
الشيخة/ ياسمين الصباح (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	7
السيد/ طارق العثمان (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ سعد فرج (عضو)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
الانسة/ عنود الحذران (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	7
الشيخ/ عبدالله الصباح (عضو مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيدة/ تهاني العجمي (أمين سر)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

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

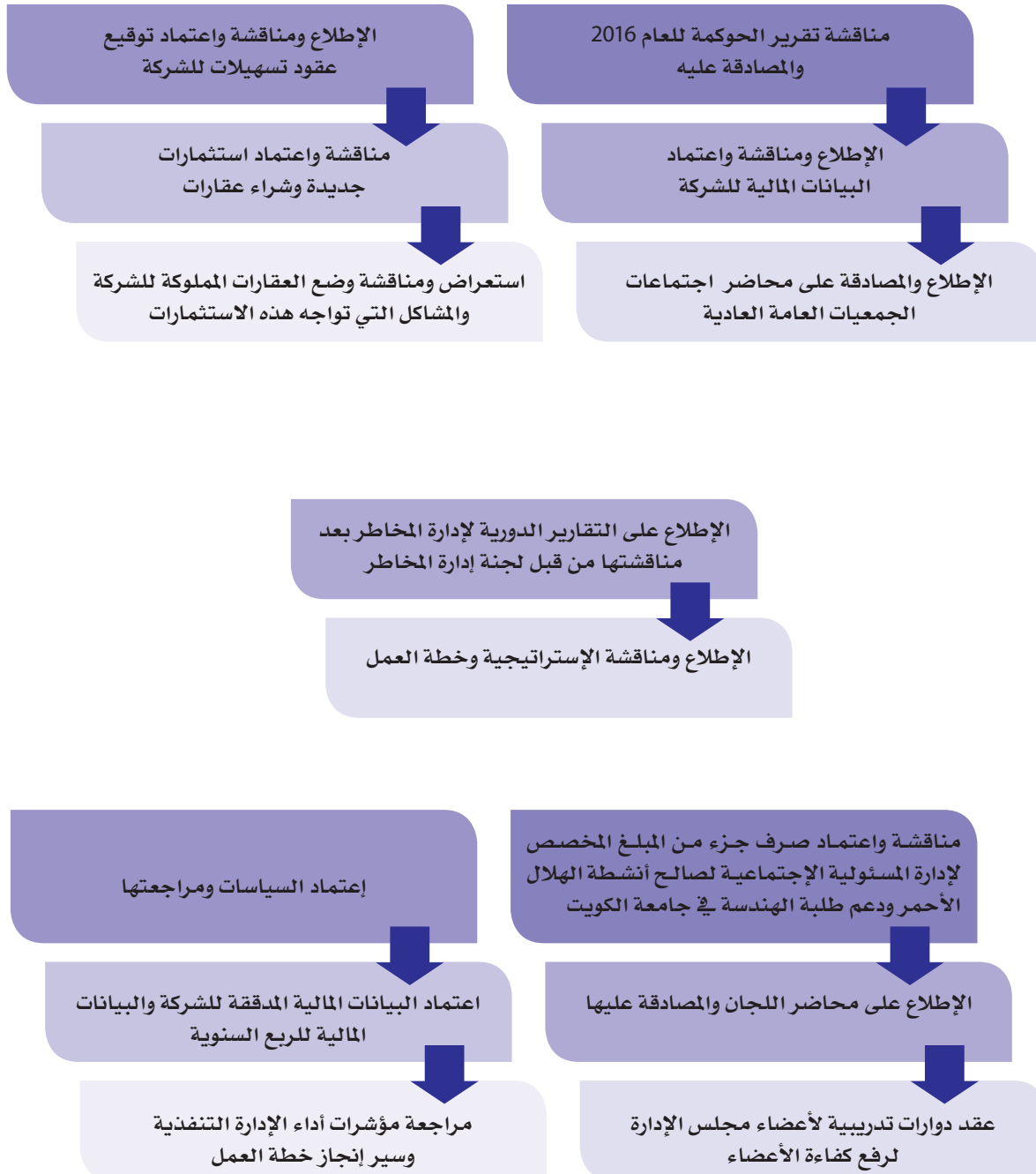
تماشياً مع متطلبات الحوكمة قام المجلس بتعيين السيدة/ تهاني العجمي - كأمين سر لمجلس الإدارة بتاريخ 2016/5/12 وتقع تحت مسؤولياتها تدوين وحفظ جميع محاضر اجتماعات المجلس الموقعة والتقارير التي تعرض عليه كما تتولى إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل ثلاثة أيام عمل على الأقل، والحرص على توصيل أعضاء مجلس الإدارة بشكل فعال إلى كل محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات المتعلقة بالشركة.



تقرير حوكمة الشركات

القاعدة الثانية

أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2017:

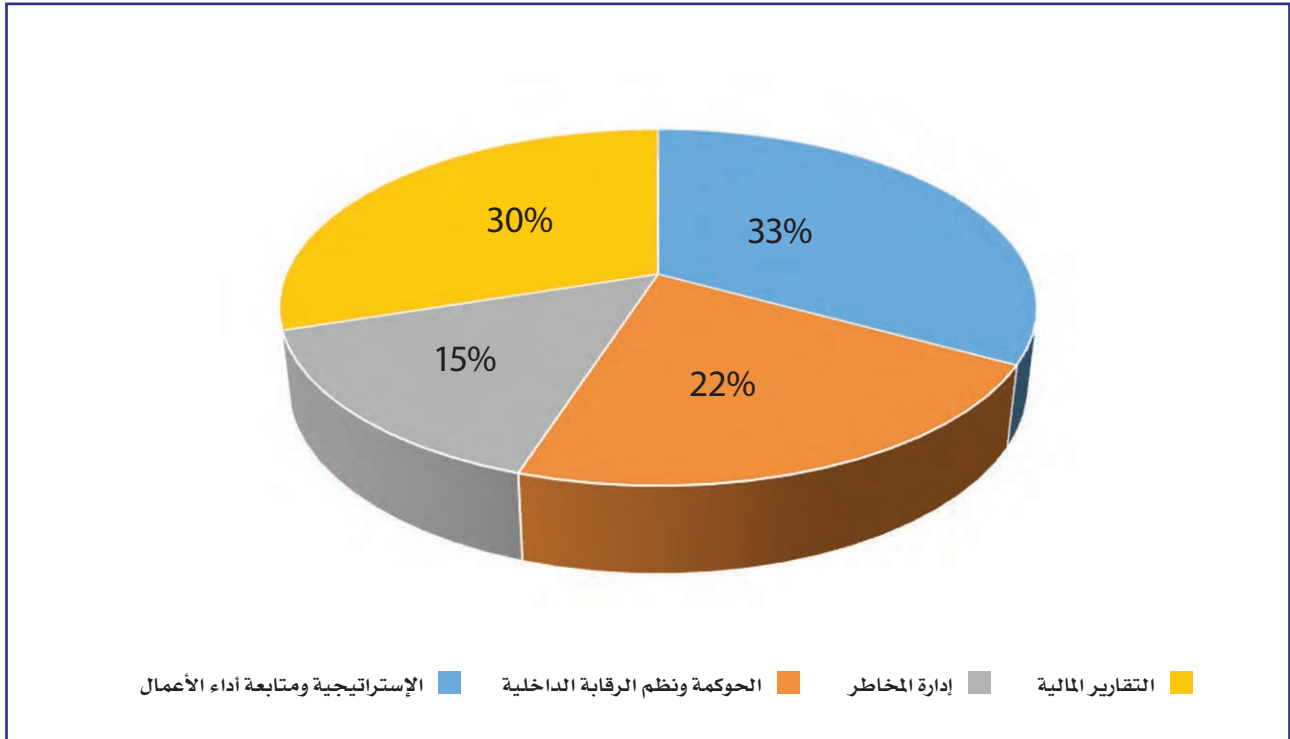




تقرير حوكمة الشركات

- بناء على إجتماعات مجلس الإدارة تم إعداد الملخص التالي الذي يوضح توزيع الوقت والجهد المبذول من مجلس الإدارة خلال العام 2017 موزعاً وفقاً للفئات التالية:

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



الملخص السنوي لإجتماعات مجلس الإدارة



تقرير حوكمة الشركات

ينص نظام مجلس الإدارة المعتمد من مجلس الإدارة الحالي على أنه يمارس المجلس مسؤولياته من خلال ثلاث لجان كالتالي:

لجنة التدقيق الداخلي		
2016/06/15		
حيث إجتمعت اللجنة سنة إجتماعات خلال العام	أهم إنجازات اللجنة خلال العام	أعضاء اللجنة
	- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات - مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي - المراجعة والتوصية على أداء واستقلالية المدققين الخارجيين - الاطلاع على تقرير المدقق الداخلي ووضع التوصيات - الاطلاع ومناقشة خطة التدقيق الداخلي للعام الحالي - الاطلاع ومناقشة تقرير (ICR) خلال العام المنصرم - مراجعة ومناقشة عقود التأمين على أصول الشركة - الاطلاع ومناقشة تقرير القضايا الخاصة بالمستأجرين - مراجعة ومناقشة سياسة نظم المعلومات - إعداد ومناقشة خطة مواجهة الكوارث - الاجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة البيانات المالية المستقلة للشركة	- عنود الحذران (رئيس) - عبدالله الصباح - سعد الفرج

لجنة الترشيحات والمكافآت		
2016/06/15		
حيث إجتمعت اللجنة أربعة إجتماعات خلال العام	أهم إنجازات اللجنة خلال العام	أعضاء اللجنة
	- مراجعة وتحديث سياسة التقييم والمكافآت للجهاز التنفيذي - مراجعة والتأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين - توصيات بعدم توزيع مكافآت لأعضاء المجلس عن العام المنصرم - مناقشة تقرير المكافآت - استعراض ومناقشة الشواغر في الهيكل التنظيمي - الإطلاع على البرامج التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة	- ياسمين الصباح (رئيس) - طارق العثمان - سعد الفرج



لجنة المخاطر

2016/06/15

حيث إجتمعت اللجنة أربعة إجتماعات خلال العام	أهم إنجازات اللجنة خلال العام - الإطلاع على التقرير الدوري للمخاطر - مراجعة واعتماد اطار عمل إدارة المخاطر - قياس مستوى المخاطر لمساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول للشركة - مراجعة ومناقشة وظيفة إدارة المخاطر - مراجعة ومناقشة جدول الإفصاح والتأكد من ملاءمته لقوانين الجهات الرقابية - الإطلاع ومناقشة خطة مواجهة الكوارث - التأكد من استقلالية المكتب المسئول عن إعداد تقارير المخاطر	أعضاء اللجنة - سعد الفرج (رئيس) - طارق العثمان - عنود الحذران
--	--	--

- موجز عن كيفية تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:
- في سبيل تأمين تدفق المعلومات بين الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وضع مجلس الإدارة سياسة تنظم حصول أعضاء مجلس الإدارة على البيانات المالية وأية تقارير من إدارات الشركة من خلال تقديم تقارير دورية لمجلس الإدارة عن أداء الجهاز التنفيذي، كما يحق لأي عضو من مجلس الإدارة بطلب أي معلومة أو تقرير من أي إدارة وبالتنسيق مع أمين سر المجلس كما نظمتها السياسة السابق ذكرها، ويأتي ذلك من خلال حزمة التقارير الدورية التي تقدم إلى مجلس الإدارة واللجان.

القاعدة الثالثة

نبذة عن تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت:

إختيار أشخاص من ذوي الكفاءات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

- تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء، وأحد أعضائها عضو مستقل كما يرأس اللجنة عضو غير تنفيذي كما تنص عليه قواعد حوكمة الشركات، ومن ضمن مهام اللجنة التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ووضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن المراجعة السنوية للاحتياجات التدريبية لعضوية مجلس الإدارة وإستقطاب الراغبين في شغل المناصب التنفيذية. ومن أهم مسئوليات اللجنة إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي والحرص على عرضه على الجمعية العامة للشركة.
- وضع مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت سياسة المكافآت بهدف الحفاظ على الموظفين العاملين في الشركة من ذوي الخبرات الفنية العالية ولكسب ولاء الموظف للشركة وتعزيز وضع الشركة تنافسياً في جذب الموظفين ذوي الخبرة للشركة، كما وضعت سياسة المكافآت وتشمل المعايير التي يتم على أساسها تحديد المكافأة للإدارة التنفيذية التقييم الفردي والأرباح المحققة للشركة كمعيار لتحقيق الشركة أهدافها الموضوع.
- تم تقسيم المكافآت في السياسة إلى الراتب الأساسي والمزايا الأخرى (كالتذاكر السنوية والتعويض الطبي) والمكافأة السنوية ومكافأة نهاية الخدمة.
- كما أوضحت السياسة المعايير التي يتم على أساسها تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة تماشياً مع قانون الشركات ومشروطة بموافقة الجمعية العمومية للشركة وترتبط المكافأة بشكل مباشر بأداء الشركة مع مراعاة أداء ومشاركة كل عضو في مجلس الإدارة.



تقرير حوكمة الشركات

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية:

تتكون لجنة التدقيق من ثلاثة أعضاء، إثنان منهم أعضاء مستقلين والعضو الثالث غير تنفيذي، كما تتوفر لعضو منهم الخبرة العملية المناسبة في المحاسبة والمالية كما تجتمع الإدارة بشكل ربع سنوي وتقوم بالإجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي والمدقق الداخلي، وخلال عام 2017 جاءت جميع قرارات مجلس الإدارة مساندة لتوصيات لجنة التدقيق ومن أهم مهام اللجنة مراجعة البيانات المالية الدورية والتوصية بشأنها والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجية وتقييم مدى كفاءة نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة والإشراف على أعمال التدقيق الداخلي ومتابعة التأكد من إستقلالية مراقبي الحسابات الخارجيين. كما هو مرفق بالتقرير التمهيدات الكتابية الموقعة من قبل الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة.

القاعدة الخامسة

- تتكون لجنة المخاطر من ثلاثة أعضاء مستثنى منهم رئيس مجلس الإدارة ويرأسها عضو غير تنفيذي ومن أهم مهامها إعداد ومراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر ورفعها لمجلس الإدارة لإعتمادها وضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر وإعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة.
- كما يوجد لدى الشركة إدارة مخاطر تتبع بشكل مباشر مجلس الإدارة حسب الهيكل التنظيمي للشركة.
- أنظمة الضبط والرقابة الداخلية:

- تسعى شركة التجارة والإستثمار العقاري دائماً لتطوير مبادئ الضبط الداخلي للرقابة وفي سياق ذلك قامت بتحديد مفصل للسلطات والمسؤوليات من خلال إجراءات وسياسات وبيان تداولها بين الإدارات لتحقيق مصداقية البيانات المحاسبية وتحقيق الكفاءة والفاعلية للعمليات التشغيلية، كما فصلت في لائحة الصلاحيات المعتمدة من مجلس الإدارة وحرصت في ذلك على الفصل التام في المهام الموكلة لكل إدارة والحرص على عدم تضارب المصالح، كما حرصت على تغطية التدقيق الداخلي لكل إدارات الشركة خلال عام 2017 ومتابعة ماتم إتخاذها لمعالجة جميع ملاحظات المدقق الداخلي.
- وقّرت الشركة منسق للتدقيق الداخلي يتمتع بالإستقلالية التامة من خلال تبعية الفنيه لمجلس الإدارة وتعيينه ومتابعة مهمة ومسؤولياته من قبل لجنة التدقيق كما قامت الشركة بتكليف مكتب تدقيق مستقل بمهمة تقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير (ICR).

القاعدة السادسة

تعديل السلوك المهني والقيم الأخلاقية:

- حرصاً من شركة التجارة والإستثمار العقاري على أن يلتزم أعضاء مجلس إدارتها وموظفي جهازها التنفيذي بتأدية عملهم على أفضل وجه بما يعزز صورة الشركة وسعيها لتحقيق أهدافها، قامت الشركة برسم ميثاق العمل الذي يهدف لإرشاد وتزويد أعضاء مجلس الإدارة بمعايير السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتجنب حالات تعارض المصالح وتنظيم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة، وقام جميع أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الجهاز التنفيذي بالتوقيع على إقرار وتعهد بالإلتزام بميثاق العمل.
- قامت شركة التجارة بوضع آلية واضحة للحد من حالات تعارض المصالح، كما وضعت سياسة إبلاغ آمنة تمنح المبلغ أعلى درجة من الضمانات لحمايته من أي ضرر قد يلحق به نتيجة إبلاغه بأي ممارسة غير سليمة.



تقرير حوكمة الشركات

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

- نظراً لإدراك شركة التجارة والاستثمار العقاري لأهمية الإفصاح والشفافية على سمعة الشركة وعلى مستثمريها قامت الشركة بوضع جدول تفصيلي مصنف يغطي جميع أنواع الإفصاحات، ويوضح مسئولية كل إفصاح ومتابعته لتفادي أي تداخل أو تأخير في أي إفصاح.

قسم جدول الإفصاح الخاص بالشركة إلى إفصاحات مالية وإفصاحات معلومات جوهرية وإفصاحات حسب قواعد الحوكمة.

- قامت الشركة خلال العام بالإفصاح عما يلي:

- البيانات المالية المرحلية والسنوية

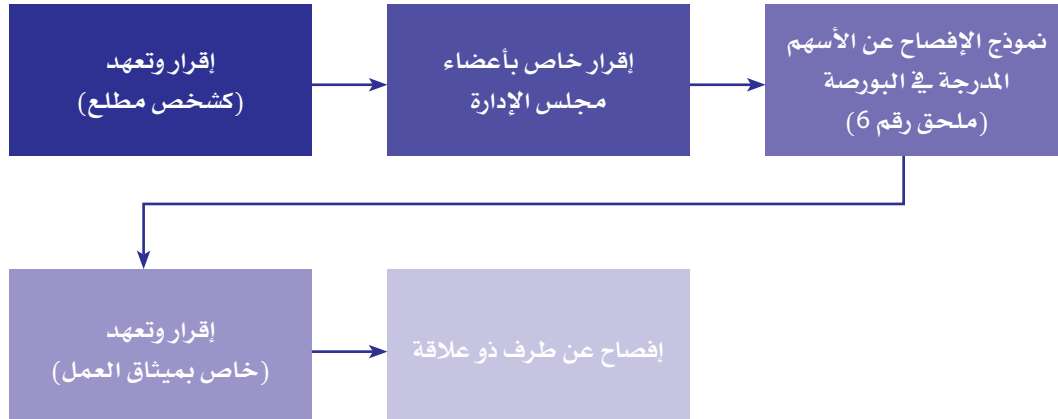
- إفصاح الشركة عن مساهميتها ممن تصل ملكيتهم نسبة 5% أو أكثر من رأس المال

- نتائج اجتماعات مجلس الإدارة

- اعلان عقد الجمعية العامة العادية

- استقالة نائب الرئيس التنفيذي للمشاريع

- يحتوي سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على ما يلي:



كما حرصت شركة تجارة على تطوير البنية التحتية لنظم المعلومات وخلق بوابة للإفصاحات لتمكن المستثمرين الحاليين والمستقبليين من الاطلاع عليها وجاري العمل على تحميل الإفصاحات عن السنوات السابقة.

كما قامت الشركة خلال العام بتفعيل العمل على نظام (CIP) بالتنسيق مع بورصة الكويت لتحديث بيانات الشركة، الإفصاحات، والإعلانات المتعلقة بها.

يوجد لدى الشركة وحدة شؤون المستثمرين وتكون مسئولة عن توفير البيانات والمعلومات والتقارير الأخرى للمستثمرين الحاليين والمحتملين، وتعمل وحدة علاقات المستثمرين بشكل مناسب لتقديم معلومات مناسبة ودقيقة بما في ذلك موقع الشركة الإلكتروني للمستخدمين المنشودين وبطريقة غير متحيزة وقامت الشركة في سياق ذلك بتكليف أحد موظفيها بمسؤولية ادارة علاقات المستثمرين.



تقرير حوكمة الشركات

القاعدة الثامنة

إحترام حقوق المساهمين:

- وضعت الشركة لائحة حقوق المساهمين بهدف الحفاظ على مصالح المساهمين وتأمين حصولهم على كافة حقوقهم المرتبطة بملكيتهن لأسهم الشركة، وقسمت اللائحة حقوق المساهمين كالتالي:
- الحقوق المرتبطة بالسهم بحسب قيمة الملكية والتصرف في الأسهم والحصول على الأرباح وأية حقوق أخرى يكفلها القانون لحامل الأسهم.
- تسهيل ممارسة المساهمين لحقوقهم والحصول على معلومات تحتفظ الشركة بسجلات حديثة ودقيقة لدى الشركة الكويتية للمقاصة، كما تحتفظ بسجلات داخلية للمساهمين داخل الشركة لإتاحة الاطلاع من قبل المساهمين وفقاً لأقصى درجات حماية السرية.
- حقوق المساهمين فيما يتعلق بالجمعيات العامة:
- توجه الشركة الدعوة لمساهميها لحضور الاجتماعات متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان إنعقاد الاجتماع عن طريق الإعلان مرتين في الصحف الرسمية، كما ترفق معها جدول أعمال الجمعية الذي يتضمن جميع البنود المعروضة في الجمعية وحسب قانون الشركات، وتشجع شركة تجارة دائماً وأبداً على وجود مساهميها ومشاركتهم نتائج الشركة في اجتماعات الجمعيات العامة وممارستهم حقوقهم.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح:

- تلتزم شركة تجارة بحماية حقوق أصحاب المصالح وخلق فرص للتشغيل والاستمرارية من خلال المشروعات المالية السليمة، لذا وضعت الشركة سياسة 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، وعرفت السياسة أصحاب المصالح بالمساهمين، الجهات التنظيمية والعملاء والموظفين والأطراف ذو العلاقة.
- وتحرص الشركة على معالجة جميع أصحاب المصالح بصورة عادلة ومتساوية كما تضمن تعاملات الشركة تحقيق المعاملة العادلة دون أي تمييز مع أعضاء مجلس الإدارة والأطراف ذات العلاقة وأصحاب المصالح، كما تضمن الشركة لأصحاب المصالح التعويضات المناسبة في حال تم الإخلال بحقوقهم المذكورة في العقود الرسمية الموقعة معهم أو تقرر الأنظمة بشكل عام.
- 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:

- يقوم أعضاء مجلس الإدارة بتقييم أنفسهم من خلال نموذج تقييم ذاتي، لحصر الإحتياجات التدريبية، كما تقوم بالوقت نفسه الإدارة التنفيذية بعمل تقييم لجميع موظفي الجهاز التنفيذي ويشمل التقييم جزء خاص بالإحتياجات التدريبية للموظف المقيم، كما تقوم إدارة الموارد البشرية بشكل سنوي وبناءاً على تقييمات الموظفين بعمل خطة تدريبية لرفع المستوى الفني للموظفين وتطويره.
- تسعى الشركة على الدوام لخلق القيم المؤسسية لموظفيها خلال العام 2017 بعقد دورة تدريبية لمجلس الإدارة حول الحوكمة والإفصاح الرقابي.





القاعدة الحادية عشر

أهمية المسؤولية الاجتماعية:

تؤمن الشركة بمسئوليتها تجاه المجتمع وتلتزم بالمساهمة في تطويره بقدر ما تسمح به إمكانياتها وذلك من خلال العمل على استقطاب العمالة الوطنية وتحسين الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم وتخصيص نسبة من أرباح الشركة لتوجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية.

تشمل المسؤولية الاجتماعية موظفي الشركة والمجتمع كما تركز على المعاملة العادلة عند التوظيف والمسؤولية المتعلقة بالصحة والسلامة نظراً لطبيعة الشركة بالإضافة إلى مسؤولية الحفاظ على البيئة.

وفي إطار ذلك قامت الشركة بعقد ندوة توعوية خاصة بالتغذية كما ساهمت من خلال دعم أنشطة الهلال الأحمر الكويتي الموجهة داخل الكويت بالإضافة إلى التعاون مع جمعية المهندسين الكويتية بدعم طلبة كلية الهندسة في جامعة الكويت.





**تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية
في 2017/12/31**

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 عام 2017 بعقد 6 اجتماعات حيث اشتملت أهم إنجازاتها على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية ووضع التوصيات.
- مراجعة السياسات المحاسبية مع المدقق الخارجي.
- المراجعة والتوصية على أداء وإستقلالية المدققين الخارجيين.
- الإطلاع على تقارير المدقق الداخلي ووضع التوصيات.
- الإطلاع ومناقشة تقرير (ICR) خلال العام المنصرم.
- مراجعة ومناقشة عقود التأمين على أصول الشركة.
- الإطلاع ومناقشة تقرير القضايا الخاصة بالمستأجرين.
- مراجعة ومناقشة سياسة نظم المعلومات.
- إعداد ومناقشة خطة مواجهة الكوارث.
- الاجتماع مع مراقب الحسابات الخارجي ومناقشة البيانات المالية للشركة.

رأى اللجنة فيما يتعلق ببيئة الرقابة الداخلية في الشركة:

من خلال قيام اللجنة في عام 2017 بالمتابعة والإشراف على أعمال التدقيق الداخلي المستند على تقييم المخاطر، تعتقد اللجنة بأن الشركة تتوافر لديها بيئة رقابية كافية وفعالة حيث لم يستدل خلال العام على أي فجوات جوهرية، كما لم يستدل على أية اخفاقات 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.

تهاني العجمي

أمين السر

عبدالله علي الصباح

عضو

سعد ناصر فرج

عضو

عنود فاضل الحذران

رئيس اللجنة

تقرير المكافآت للجمعية العامة العادية



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 يتسم 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 الثابتة	شريحة المكافآت المتغيرة	إجمالي المكافآت والمزايا السنوية
ألف دينار كويتي	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 للجهاز التنفيذي:

شريحة المكافآت الثابتة	شريحة المكافآت المتغيرة	إجمالي المكافآت والمزايا السنوية
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
458,403/716 دك	47,000/- دك	505,403/716 دك
فقط أربعمئة وثمان وخمسون ألف وأربعمئة وثلاثة دنانير و716 س	فقط سبع وأربعون ألف دينار كويتي	فقط خمسماية وخمسة آلاف وأربعمئة وثلاثة دنانير و716 س

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

لا يوجد أي انحرافات جوهرية.

تهاني العجمي
أمين السر

طارق فريد العثمان
عضو

سعد ناصر فرج
عضو

ياسمين مبارك الصباح
رئيس اللجنة

تقرير هيئة الرقابة الشرعية



MANDR

التاريخ: 2018/02/11م

000150

تقرير هيئة الرقابة الشرعية للفترة من 2017/01/01 إلى 2017/12/31

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

إلى مساهمي: شركة التجارة والاستثمار العقاري.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا 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 2017/01/01 إلى 2017/12/31 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 اختبار 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 2017/01/01 إلى 2017/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ 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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

بيكرتلي الكويت

تدقيق وضرائب واستشارات
ص.ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com

EY
نبني عالمنا
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

مخاسبون قانونيون
صندوق: رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بنك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 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 المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 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 قسم «مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة» في تقريرنا. 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.

أمر 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.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2017 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بصفة دورية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم في نهاية السنة. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة 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 وحسابية التقييمات. وفي ضوء حجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، كما هو موضح في إيضاح رقم 7 حول البيانات المالية المجمعة، يعتبر هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون في التقييم ومدى ملائمة اليات التقييم وتوافر البيانات المعقولة المستخدمة في التقييم. كما 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 التشغيل ومعدلات الخصم والمعاملات التاريخية. وأخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى. وقد حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وعدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاحات الحساسية الواردة في الايضاح رقم 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي 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 مراقبي 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

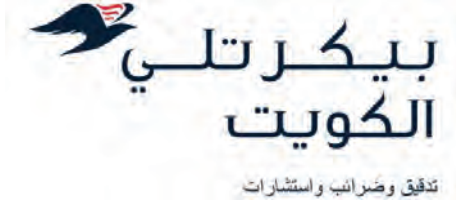
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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 تعترض 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.



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي 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.

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 يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي 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 مراقبي 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 ونحمل 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 جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.



تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبغهم 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 نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير 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، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

محمد حمد السلطان

مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكرتلي العالمية

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

7 فبراير 2018

الكويت



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان الدخل المجمع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات
3,243,654	3,628,661	7 إيرادات تأجير إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل مصروفات تشغيل عقارات خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
48,941	84,217	
(286,367)	(269,869)	
(3,195)	(152,463)	
3,003,033	3,290,546	صافي الربح من العقارات الاستثمارية
68,873	209,854	5 بيع عقارات للمتاجرة تكلفة مبيعات
(69,776)	(283,019)	
(903)	(73,165)	5 خسارة بيع عقارات للمتاجرة خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	(32,363)	
(903)	(105,528)	خسائر عقارات للمتاجرة
(13,311)	119,058	6 حصة في نتائج شركة زميلة 6 خسائر انخفاض في القيمة
(528,099)	-	
(541,410)	119,058	صافي أرباح (خسائر) الاستثمار
(1,104,120)	(1,003,392)	مصروفات إدارية (خسارة) ربح عملات أجنبية إيرادات أخرى
165,552	(101,724)	
301,079	10,039	
1,823,231	2,208,999	ربح التشغيل
(1,119,985)	(1,467,555)	تكاليف تمويل مخصص انتفت الحاجة إليه
149,058	-	
852,304	741,444	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ضريبة دعم العمالة الوطنية الزكاة
(7,671)	(6,673)	
(24,696)	(20,603)	
(9,878)	(7,918)	
810,059	706,250	ربح السنة
2.19 فلس	1.91 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاح
810,059	706,250	
57,153	(73,367)	6
-	(72,020)	
57,153	(145,387)	
867,212	560,863	

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى:

بنود يتم (أو قد يتم) إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:

تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية

تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة



إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
2,241,307	1,820,862		الأرصدة لدى البنوك والنقد
659,734	763,066		مدينون ومدفوعات مقدماً
3,431,251	3,115,869	5	عقارات للمتاجرة
5,661,832	6,123,656	6	استثمار في شركة زميلة
52,141,406	57,733,468	7	عقارات استثمارية
64,558	13,492		عقار ومعدات
64,200,088	69,570,413		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
733,825	715,678	8	دائنون ومصرفات مستحقة
24,394,816	29,172,101	9	دائنو تمويل إسلامي
766,306	816,630		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
25,894,947	30,704,409		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	11	رأس المال
83,407	157,551	11	احتياطي إجباري
83,407	157,551	11	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
352,929	207,542		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
625,013	1,182,975		أرباح مرحلة
38,305,141	38,866,004		إجمالي حقوق الملكية
64,200,088	69,570,413		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	كما في 1 يناير 2017	ربح السنة	خسائر شاملة أخرى للسنة	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة المحول إلى الاحتياطيات	كما في 31 ديسمبر 2017	كما في 1 يناير 2016	ربح السنة	إيرادات شاملة أخرى للسنة	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المحول إلى الاحتياطيات	شطب خسائر متراكمة (إيضاح 11)	كما في 31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
رأس المال	37,000,000	-	-	-	37,000,000	38,446,256	-	-	-	(1,446,256)	37,000,000
احتياطي إجباري	83,407	-	-	-	157,551	-	-	-	83,407	-	83,407
احتياطي عام	83,407	-	-	-	157,551	-	-	-	83,407	-	83,407
احتياطي خيارات أسهم	142,253	-	-	-	142,253	142,253	-	-	-	-	142,253
احتياطي تحويل عملات أجنبية	352,929	-	(145,387)	(145,387)	207,542	295,776	-	57,153	57,153	-	352,929
احتياطي أسهم خزينة	18,132	-	-	-	18,132	18,132	-	-	-	-	18,132
أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	625,013	706,250	-	706,250	1,182,975	(1,464,488)	810,059	-	810,059	(166,814)	625,013
المجموع	38,305,141	706,250	(145,387)	560,863	38,866,004	37,437,929	810,059	57,153	867,212	-	38,305,141

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.





شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات
852,304	741,444	أنشطة التشغيل ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية بصافي التدفقات النقدية: استهلاك
73,726	58,201	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
212,634	133,084	خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
903	73,165	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	32,363	حصة في نتائج شركة زميلة
13,311	(119,058)	خسائر انخفاض في القيمة
528,099	-	خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
3,195	152,463	تكاليف تمويل
1,119,985	1,467,555	مخصص انتفت الحاجة إليه
(149,058)	-	خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
(165,552)	101,724	
2,489,547	2,640,941	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(326,485)	(267,187)	مدينون ومدفوعات مقدماً
68,873	209,854	عقارات للمتاجرة
(19,967)	(79,512)	دائنون ومصرفوات مستحقة
2,211,968	2,504,096	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(78,865)	(82,760)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,133,103	2,421,336	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
-	(386,141)	أنشطة الاستثمار إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(4,191,500)	(5,959,000)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	(7,135)	إضافات إلى عقار ومعدات
(4,191,500)	(6,352,276)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
3,112,500	5,726,700	أنشطة التمويل متحصلات من دائني تمويل إسلامي تم الحصول عليها
(589,589)	(887,351)	سداد أرصدة تمويل إسلامي دائنة
(968,639)	(1,326,542)	تكاليف تمويل مدفوعة
1,554,272	3,512,807	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(504,125)	(418,133)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
2,290	(2,312)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,743,142	2,241,307	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
2,241,307	1,820,862	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

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 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 2018. تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 1 مارس 2017.

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

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
 - إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
 - بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاوّل أعمالاً مماثلة.
 - تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
 - أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
 - الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.
- إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت.
- تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

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.

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 - التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية ذات الصلة بالمجموعة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح تتطلب التعديلات من الشركات عرض إفصاحات حول التغيرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك كل من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). قامت المجموعة بإدراج المعلومات لكل من الفترة الحالية والفترة المقارنة ضمن الإيضاح 10.

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. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى أمكن ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بين كافة الجوانب الثلاث لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس، وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض المعلومات المقارنة ليس إلزامياً بالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 - معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب دون إعادة إدراج المعلومات المقارنة. خلال سنة 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم مبدئي لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيير نتيجة توافر المزيد من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية لدى المجموعة في السنة المالية 2018 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. بشكل عام، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على بياني المركز المالي وحقوق الملكية المجمعين نتيجة تطبيق متطلبات التصنيف والقياس ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

أ) التصنيف والقياس

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة تصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس فئات التصنيف الثلاث للموجودات المالية: المقاسة بالتكلفة المطفأة، والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستبعد هذا المعيار فئات التصنيف القائمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 والتي تتمثل في تصنيف الموجودات كمحفظ بها حتى الاستحقاق، والقروض والمدينين، والمناحة للبيع.

ليس لدى المجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 أي أدوات حقوق ملكية، وبناءً عليه، فإن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ليس مطلوباً.

فيما يتعلق بالأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل سمات التدفقات النقدية التعاقدية لهذه الأدوات وانتهت إلى أنه استناداً لنموذج الأعمال المتبع من قبل المجموعة، فإن المجموعة تستوفي معايير القياس بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، فإن إعادة تصنيف هذه الأدوات ليس مطلوباً.

لن يكون هناك أي تأثير على محاسبة المجموعة عن المطلوبات المالية، حيث تؤثر المتطلبات الجديدة فقط على المحاسبة عن المطلوبات المالية المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛ وليس لدى المجموعة هذا النوع من المتطلبات. تم نقل قواعد الاستبعاد من معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس دون أي تغيير.

ب) انخفاض القيمة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل نموذج «الخسائر المتكبدة» ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 والإعدادات لتطبيق نموذج «خسائر الائتمان المتوقعة». ويتطلب ذلك أحكام جوهرية حول كيف تؤثر التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة والتي يتم تحديدها بناءً على الاحتمالات المرجحة. تطبق المجموعة طريقة مبسطة وتقوم بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي. لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري لخسائر الائتمان المتوقعة على موجوداتها المالية المدرجة وفقاً للتكلفة المطفأة - عند التطبيق.

ج) محاسبة التغطية

ليس لدى المجموعة أي علاقات تغطية كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، فإن متطلبات التغطية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

د) الإفصاح

يقدم المعيار الجديد أيضاً المزيد من متطلبات الإفصاح والتغييرات في العرض. من المتوقع أن يؤدي ذلك إلى التغيير في طبيعة وحجم الإفصاحات المطلوبة من المجموعة حول أدواتها المالية لاسيما في السنة التي يتم خلالها تطبيق المعيار الجديد. تضمن التقييم الذي أجرته المجموعة تحليل لتحديد الفجوات في البيانات مقابل العملية الحالية وتعمل المجموعة على تنفيذ التغييرات في النظم والضوابط الرقابية التي تعتقد ضرورة تطبيقها للحصول على البيانات المطلوبة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 وتم تعديله في أبريل 2016، والمعيار يطرح نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل. سيحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 - معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء (تتمة)

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتقوم بأنشطة التأجير. وبالتالي، تتألف مصادر إيرادات المجموعة من إيرادات التأجير والخدمات وتسجل عند تقديم هذه الخدمات.

في الوقت الحالي، تسجل المجموعة إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدة فترة التأجير وبالتالي لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق بالكامل للريح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود حصص المستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ السريان لهذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن في حالة قيام المنشأة بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها التطبيق بأثر مستقبلي. ستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات 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، 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 المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجر - عقود تأجير الموجودات «منخفضة القيمة» (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام).

كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام. وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجر والمؤجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المنشأة أولاً المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتتيح الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات.

في عام 2018، ستواصل المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 - معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. ليس مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار كافياً كدليل على التغيير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي فيما يتعلق بالتغيرات في الاستخدام التي تقع في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديلات لأول مرة. كما ينبغي على المنشآت إعادة تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ وكذلك إعادة تصنيف العقار بما يعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ، متى أمكن ذلك. ولا يسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 إلا إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات وينبغي الإفصاح عنها. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عند سريانها، ولا تتوقع أن يكون لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة.

ليست المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكنها لم تسر بعد ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 - أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- 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.

- 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 التعاقدي القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.

- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.

- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

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 التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 - أساس التجميع (تتمة)

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 تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويتم تحقق المقابل 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
		2016	2017	
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 كتاباً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة 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 الحيافة المتكبدة كمصروفات.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. 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 الحيافة 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 الحيافة.

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، 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 الحيافة. 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 الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق 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 الحيافة، 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 المشتراة إلى تلك الوحدات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر 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.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق باستثناء الخصومات. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

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

تتحقق الإيرادات من محفظة الاستثمارات العقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات للمتاجرة

يتم تحقق الأرباح 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 بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو بيعه 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 المرسلة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسميته 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

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

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.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدينين، أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق، أو موجودات مالية متاحة للبيع، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، وفقاً لما هو مناسب. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي. تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتحدد وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) تسجل في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين.

الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي المجمع 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:

قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينين موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس مثل هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدل لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

عدم التحقق

لا يتم تحقق أصل 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، يتحقق الأصل 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 المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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 التحقق 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 التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

(2) المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

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

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 مرابحة.

عدم التحقق

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

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع 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.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للتحقق 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 المحاسبة 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 المدرجة في الدفاتر 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 المدرجة في الدفاتر للشركة الزميلة ويدرج المبلغ ضمن بيان الدخل المجمع.

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

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة المدرجة في الدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم استيفاء معايير التحقق وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق 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 المجمع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم تحقق العقارات 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 المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم 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 عقار ومعدات حتى تاريخ تغير 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 المدرجة في الدفاتر للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة في الدفاتر قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم المدرجة بالدفاتر للمبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

عقار ومعدات

يُدرج العقار والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرةً بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة المدرجة في الدفاتر 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 موثوقة 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 القيم المدرجة بالدفاتر للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة في الدفاتر. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيم المدرجة في الدفاتر تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة في الدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار 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.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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.

(1) المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للتحقق 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 المجموع، 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 المجموع.

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.

(2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات 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 بالعميلة الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجموع.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع 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.

عقود التأجير

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجراً

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي التي تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المؤجر في بداية عقد التأجير وفقاً 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 تحقق معدل 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.

تتحقق مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجراً

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبه 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 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 المدرجة في الدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

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

- إفصاحات تحليل الحساسية ضمن إيضاح 7؛
- إدارة المخاطر المالية والسياسات ضمن إيضاح 15؛
- إدارة رأس المال ضمن إيضاح 16.

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:

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحياسة 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. ولمزيد 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 تحقق الشهرة 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.

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.

انخفاض قيمة الأرضة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرضة 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.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3 - الأحكام والتقدير والتأثيرات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تتطوي على مخاطرة جوهرية تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم المدرجة في الدفاتر 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 المطفأة 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:

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 ملحوظ.

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 17 تحليلاً للقيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

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.

2016	2017
810,059	706,250
370,000,000	370,000,000
2.19 فلس	1.91 فلس

ربح السنة (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)

ربحية السهم الأساسية والمخفضة



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5 - عقارات للمتاجرة

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
3,501,027	3,431,251
(69,776)	(283,019)
-	(32,363)
3,431,251	3,115,869

في 1 يناير
استيعادات
خسارة انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
في 31 ديسمبر

6 - استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		بلد التأسيس
	2016	2017	
	%	%	
شراء وبيع وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	المملكة العربية السعودية

اسم الشركة
شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")

فيما يلي الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في الشركة الزميلة:

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
-	5,661,832
-	414,786
5,572,043	-
(13,311)	119,058
103,100	(72,020)
5,661,832	6,123,656

في 1 يناير
إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
حياسة استثمار في شركة زميلة
حصة في النتائج
تعديلات تحويل عملات أجنبية
في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الدفعة مقدما لقاء حيازة استثمار في شركة المدار الذهبية («المدار»)، وهي شركة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية من المدينين والمدفوعات مقدما ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 6,100,142 دينار كويتي إلى استثمار في شركة زميلة حيث تم الانتهاء من الإجراءات القانونية لشركة المدار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وتعمل المجموعة حاليا على ممارسة تأثير ملموس على عمليات الشركة وعملية اتخاذ القرارات. وحيث إنه تم تحديد القيمة العادلة للاستثمار في تاريخ الحيازة بمبلغ 5,572,043 دينار كويتي، سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 528,099 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

6 - استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
282,686	309,266	موجودات متداولة
34,544,528	34,192,306	موجودات غير متداولة
(1,212,383)	(919,640)	مطلوبات متداولة
(8,256,411)	(8,153,314)	مطلوبات غير متداولة
25,358,420	25,428,618	حقوق الملكية
(1,767,452)	86,615	تعديل على القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة *
23,590,968	25,515,233	
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
5,661,832	6,123,656	حصة المجموعة في حقوق الملكية

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

من تاريخ الحياة إلى 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	
71,263	136,582	إيرادات تأجير
(78,592)	(482,346)	تكاليف موظفين
(48,135)	(482,910)	مصروفات إدارية
-	(31,630)	مصروفات تشغيل عقارات
-	(475,492)	تكلفة تمويل
(55,464)	(1,335,796)	خسارة السنة
-	1,831,869	تعديل على القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة *
(55,464)	496,073	
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
(13,311)	119,058	حصة المجموعة في الإيرادات (الخسائر)

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





شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7 - عقارات استثمارية

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
47,785,193	52,141,406	في 1 يناير
4,191,500	5,959,000	إضافات
(3,195)	(152,463)	خسارة غير محققة من إعادة قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة
167,908	(214,475)	صافي (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
52,141,406	57,733,468	في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بشراء أربعة عقارات بالكويت لقاء مقابل إجمالي نقدي بمبلغ 5,959,000 دينار كويتي (2016: قامت المجموعة بشراء عقارين استثماريين بالكويت لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 4,191,500 دينار كويتي).

كما في 31 ديسمبر 2017، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,679,455 دينار كويتي (2016: 24,041,659 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 9).

كما في 31 ديسمبر 2017، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 17,848,000 دينار كويتي (2016: لا شيء) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 5,201,700 دينار كويتي (2016: لا شيء) (إيضاح 9).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 57,733,468 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 52,141,406 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية من خلال تطبيق طريقة رسملة الإيرادات بالنسبة لتقييم بعض العقارات، وتطبيق طريقة المقارنة بالسوق لتقييم الأرض، وتطبيق طريقة التكلفة ناقصاً انخفاض قيمة المبنى لتقييم العقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر فهو مقيمون محليون ذوي سمعة طيبة ومعتمدين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم الاستعانة بخبراء تقييم معتمدين يتسمون بالسمعة الطيبة، قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية بواسطة رسملة الإيرادات وذلك بالنسبة لبعض العقارات، وطريقة المقارنة بالسوق لغرض تقييم الأرض. ولأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذين التقييمين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق رأس المال. يتم تصنيف كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	2017
1,635	678	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
434	267	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
9	4	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
9%	8%	معدل العائد
19%	24.5%	معدل الشغور

الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	2016
1,844	683	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
399	270	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8	4	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8.8%	8.5%	معدل العائد
22.6%	18.7%	معدل الشغور



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7 - عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقار الاستثماري.

دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم	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
			2016
447,676	1,088,250	5%	سعر السوق المقدر للأرض
853,887	1,673,800	5%	متوسط الإيجار
813,226	1,594,095	5%	معدل العائد
853,887	1,673,800	5%	معدل الشغور

8 - دائنون ومصرفات مستحقة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
179,498	181,733	دفعات إيجار مقدماً من مستأجرين
184,265	214,305	تأمينات مستردة
370,062	290,995	دائنون آخرون
-	28,645	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 12)
733,825	715,678	

9 - دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	2017
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
29,172,101	5,184,077	5,285,365	18,702,659	



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

9 - دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	2016
26,583,557	-	6,366,111	20,217,446	مجمّل المبلغ
(2,188,741)	-	(421,677)	(1,767,064)	ناقصاً: الربح المؤجل
24,394,816	-	5,944,434	18,450,382	

تمثل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح تقريباً بنسبة تتراوح من 1.875% إلى 3% (2016: 2.25% إلى 3%) سنوياً فوق معدل 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 2017، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 17,481,874 دينار كويتي (2016: 17,112,500 دينار كويتي) بالعقارات الاستثمارية بمبلغ 24,679,455 دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 24,041,659 دينار كويتي) (إيضاح 7). كما في 31 ديسمبر 2017، تم ضمان أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 5,201,700 دينار كويتي (2016: لا شيء) بالعقارات الاستثمارية بمبلغ 17,848,000 دينار كويتي (2016: لا شيء) (إيضاح 7).

10 - التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

1 يناير 2017 دينار كويتي	التدفقات النقدية صادرة / (واردة) دينار كويتي	أخرى صادرة / (واردة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي
18,450,382	(762,354)	1,014,631	18,702,659
5,944,434	(838,575)	179,506	5,285,365
-	5,113,736	70,341	5,184,077
24,394,816	3,512,807	1,264,478	29,172,101

دائنو إجارة
دائنو تورق
دائنو مربحة

1 يناير 2016 دينار كويتي	التدفقات النقدية صادرة / (واردة) دينار كويتي	أخرى صادرة / (واردة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2016 دينار كويتي
15,314,384	2,287,631	848,367	18,450,382
6,373,055	(733,359)	304,738	5,944,434
21,687,439	1,554,272	1,153,105	24,394,816

دائنو إجارة
دائنو تورق



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

11- رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطات

(أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل في 31 ديسمبر 2017 من 370,000,000 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (2016: 370,000,000 سهم) مدفوعة نقداً.

في 16 يونيو 2016، تم تعديل السجل التجاري رقم 34993 للشركة الأم لكي يعكس قرار الجمعية العمومية غير العادية الصادر في اجتماعها المنعقد بتاريخ 10 مايو 2016 بشأن شطب جزء من الخسائر المتراكمة للشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2015 بمبلغ 1,446,256 دينار كويتي مقابل رأس المال.

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 7 فبراير 2018 عدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. هذا الاقتراح خاضع للموافقة عليه من قبل الجمعية العمومية العادية للمساهمين.

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة للمجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. يجوز للمجموعة اتخاذ قرار بوقف هذه التحويلات السنوية عندما يكون الاحتياطي معادلاً أو متجاوزاً لنسبة 50% من رأس المال المدفوع.

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 لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي العام. يجوز للمجموعة أن تقر وقف إجراء هذا التحويل بناءً على قرار مجلس إدارة المجموعة. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي العام، طالما اعتمد المساهمون هذا التوزيع خلال الجمعية العمومية للمساهمين.

12 - معاملات مع 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 يمثلون المالكين 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:

الشركة التابعة دينار كويتي	الشركة الزميلة دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
(100,223)	-	(100,223)	71,629
-	28,645	28,645	-

بيان الدخل المجموع:

فروق تحويل عملات أجنبية *

بيان المركز المالي المجموع:

مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 8) **



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

12 - معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
354,000	274,140
179,842	98,533
533,842	372,673

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

رواتب ومزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

* سجلت المجموعة خسارة بمبلغ 100,223 دينار كويتي (2016: ربح بمبلغ 71,629 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وذلك نتيجة تقلب سعر صرف تحويل العملات للريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 97,080,290 ريال سعودي (2016: 99,070,874 ريال سعودي).

** لا تحمل المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة أية فائدة وتستحق السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

13 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزام رأسمالي

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

مطلوبات محتملة

كما في 31 ديسمبر 2017، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ 4,063,020 دينار كويتي (2016: 4,062,120 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.





شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

14 - معلومات القطاعات

تتقسم 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 2017

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي
3,712,878	-	-	3,712,878
1,975,454	-	-	1,975,454
(152,463)	-	-	(152,463)
(73,165)	-	-	(73,165)
(32,363)	-	-	(32,363)
119,058	-	119,058	-
10,039	10,039	-	-
(1,140,310)	(1,140,310)	-	-
706,250	(1,130,271)	119,058	1,717,463
69,570,413	13,492	6,123,656	6 3,433,265
30,704,409	816,630	-	29,887,779

إيرادات القطاع

نتائج القطاع

خسارة غير محققة من إعادة قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة

خسارة محققة من بيع عقارات للمتاجرة

خسارة انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة

حصة في نتائج شركة زميلة

إيرادات أخرى

مصروفات غير موزعة - بالصافي

ربح (خسارة) القطاع

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع

31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي
3,292,595	-	-	3,292,595
1,886,243	-	-	1,886,243
(3,195)	-	-	(3,195)
(903)	-	-	(903)
(13,311)	-	(13,311)	-
(528,099)	-	(528,099)	-
301,079	301,079	-	-
(831,755)	(831,755)	-	-
810,059	(530,676)	(541,410)	1,882,145
64,200,088	64,558	5,661,832	58,473,698
25,894,947	766,306	-	25,128,641

إيرادات التأجير والخدمات للقطاع

نتائج القطاع

خسارة غير محققة من إعادة قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة

خسارة محققة من بيع عقارات للمتاجرة

حصة في نتائج شركة زميلة

خسارة انخفاض قيمة شركة زميلة

إيرادات أخرى

مصروفات غير موزعة - بالصافي

ربح (خسارة) القطاع

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

15 - 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.

الإدارة التنفيذية

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

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد 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 والتركزات الجغرافية وتركزات 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 والنقد والمدينين، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة.

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

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

مجمّل الحد الأقصى للاّنكشاف 2016 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للاّنكشاف 2017 دينار كويتي
2,239,567	1,818,350
501,822	742,228
2,741,389	2,560,578

النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)

مدينون

إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزات 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:

2016				2017			
المجموع	أخرى	إنشاءات وعقارات	الخدمات المصرفية والمالية	المجموع	أخرى	إنشاءات وعقارات	الخدمات المصرفية والمالية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,059,346	29,159	65,018	1,965,169	1,755,926	42,194	186,219	1,527,513
682,043	10,663	396,982	274,398	804,652	5,009	508,806	290,837
2,741,389	39,822	462,000	2,239,567	2,560,578	47,203	695,025	1,818,350

الكويت

دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

15 - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع 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 المجموع 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 المخصوص أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المخططة.

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

المجموع	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	من 3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
533,945	-	-	533,945	-	-
30,581,210	22,385,244	6,205,421	1,226,389	96,751	667,405
31,115,155	22,385,244	6,205,421	1,760,334	96,751	667,405

31 ديسمبر 2017

المطلوبات

دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)

دائنو تمويل إسلامي

إجمالي المطلوبات

المجموع	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	من 3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
554,327	-	-	554,327	-	-
26,583,557	1,675,640	22,040,820	733,175	608,343	1,525,579
27,137,884	1,675,640	22,040,820	1,287,502	608,343	1,525,579

31 ديسمبر 2016

المطلوبات

دائنون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)

دائنو تمويل إسلامي

إجمالي المطلوبات

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 وتنويع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

15 - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(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 9). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

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

التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	
287,151	+/-1%	2017
239,220	+/-1%	2016

(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:

2016		2017		العملة
التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	
292,957	+/-3	236,496	+/-3	ريال سعودي

16 - 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 أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين. تم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 11 حول البيانات المالية المجمعة.

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



شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

16 - إدارة رأس المال (تتمة)

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
554,327	533,945	دائون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
24,394,816	29,172,101	دائون تمويل إسلامي
(2,241,307)	(1,820,862)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
22,707,836	27,885,184	صافي الدين
38,305,141	38,866,004	حقوق الملكية
61,012,977	66,751,188	إجمالي رأس المال وصافي الدين
37 %	42%	معدل الإقراض

17 - قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة حسب الفئة للقيم المدرجة بالدفاتر والقيمة العادلة لموجودات المجموعة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2017
57,733,468	57,733,468	عقارات استثمارية
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2016
52,141,406	52,141,406	عقارات استثمارية

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، لم يكن هناك أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في الإيضاح 7.





شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

18- 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:

31 ديسمبر 2017

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
			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	-	عقار 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

31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
			الموجودات
2,241,307	-	2,241,307	أرصدة لدى البنوك ونقد
659,734	-	659,734	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,431,251	-	3,431,251	عقارات للمتاجرة
5,661,832	5,661,832	-	استثمار في شركة زميلة
52,141,406	52,141,406	-	عقارات استثمارية
64,558	64,558	-	عقار ومعدات
64,200,088	57,867,796	6,332,292	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
733,825	-	733,825	دائنون ومصروفات مستحقة
24,394,816	22,251,177	2,143,639	دائنو تمويل إسلامي
766,306	766,306	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
25,894,947	23,017,483	2,877,464	إجمالي المطلوبات