

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2019

## 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 31 مارس 2019 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة المتعلقة به لفترة الثلاثة 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 المجمعة  
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى  
إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

29 أبريل 2019  
الكويت

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

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
1,027,434	1,011,114	إيرادات تأجير
4,776	6,976	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(43,249)	(73,114)	مصروفات تشغيل عقارات
<u>988,961</u>	<u>944,976</u>	صافي الربح من عقارات استثمارية
-	181,379	بيع عقارات للمتاجرة
-	(118,925)	تكلفة المبيعات
-	62,454	صافي ربح بيع عقارات للمتاجرة
(46,295)	(9,007)	4 حصة في نتائج شركة زميلة
(46,295)	(9,007)	صافي خسائر الاستثمار
(215,849)	(262,418)	مصروفات إدارية
(60,737)	23,112	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
5,212	6,111	إيرادات أخرى
671,292	765,228	ربح التشغيل
(427,108)	(444,307)	تكاليف تمويل
244,184	320,921	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(2,198)	(2,888)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(3,313)	(8,574)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,325)	(3,430)	زكاة
(30,000)	(30,000)	8 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>207,348</u>	<u>276,029</u>	ربح الفترة
0.56 فلس	0.75 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2018	2019	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
207,348	276,029	ربح الفترة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(46,629)	20,468	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(46,011)	18,578	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(92,640)	39,046	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
114,708	315,075	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2019

31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,379,218	1,229,252	824,610		الموجودات
765,690	1,667,601	1,951,378		أرصدة لدى البنوك ونقد
3,115,869	2,255,987	2,137,062		مدينون ومدفوعات مقدماً
6,146,883	6,278,732	6,317,894	4	عقارات للمتاجرة
59,929,814	60,179,738	60,229,257	5	استثمار في شركة زميلة
27,533	26,727	29,169		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>71,365,007</u>	<u>71,638,037</u>	<u>71,489,370</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
157,551	260,718	260,718		احتياطي إجباري
157,551	260,718	260,718		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
114,902	260,257	299,303		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
280,323	820,456	1,096,485		ارباح مرحلة
<u>37,870,712</u>	<u>38,762,534</u>	<u>39,077,609</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
1,662,782	801,842	746,021		داننون ومصرفات مستحقة
31,127,172	31,289,925	30,863,184	6	داننو تمويل إسلامي
704,341	783,736	802,556		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>33,494,295</u>	<u>32,875,503</u>	<u>32,411,761</u>		إجمالي المطلوبات
<u>71,365,007</u>	<u>71,638,037</u>	<u>71,489,370</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

	رأس المال	احتياطي إحصائي	احتياطي عام	احتياطي اختيار أسهم	احتياطي تحويل	احتياطي أسهم خزينة	أرباح مرحلة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2019	37,000,000	260,718	260,718	142,253	260,257	18,132	820,456	38,762,534
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	276,029	276,029
إيرادات شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	39,046	-	-	39,046
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	39,046	-	276,029	315,075
كما في 31 مارس 2019	37,000,000	260,718	260,718	142,253	299,303	18,132	1,096,485	39,077,609
كما في 1 يناير 2018	-	157,551	157,551	142,253	207,542	18,132	1,182,975	38,866,004
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	207,348	207,348
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	(92,640)	-	-	(92,640)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	(92,640)	-	207,348	114,708
توزيعات أرباح (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	(1,110,000)	(1,110,000)
كما في 31 مارس 2018	37,000,000	157,551	157,551	142,253	114,902	18,132	280,323	37,870,712

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
244,184	320,921	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
3,946	2,618	استهلاك
31,502	32,408	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(62,454)	أرباح محققة من بيع عقارات للمتاجرة
46,295	9,007	4 حصة في نتائج شركة زميلة
427,108	444,307	تكاليف تمويل
60,737	(23,112)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
<u>813,772</u>	<u>723,695</u>	
(6,522)	(97,231)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(126,940)	(93,807)	مدينون ومدفوعات مقدماً
		داننون ومصرفات مستحقة
680,310	532,657	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(143,791)	(13,588)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,000)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
<u>506,519</u>	<u>519,069</u>	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(17,987)	(5,060)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(115,533)	(29,591)	4 إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(2,323,000)	-	5 إضافات إلى عقارات استثمارية
<u>(2,456,520)</u>	<u>(34,651)</u>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
2,323,000	15,331,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(150,000)	(15,343,458)	سداد دائني تمويل إسلامي
(619,376)	(868,719)	تكاليف تمويل مدفوعة
(41,550)	(7,226)	توزيعات أرباح مدفوعة
<u>1,512,074</u>	<u>(888,403)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(437,927)	(403,985)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(3,717)	(657)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,820,862	1,229,252	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
<u>1,379,218</u>	<u>824,610</u>	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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



## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 29 أبريل 2019.

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

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

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

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

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

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

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

### التغيرات في السياسات المحاسبية

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

### المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

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

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

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

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

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

ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

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

أ. موجودات حق الاستخدام

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

ب. مطلوبات عقود التأجير

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

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

### التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

##### ب. مطلوبات عقود التأجير (تتمة)

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

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

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

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

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

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

## 3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) 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 المجمع، لم يكن لدى المجموعة أي أسهم محتملة مخفضة عادية.

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
207,348	276,029	ربح الفترة
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
0.56 فلس	0.75 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

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

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

	31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2018
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة / السنة	6,278,732	6,123,656	6,123,656
إضافات إلى استثمار في شركة زميلة	29,591	315,452	115,533
حصة في النتائج	(9,007)	(185,181)	(46,295)
تعديل تحويل عملات أجنبية	18,578	24,805	(46,011)
في نهاية الفترة / السنة	6,317,894	6,278,732	6,146,883

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 استناداً إلى حسابات الإدارة.

5 عقارات استثمارية

	31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2018
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة / السنة	60,179,738	57,733,468	57,733,468
إضافات	-	2,323,000	2,323,000
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	-	56,477	-
صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية	49,519	66,793	(126,654)
في نهاية الفترة / السنة	60,229,257	60,179,738	59,929,814

كما في 31 مارس 2019، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,661,662 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 24,637,547 دينار كويتي و31 مارس 2018: 24,618,158 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2019، تم رهن عقارات استثمارية بمبلغ 18,713,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 18,713,000 دينار كويتي و31 مارس 2018: 17,848,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 22,415,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 7,524,700 دينار كويتي و31 مارس 2018: 7,524,700 دينار كويتي) (إيضاح 6).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2018 استناداً إلى تقييمات تم القيام بها من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات. أما المقيم الآخر، فهو مقيم محلي معتمد حسن السمعة قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات.

بالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد ذوي سمعة حسنة يقوم بتقييم هذه العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الإيرادات.

لغرض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

				6	دائنو تمويل إسلامي
					31 مارس 2019
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة		مجمل المبلغ
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		ناقصاً: ربح مؤجل
39,711,043	29,385,931	5,507,480	4,817,632		
(8,847,859)	(7,058,911)	(531,029)	(1,257,919)		
<u>30,863,184</u>	<u>22,327,020</u>	<u>4,976,451</u>	<u>3,559,713</u>		
					31 ديسمبر 2018 (مدققة)
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة		مجمل المبلغ
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		ناقصاً: ربح مؤجل
35,190,789	9,386,338	5,724,993	20,079,458		
(3,900,864)	(1,878,590)	(616,147)	(1,406,127)		
<u>31,289,925</u>	<u>7,507,748</u>	<u>5,108,846</u>	<u>18,673,331</u>		
					31 مارس 2018
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة		مجمل المبلغ
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		ناقصاً: ربح مؤجل
34,975,174	9,537,164	5,546,478	19,891,532		
(3,848,002)	(2,036,501)	(444,187)	(1,367,314)		
<u>31,127,172</u>	<u>7,500,663</u>	<u>5,102,291</u>	<u>18,524,218</u>		

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1.5% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2018: 1.875% إلى 3.25% و 31 مارس 2018: 1.875% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال 1 إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية.

كما في 31 مارس 2019، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,550,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,550,000 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 17,481,874 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 24,661,662 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 24,637,547 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 24,618,158 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 31 مارس 2019، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 22,415,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 7,524,700 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 7,524,700 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 18,713,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 18,713,000 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 17,848,000 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:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
58,800	70,050	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
11,029	21,199	مكافآت موظفي الإدارة العليا
69,829	91,249	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(30,000)	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(58,874)	30,670	فروق تحويل عملات أجنبية *
(88,874)	670	

\* اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 30,670 دينار كويتي (31 مارس 2017: خسارة بمبلغ 58,874 دينار كويتي) في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 وذلك نتيجة التغير في أسعار صرف تحويل الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 127,158,503 ريال سعودي (31 مارس 2017: 92,837,890 ريال سعودي).

8 الجمعية العمومية السنوية

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم في الاجتماع المنعقد بتاريخ 20 مارس 2019 توزيع أرباح نقدية بقيمة 2 فلس لكل سهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 3 فلس لكل سهم بمبلغ 1,110,000 دينار كويتي).

إضافة إلى ذلك، اقترح مجلس إدارة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 30,000 دينار كويتي).

9 مطلوبات محتملة

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2018: لا شيء و 31 مارس 2018: 3,593,407 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

