

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

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

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

**تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**

**الرأي**

لقد تدقنا 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.

**أمور 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 بتحديدنا وكيفية معالجتنا 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 وحساسية 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)  
أمور التدقيق الرئيسية (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 آليات 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 الأشغال 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 الإيضاح 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.

**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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
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 وتحمل 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم 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 مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

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، وأنها 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 وللنظام 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

محمد حمد السلطان

محمد حمد السلطان

مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ

السلطان وشركاه

عضو مستقل في بيكر تلي العالمية

بدر عادل العبد الجادر  
العيان والعصيمي وشركاهم

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 المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

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

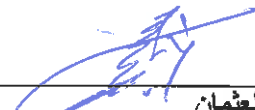
2016	2017	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
810,059	706,250		ربح السنة
			إيرادات شاملة أخرى:
			بنود يتم (أو قد يتم) إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل المجمع:
57,153	(73,367)		تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
	(72,020)	6	تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
57,153	(145,387)		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
867,212	560,863		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

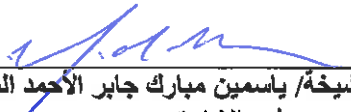
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
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
<b>64,200,088</b>	<b>69,570,413</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
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
<b>25,894,947</b>	<b>30,704,409</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
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
<b>38,305,141</b>	<b>38,866,004</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>64,200,088</b>	<b>69,570,413</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

  
الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح  
رئيس مجلس الإدارة



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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	رأس المال	احتياطي إيجاري	احتياطي عام	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي تحويل صلات أجنبية	احتياطي أسهم خيرية	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2017	37,000,000	83,407	83,407	142,253	352,929	18,132	625,013	38,305,141
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	706,250	706,250
خسائر شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	(145,387)	-	-	(145,387)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	(145,387)	-	706,250	560,863
المحول إلى الاحتياطيات	-	74,144	74,144	-	-	-	(148,288)	-
كما في 31 ديسمبر 2017	37,000,000	157,551	157,551	142,253	207,542	18,132	1,182,975	38,866,004
كما في 1 يناير 2016	38,446,256	-	-	142,253	295,776	18,132	(1,464,488)	37,437,929
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	810,059	810,059
إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	57,153	-	-	57,153
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	57,153	-	810,059	867,212
المحول إلى الاحتياطيات	-	83,407	83,407	-	-	-	(166,814)	-
شطب خسائر متراكمة (إيضاح 11)	(1,446,256)	-	-	-	-	-	1,446,256	-
كما في 31 ديسمبر 2016	37,000,000	83,407	83,407	142,253	352,929	18,132	625,013	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	2017	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
852,304	741,444	
		تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية بصافي التدفقات النقدية:
		استهلاك
73,726	58,201	
212,634	133,084	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
903	73,165	5 خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
-	32,363	5 خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
13,311	(119,058)	6 حصة في نتائج شركة زميلة
528,099	-	6 خسائر انخفاض في القيمة
3,195	152,463	7 خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
1,119,985	1,467,555	تكاليف تمويل
(149,058)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه
(165,552)	101,724	خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
2,489,547	2,640,941	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
		مدينون ومدفوعات مقدماً
(326,485)	(267,187)	عقارات للمتاجرة
68,873	209,854	دائنون ومصروفات مستحقة
(19,967)	(79,512)	
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
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
		إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(4,191,500)	(5,959,000)	7 إضافات إلى عقارات استثمارية
-	(7,135)	إضافات إلى عقار ومعدات
(4,191,500)	(6,352,276)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
		متحصلات من دائني تمويل إسلامي تم الحصول عليها
3,112,500	5,726,700	سداد أرصدة تمويل إسلامي دائنة
(589,589)	(887,351)	تكاليف تمويل مدفوعة
(968,639)	(1,326,542)	
1,554,272	3,512,807	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
		صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(504,125)	(418,133)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,290	(2,312)	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
2,743,142	2,241,307	
2,241,307	1,820,862	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 ديسمبر

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

## 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 7 فبراير 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 وبالغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول 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 الأعداد

#### بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

#### أساس الأعداد

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 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد 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 التغييرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك كل من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). قامت المجموعة بإدراج المعلومات لكل من الفترة الحالية والفترة المقارنة ضمن الإفصاح 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. تعزم 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.

- 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 حاليًا 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 وفقًا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والمقاسة وفقًا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستبعد هذا المعيار فئات التصنيف القائمة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 39 والتي تتمثل في تصنيف الموجودات كمحفظ بها حتى الاستحقاق، والقروض والمدينين، والمتاحة 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 مطلوبًا.

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

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 والإعداد لتطبيق نموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". ويتطلب ذلك احكام جوهريه حول كيف تؤثر التغييرات 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 وفقًا للتكلفة المطفأة - عند التطبيق.

*(ج) محاسبة التغطية*

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

*(د) الإفصاح*

يقدم المعيار الجديد أيضًا 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 ابريل 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 للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

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 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير 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 للربح 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: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير 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

## 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 المحفوظ 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، و
- 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 للتعاقد 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 تغييرات 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.

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:

اسم الشركة	حصة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة
	2016	2017		
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة الشخص الواحد	100%	100%	الكويت	التجارة العامة
شركة تلال العقارية ذ.م.م.*	95%	95%	المملكة العربية السعودية	العقارات

\* إن الحصص المتبقية في الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة أكدوا كتابةً 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 التغييرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع. 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.

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 المحفوظ 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 بحياسة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو يبيعه يتم رسمتها 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 المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطبيقات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المنكبدة 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 المتركمة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي الإجباري.

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.



- 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق

### (1) الموجودات المالية

#### التحقق المبني والقياس

تصنف الموجودات المالية عند التحقق المبني كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدنيين، 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 المبني.

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 والمدنيين.

#### الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والذين يتعرضون لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

#### مدنيون

يدرج المدنيون بالرصيد المستحق بالصافي بعد المخصص لقاء أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. عند تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، يتم إدراج المدنيين 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 ومدنيون

تمثل القروض والمدنيين موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبني، 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني 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 المبني للأصل ("حدث خسارة" منكبة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره 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 المقدره مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

(2) المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

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

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة السلف.

تشمل المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والمصرفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصرفات مستحقة

يتم قيد الأرصدة الدائنة والمصرفات 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 بمجموع مبلغ الأرصدة المستحقة زائداً تكلفة التمويل ناقصاً الربح المؤجل المستحق.

يتمثل دائنو المرابحة 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 بأخر من نفس المقروض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويذكر صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع 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.

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 تغييرات 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 المجمع 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 ويُدْرَج 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 وتستننى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بما يعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمع.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات 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.

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 تغيير 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

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة 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 موثوق 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.

- 2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)  
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

#### 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 عملة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية 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 لملكية الأصل هي عقود تأجير مالية ويتم هيكلتها في شكل مديني إجارة.

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 بحيازة 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 الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة 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.

### 3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي 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	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
2.19 فلس	1.91 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5 عقارات للمتاجرة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	في 1 يناير استيعادات خسارة انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة في 31 ديسمبر
3,501,027 (69,776)	3,431,251 (283,019) (32,363)	
<u>3,431,251</u>	<u>3,115,869</u>	

6 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	2016 %	2017 %	بلد التأسيس	اسم الشركة
حصة الملكية كما في 31 ديسمبر				
شراء وبيع وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	المملكة العربية السعودية	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")

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

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	في 1 يناير إضافات إلى استثمار في شركة زميلة حيازة استثمار في شركة زميلة حصة في النتائج تعديلات تحويل عملات اجنبية في 31 ديسمبر
-	5,661,832	
-	414,786	
5,572,043 (13,311)	119,058 (72,020)	
103,100		
<u>5,661,832</u>	<u>6,123,656</u>	

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.

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

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



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

6 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

من تاريخ الحيازة الى 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 لاستثمار 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.

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 رسمة 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 رسمة الإيرادات. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم الاستعانة بخبراء تقييم معتمدين يتسمون بالسمعة الطيبة، قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية بواسطة رسمة 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	
678	1,635	2017
267	434	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	9	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8%	9%	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
24.5%	19%	معدل العائد
		معدل الشغور
		2016
683	1,844	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
270	399	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	8	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8.5%	8.8%	معدل العائد
18.7%	22.6%	معدل الشغور

تحليل الحساسية

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

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	التغيرات في افتراضات التقييم	
دينار كويتي	دينار كويتي		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	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
179,498	181,733	دفعات إيجار مقدّما 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	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	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	مراوحة 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
<u>24,394,816</u>	<u>=</u>	<u>5,944,434</u>	<u>18,450,382</u>	

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 المراوحة 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

31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	أخرى (صادرة)/واردة دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة)/واردة دينار كويتي	1 يناير 2017 دينار كويتي	
18,702,659	1,014,631	(762,354)	18,450,382	دائنو إجارة
5,285,365	179,506	(838,575)	5,944,434	دائنو تورق
5,184,077	70,341	5,113,736	-	دائنو مراوحة
<u>29,172,101</u>	<u>1,264,478</u>	<u>3,512,807</u>	<u>24,394,816</u>	
31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	أخرى (صادرة)/واردة دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة)/واردة دينار كويتي	س دينار كويتي	
18,450,382	848,367	2,287,631	15,314,384	دائنو إجارة
5,944,434	304,738	(733,359)	6,373,055	دائنو تورق
<u>24,394,816</u>	<u>1,153,105</u>	<u>1,554,272</u>	<u>21,687,439</u>	

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 أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في الاجتماع المنعقد في 7 فبراير 2018، توزيع أرباح نقدية بقيمة 3 فلس للسهم (2016: لا شيء) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة إلى موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية.

11 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات (تمة)

الاحتياطي الإيجابي

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 والذكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي الإيجابي. يجوز للمجموعة اتخاذ قرار بوقف هذه التحويلات السنوية عندما يكون الاحتياطي معادلاً أو متجاوزاً لنسبة 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإيجابي 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 والذكاة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي العام. يجوز للمجموعة أن تقرر 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:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الشركة الزميلة دينار كويتي	الشركة التابعة دينار كويتي	بيان الدخل المجموع: فروق تحويل عملات أجنبية*
71,629	(100,223)	-	(100,223)	
-	28,645	28,645	-	بيان المركز المالي المجموع: مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 8) **
2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي			مكافأة موظفي الإدارة العليا:
354,000	274,140			رواتب ومزايا قصيرة الأجل
179,842	98,533			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>533,842</u>	<u>372,673</u>			

\* سجلت المجموعة خسارة بمبلغ 100,223 دينار كويتي (2016: ربح بمبلغ 71,629 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع 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

التزام 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

14 معلومات القطاعات

تنقسم 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
إيرادات القطاع			
1,975,454	-	-	1,975,454
نتائج القطاع			
(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
ربح (خسارة) القطاع			
69,570,413	13,492	6,123,656	63,433,265
موجودات القطاع			
30,704,409	816,630	-	29,887,779
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
إيرادات التأجير والخدمات للقطاع			
1,886,243	-	-	1,886,243
نتائج القطاع			
(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
ربح (خسارة) القطاع			
64,200,088	64,558	5,661,832	58,473,698
موجودات القطاع			
25,894,947	766,306	-	25,128,641
مطلوبات القطاع			

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 بالمسئوليات 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 وللتركزات 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 للاكتشاف 2016 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للاكتشاف 2017 دينار كويتي	
2,239,567	1,818,350	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
501,822	742,228	مدينون
<u>2,741,389</u>	<u>2,560,578</u>	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمان محقق به أو تعزيزات ائتمانية أخرى (إن وجدت)، حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2016				2017				
المجموع	أخرى	الخدمات المصرفية والمالية		المجموع	أخرى	الخدمات المصرفية والمالية		
		إنشآت وعقارات	إنشآت وعقارات			إنشآت وعقارات	إنشآت وعقارات	
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	الكويت دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
682,043	10,663	396,982	274,398	804,652	5,009	508,806	290,837	
<u>2,741,389</u>	<u>39,822</u>	<u>462,000</u>	<u>2,239,567</u>	<u>2,560,578</u>	<u>47,203</u>	<u>695,025</u>	<u>1,818,350</u>	

15 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الانتماء 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 المجمع 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 المخصوم أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المخططة.

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

	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2017
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	المطلوبات
						دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين) دائنو تمويل إسلامي
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	إجمالي المطلوبات
	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2016
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	المطلوبات
						دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين) دائنو تمويل إسلامي
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	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.

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

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

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 موضح 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 والمصرفيات 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 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

16 إدارة رأس المال (تتمة)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
554,327	533,945	داننون ومصرفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
24,394,816	29,172,101	داننو 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	المستوى 3	كما في 31 ديسمبر 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	عقارات استثمارية
57,733,468	57,733,468	
المجموع	المستوى 3	كما في 31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	عقارات استثمارية
52,141,406	52,141,406	

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.

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:

المجموع	سنة إلى 5 سنوات	خلال سنة واحدة	31 ديسمبر 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,820,862	-	1,820,862	الموجودات
763,066	-	763,066	أرصدة لدى البنوك ونقد
3,115,869	-	3,115,869	مدينون ومدفوعات مقدماً
6,123,656	6,123,656	-	عقارات للمتاجرة
57,733,468	57,733,468	-	استثمار في شركة زميلة
13,492	13,492	-	عقارات استثمارية
			عقار ومعدات
69,570,413	63,870,616	5,699,797	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
715,678	-	715,678	داننون ومصرفات مستحقة
29,172,101	27,905,731	1,266,370	داننو تمويل إسلامي
816,630	816,630	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
30,704,409	28,722,361	1,982,048	إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

18 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2016
			<b>الموجودات</b>
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
<u>64,200,088</u>	<u>57,867,796</u>	<u>6,332,292</u>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
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
<u>25,894,947</u>	<u>23,017,483</u>	<u>2,877,464</u>	<b>إجمالي المطلوبات</b>