

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2018

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2018 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر
المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة
2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

17 أكتوبر 2018
الكويت

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,652,255	3,121,910	915,465	1,043,669	إيرادات تأجير
80,185	9,072	28,991	1,993	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(169,215)	(153,324)	(26,609)	(61,060)	مصروفات تشغيل عقارات
2,563,225	2,977,658	917,847	984,602	صافي الربح من عقارات استثمارية
209,791	27,041	152,893	27,041	بيع عقارات للمتاجرة
(283,348)	(43,321)	(206,481)	(43,321)	تكلفة المبيعات
(73,557)	(16,280)	(53,588)	(16,280)	صافي خسارة بيع عقارات للمتاجرة
(217,402)	(141,048)	(84,440)	(58,462)	4 حصة في نتائج شركة زميلة
(217,402)	(141,048)	(84,440)	(58,462)	صافي خسائر الاستثمار
(772,860)	(645,119)	(234,893)	(199,021)	مصروفات إدارية
(117,395)	11,144	(46,079)	6,448	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
1,449	5,212	-	-	إيرادات أخرى
1,383,460	2,191,567	498,847	717,287	ربح التشغيل
(1,011,444)	(1,321,236)	(359,268)	(452,910)	تكاليف تمويل
372,016	870,331	139,579	264,377	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(3,348)	(7,833)	(1,256)	(2,379)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,739)	(20,401)	(4,160)	(7,150)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(3,896)	(8,161)	(1,664)	(2,861)	زكاة
-	(30,000)	-	-	8 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
355,033	803,936	132,499	251,987	ربح الفترة
0.96 فلس	2.17 فلس	0.36 فلس	0.68 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخففة

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاح
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
355,033	803,936	132,499	251,987	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(70,791)	25,748	(28,311)	6,865	
(69,349)	22,955	(27,303)	6,502	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(140,140)	48,703	(55,614)	13,367	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
214,893	852,639	76,885	265,354	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2018

30 سبتمبر 2017	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
	(مدققة)			
1,536,845	1,820,862	618,861		الموجودات
793,203	763,066	995,875		أرصدة لدى البنوك ونقد
3,148,232	3,115,869	3,072,547		مدينون ومدفوعات مقدماً
5,664,065	6,123,656	6,290,729	4	عقارات للمتاجرة
54,469,831	57,733,468	60,117,590	5	استثمار في شركة زميلة
14,818	13,492	25,614		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
65,626,994	69,570,413	71,121,216		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
83,407	157,551	157,551		احتياطي إجباري
83,407	157,551	157,551		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
212,789	207,542	256,245		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
980,046	1,182,975	876,911		ارباح مرحلة
38,520,034	38,866,004	38,608,643		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
656,982	715,678	779,508		دائنون ومصروفات مستحقة
25,666,108	29,172,101	30,971,570	6	دائنو تمويل إسلامي
783,870	816,630	761,495		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
27,106,960	30,704,409	32,512,573		إجمالي المطلوبات
65,626,994	69,570,413	71,121,216		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

	أرباح مرحلة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عمليات أجنبية	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي علم	احتياطي إجباري	رأس المال
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المجموع	38,866,004	18,132	207,542	142,253	157,551	157,551	37,000,000
	803,936	-	-	-	-	-	-
	48,703	-	48,703	-	-	-	-
	852,639	-	48,703	-	-	-	-
	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-
38,608,643	876,911	18,132	256,245	142,253	157,551	157,551	37,000,000
38,305,141	625,013	18,132	352,929	142,253	83,407	83,407	37,000,000
355,033	355,033	-	-	-	-	-	-
(140,140)	-	-	(140,140)	-	-	-	-
214,893	355,033	-	(140,140)	-	-	-	-
38,520,034	980,046	18,132	212,789	142,253	83,407	83,407	37,000,000

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
للفترة

كما في 30 سبتمبر 2017

كما في 1 يناير 2017

ربح الفترة

خسائر شاملة أخرى للفترة

كما في 30 سبتمبر 2018

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح 8)

كما في 1 يناير 2018

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى للفترة

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
372,016	870,331	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
		استهلاك
50,788	11,713	
100,324	88,656	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
73,557	16,280	صافي خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
217,402	141,048	حصة في نتائج شركة زميلة
1,011,444	1,321,236	تكاليف تمويل
117,395	(11,142)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
1,942,926	2,438,122	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
		مدينون ومدفوعات مقدماً
(140,129)	(230,251)	عقارات للمتاجرة
209,791	27,042	داننون ومصروفات مستحقة
(91,354)	(19,961)	
1,921,234	2,214,952	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(82,760)	(143,791)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
1,838,474	2,041,161	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(1,048)	(23,835)	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(288,984)	(285,166)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(2,555,300)	(2,323,000)	
(2,845,332)	(2,632,001)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
		متحصلات من دائني تمويل إسلامي
2,323,000	5,731,218	سداد دائني تمويل إسلامي
(707,850)	(3,626,337)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,310,387)	(1,650,085)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(1,062,929)	
304,763	(608,133)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(702,095)	(1,198,973)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(2,367)	(3,028)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,241,307	1,820,862	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
1,536,845	618,861	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 2018.

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

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

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، باستثناء التغييرات المبينة أدناه الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية "9 الأدوات المالية" والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. قامت المجموعة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية "15 الإيرادات من عقود مع عملاء" والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. ولكن لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية "9 والمعيار الدولي للتقارير المالية "15 أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد. لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات (المتضمنة للاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية للعرض العادل.

التغيرات في السياسات المحاسبية

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

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 طبقاً لما هو مسموح به في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية "9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018. ولكن لم تكن هناك فروق في القيمة الدفترية للموجودات المالية والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية "9 وتم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح 11.

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

(أ) التصنيف والقياس

كما في 30 سبتمبر 2018، ليس لدى المجموعة أي أدوات حقوق ملكية، وبالتالي فإن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية "9 ليس ضرورياً.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

(أ) التصنيف والقياس (تتمة)

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

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

لم يطرأ أي تغيير على طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية لدى المجموعة بصورة كبيرة عنها ضمن متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. ويلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9، على نحو مماثل لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، بمعاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

(ب) انخفاض القيمة

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

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

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة. واحتسبت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وبالتالي، لم يكن لقياس الأرصدة المدينة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير مادي على بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع للمجموعة.

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

(ج) محاسبة التحوط

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

(د) تعديلات أخرى

إضافة إلى التعديلات المبينة أعلاه، يتم إجراء تعديل عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لبنود أخرى في البيانات المالية الأساسية مثل الاستثمار في شركات زميلة (الناتجة من الأدوات المالية المحتفظ بها من قبل هذه المنشآت) ومصروفات الضرائب والأرباح المرحلة وفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية وفقاً للضرورة ولا تعتبر جوهرية للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ككل.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

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

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

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

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الاداء المالي للمجموعة.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
355,033	803,936	132,499	251,987	ربح الفترة
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
0.96 فلس	2.17 فلس	0.36 فلس	0.68 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في		
		30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2017	30 سبتمبر 2017
		%	%	%
شركة المدار الذهبية ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	24%	24%	24%
("المدار")				
				الأنشطة الرئيسية
				بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

4 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

(مدققة)			
30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	
5,661,832	5,661,832	6,123,656	في بداية الفترة / السنة
288,984	414,786	285,166	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(217,402)	119,058	(141,048)	حصة في النتائج
(69,349)	(72,020)	22,955	تعديل تحويل عملات أجنبية
<u>5,664,065</u>	<u>6,123,656</u>	<u>6,290,729</u>	في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018 استناداً إلى حسابات الإدارة.

5 عقارات استثمارية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	
52,141,406	52,141,406	57,733,468	في بداية الفترة / السنة
2,555,300	5,959,000	2,323,000	إضافات
-	(152,463)	-	خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات
(226,875)	(214,475)	61,122	استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
			صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
<u>54,469,831</u>	<u>57,733,468</u>	<u>60,117,590</u>	في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 سبتمبر 2018، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,709,037 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 24,697,841 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2018، تم رهن عقارات استثمارية بمبلغ 17,848,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,848,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 17,770,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,201,700 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 1,798,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2017 استناداً إلى تقييمات تم القيام بها من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات لبعض العقارات مع الجمع ما بين طريقة المقارنة بالسوق للأرض وطريقة التكلفة ناقصا الاستهلاك لتقييم المبنى بالنسبة للعقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر، فهو مقيم محلي معتمد حسن السمعة قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات. بالنسبة للعقارات الأجنبية، يكون كلا المقيمين مقيمان معتمدان ذوي سمعة حسنة يقومان بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات لبعض العقارات وطريقة المقارنة بالسوق للأراضي. لغرض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31,623,356	7,567,154	5,259,647	18,796,555	30 سبتمبر 2018
(651,786)	(61,776)	(174,889)	(415,121)	مجمل المبلغ
<u>30,971,570</u>	<u>7,505,378</u>	<u>5,084,758</u>	<u>18,381,434</u>	ناقصاً: ربح مؤجل
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 (مدققة)
30,581,210	5,272,921	5,510,368	19,797,921	مجمل المبلغ
(1,409,109)	(88,844)	(225,003)	(1,095,262)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>29,172,101</u>	<u>5,184,077</u>	<u>5,285,365</u>	<u>18,702,659</u>	
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	30 سبتمبر 2017
27,337,041	1,803,591	5,542,043	19,991,407	مجمل المبلغ
(1,670,933)	(11,528)	(290,279)	(1,369,126)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>25,666,108</u>	<u>1,792,063</u>	<u>5,251,764</u>	<u>18,622,281</u>	

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1.875% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2017: 1.875% إلى 3% و30 سبتمبر 2017: 1.875% إلى 3%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال 1 إلى 4 سنوات من تاريخ المعلومات المالية.

كما في 30 سبتمبر 2018، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 17,442,499 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,481,874 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 17,481,874 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 24,709,037 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 24,697,841 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 سبتمبر 2018، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,201,700 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 1,798,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 17,848,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,848,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 17,770,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع مكافآت موظفي الإدارة العليا رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
216,700	179,900	72,600	62,300	
74,997	35,520	26,578	12,259	
<u>291,697</u>	<u>215,420</u>	<u>99,178</u>	<u>74,559</u>	
-	(30,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(97,020)	27,439	(37,877)	10,113	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>(97,020)</u>	<u>(2,561)</u>	<u>(37,877)</u>	<u>10,113</u>	
	(مدققة)			
30 سبتمبر 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 سبتمبر 2018 دينار كويتي		بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة*
-	28,645	-		

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

8 الجمعية العمومية السنوية

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

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

9 مطلوبات محتملة

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2017: 4,063,020 دينار كويتي و30 سبتمبر 2017: 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 المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير موقعة)
كما في الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2018

10 معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المصنوعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة قطاعا تشغيل يمكن إعداد تقارير حولها كما يلي:

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

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر 2017

المجموع دينار كويتي	القطاع			المجموع دينار كويتي	القطاع			المجموع دينار كويتي
	أخرى دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي		أخرى دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	
2,732,440	-	-	2,732,440	3,130,982	-	-	3,130,982	إيرادات القطاع
1,551,781	-	-	1,551,781	1,656,422	-	-	1,656,422	نتائج القطاع
(73,557)	-	-	(73,557)	(16,280)	-	-	(16,280)	صافي خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(217,402)	-	(217,402)	-	(141,048)	-	(141,048)	-	حصصة في نتائج شركة زميلة
1,449	1,449	-	-	5,212	-	-	-	إيرادات أخرى
(907,238)	(907,238)	-	-	(700,370)	-	-	-	مصروفات غير مرزعة - بالصافي
355,033	(905,789)	(217,402)	1,478,224	803,936	(695,158)	(141,048)	1,640,142	النتائج - الربح (الخسارة)

30 سبتمبر 2017

31 ديسمبر 2017 (موقعة)

30 سبتمبر 2018

المجموع دينار كويتي	القطاع			المجموع دينار كويتي	القطاع			المجموع دينار كويتي
	أخرى دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي		أخرى دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	
65,626,994	14,818	5,664,065	59,948,111	13,492	6,123,656	63,433,265	71,121,216	إجمالي الموجودات
27,106,960	783,870	-	26,323,090	816,630	-	29,887,779	32,512,573	إجمالي المطلوبات
								64,804,873
								6,290,729
								25,614
								31,751,078

11 إفصاحات الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

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

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	إعادة قياس خصائص الائتمان المتوقعة/ إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	2018
618,861	-	618,861	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	الموجودات المالية
995,875	-	995,875	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	أرصدة لدى البنوك ونقد مدنيون
1,541,003	-	1,541,003	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	المطلوبات المالية
30,971,570	-	30,971,570	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائتورون ومصرفات مستحقة دائتور تمويل إسلامي