

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2018

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 يونيو 2018 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة الستة 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 "التقارير المالية المرحلية". 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 المدققين المستقلين للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

19 يوليو 2018
الكويت

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
1,736,790	2,078,241	898,510	1,050,807	إيرادات تأجير
51,194	7,079	27,145	2,303	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(142,606)	(92,264)	(69,265)	(49,015)	مصروفات تشغيل عقارات
1,645,378	1,993,056	856,390	1,004,095	صافي الربح من عقارات استثمارية
(19,969)	-	(19,969)	-	خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(19,969)	-	(19,969)	-	صافي خسارة بيع عقارات للمتاجرة
(132,962)	(82,586)	(66,335)	(36,291)	4 حصة في نتائج شركة زميلة
(132,962)	(82,586)	(66,335)	(36,291)	صافي خسائر الاستثمار
(531,403)	(446,098)	(261,055)	(230,249)	مصروفات إدارية
(71,316)	4,696	(36,052)	65,433	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
1,449	5,212	615	-	إيرادات أخرى
891,177	1,474,280	473,594	802,988	ربح التشغيل
(658,740)	(868,326)	(353,959)	(441,218)	تكاليف تمويل
232,437	605,954	119,635	361,770	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(2,092)	(5,454)	(1,077)	(3,256)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,579)	(13,251)	(1,966)	(9,938)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,232)	(5,300)	(787)	(3,975)	زكاة
-	(30,000)	-	-	8 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
222,534	551,949	115,805	344,601	ربح الفترة
0.60 فلس	1.49 فلس	0.31 فلس	0.93 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
222,534	551,949	115,805	344,601	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(42,480)	18,883	(22,501)	65,512	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(42,046)	16,453	(20,733)	62,464	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(84,526)	35,336	(43,234)	127,976	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
138,008	587,285	72,571	472,577	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

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

30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018	الإيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		الموجودات
1,840,030	1,820,862	4,354,496		أرصدة لدى البنوك ونقد
672,770	763,066	950,789		مدينون ومدفوعات مقدماً
3,354,384	3,115,869	3,115,869		عقارات للمتاجرة
5,680,380	6,123,656	6,312,468	4	استثمار في شركة زميلة
54,559,050	57,733,468	60,100,681	5	عقارات استثمارية
28,779	13,492	24,474		ممتلكات ومعدات
<u>66,135,393</u>	<u>69,570,413</u>	<u>74,858,777</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
83,407	157,551	157,551		احتياطي إجباري
83,407	157,551	157,551		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
268,403	207,542	242,878		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
847,547	1,182,975	624,924		ارباح مرحلة
<u>38,443,149</u>	<u>38,866,004</u>	<u>38,343,289</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
833,308	715,678	932,575		دائنون ومصروفات مستحقة
26,101,908	29,172,101	34,843,078	6	دائنو تمويل إسلامي
757,028	816,630	739,835		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>27,692,244</u>	<u>30,704,409</u>	<u>36,515,488</u>		إجمالي المطلوبات
<u>66,135,393</u>	<u>69,570,413</u>	<u>74,858,777</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

	رأس المال	احتياطي إيجاري	احتياطي عام	احتياطي أسهم	احتياطي تحويلات	احتياطي تحويلات أصول أجنبية	احتياطي أسهم خزينة	أرباح مرحلة	المجموع
كما في 1 يناير 2018	37,000,000	157,551	157,551	142,253	207,542	18,132	1,182,975	38,866,004	دينار كويتي
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	551,949	551,949	551,949
إيرادات شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	35,336	-	-	-	35,336
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	35,336	-	551,949	587,285	587,285
توزيعات أرباح (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	(1,110,000)	(1,110,000)	(1,110,000)
كما في 30 يونيو 2018	37,000,000	157,551	157,551	142,253	242,878	18,132	624,924	38,343,289	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	دينار كويتي
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	222,534	222,534	222,534
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	(84,526)	-	-	(84,526)	(84,526)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	(84,526)	-	-	138,008	138,008
كما في 30 يونيو 2017	37,000,000	83,407	83,407	142,253	268,403	18,132	847,547	38,443,149	دينار كويتي

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

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

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

الفترة المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
232,437	605,954	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
		استهلاك
35,779	7,950	
66,409	66,996	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
19,969	-	خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
132,962	82,586	4 حصة في نتائج شركة زميلة
658,740	868,326	تكاليف تمويل
71,316	(4,696)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
1,217,612	1,627,116	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(17,725)	(185,516)	مدينون ومدفوعات مقدماً
56,898	-	عقارات للمتاجرة
90,364	132,658	دائنون ومصروفات مستحقة
1,347,149	1,574,112	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(75,687)	(143,791)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
1,271,462	1,400,321	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
	(18,932)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(193,556)	(254,945)	4 إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(2,555,300)	(2,323,000)	5 إضافات إلى عقارات استثمارية
(2,748,856)	(2,596,877)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
2,323,000	5,731,218	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(616,177)	(189,375)	سداد دائني تمويل إسلامي
(629,725)	(759,215)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(1,049,635)	توزيعات أرباح مدفوعة
1,077,098	3,732,993	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(400,296)	2,536,437	صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(981)	(2,803)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,241,307	1,820,862	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
1,840,030	4,354,496	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 19 يوليو 2018.

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

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

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

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

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

التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

(أ) التصنيف والقياس

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

(أ) التصنيف والقياس (تتمة)

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

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

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

(ب) انخفاض القيمة

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

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

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

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

(ج) محاسبة التغطية

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

(د) تعديلات أخرى

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

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

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

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
222,534	551,949	115,805	344,601	ربح الفترة
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
0.60 فلس	1.49 فلس	0.31 فلس	0.93 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

4 استثمار في شركة زميلة (تمة)

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

	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 يونيو 2018 دينار كويتي	
	5,661,832	6,123,656	في بداية الفترة / السنة
	193,556	254,945	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
	(132,962)	(82,586)	حصة في النتائج
	(42,046)	16,453	تعديل تحويل عملات أجنبية
	<u>5,680,380</u>	<u>6,312,468</u>	في نهاية الفترة / السنة

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

5 عقارات استثمارية

	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 يونيو 2018 دينار كويتي	
	52,141,406	57,733,468	في بداية الفترة / السنة
	2,555,300	2,323,000	إضافات
	-	-	خسائر غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
	(137,656)	44,213	صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
	<u>54,559,050</u>	<u>60,100,681</u>	في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 يونيو 2018، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,700,853 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 24,737,685 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	30 يونيو 2018
35,956,996	7,599,249	8,989,643	19,368,104	مجمل المبلغ
(1,113,918)	(96,242)	(372,516)	(645,160)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>34,843,078</u>	<u>7,503,007</u>	<u>8,617,127</u>	<u>18,722,944</u>	
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 (مدققة)
30,581,210	5,272,921	5,510,368	19,797,921	مجمل المبلغ
(1,409,109)	(88,844)	(225,003)	(1,095,262)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>29,172,101</u>	<u>5,184,077</u>	<u>5,285,365</u>	<u>18,702,659</u>	
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	30 يونيو 2017
27,947,884	1,829,921	5,611,753	20,506,210	مجمل المبلغ
(1,845,976)	(31,921)	(387,935)	(1,426,120)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>26,101,908</u>	<u>1,798,000</u>	<u>5,223,818</u>	<u>19,080,090</u>	

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

كما في 30 يونيو 2018، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 17,442,499 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17,481,874 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 17,637,500 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 24,700,853 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 24,737,685 دينار كويتي) (إيضاح 5).

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

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2018

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع مكافآت موظفي الإدارة العليا رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
144,100	117,600	72,600	58,800	
48,419	23,261	26,426	12,232	
<u>192,519</u>	<u>140,861</u>	<u>99,026</u>	<u>71,032</u>	
-	(30,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(59,143)	17,326	(30,001)	76,200	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>(59,143)</u>	<u>(12,674)</u>	<u>(30,001)</u>	<u>76,200</u>	
	(مدققة)			
30 يونيو 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	30 يونيو 2018 دينار كويتي		بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
-	28,645	-		مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة*

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

8 الجمعية العمومية السنوية

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

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

9 مطلوبات محتملة

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ 3,593,407 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,063,020 دينار كويتي و30 يونيو 2017: 4,062,120 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والسنة المنتهية في 30 يونيو 2018

10 معلومات القطاعات

تتقسم أصول المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة قطاعا تشغيل يمكن إعاد تقاير حولها كما يلي:

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

السنة القبر المنتهية في
30 يونيو 2017

السنة القبر المنتهية في
30 يونيو 2018

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة		المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة		المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة		المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة	
		الاستثمار	العقارات			الاستثمار	العقارات			الاستثمار	العقارات				
1,787,984	-	-	-	1,787,984	-	-	-	2,085,320	-	-	-	2,085,320	-	-	-
986,638	-	-	-	986,638	-	-	-	1,124,730	-	-	-	1,124,730	-	-	-
(19,969)	-	-	-	(19,969)	-	-	-	(82,586)	-	-	-	(82,586)	-	-	-
(132,962)	-	-	-	(132,962)	-	-	-	5,212	-	-	-	5,212	-	-	-
1,449	1,449	-	-	-	-	-	-	(495,407)	5,212	(495,407)	-	-	-	-	-
(612,622)	(612,622)	-	-	-	-	-	-	(82,586)	-	-	-	(82,586)	-	-	-
222,534	(611,173)	(132,962)	966,669	551,949	(490,195)	(82,586)	1,124,730								

الناتج - الربح (الخسارة)

إيرادات القطاع

نتائج القطاع

خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة

حصصة في نتائج شركة زميلة

إيرادات أخرى

مصروفات غير موزعة - بالصفافي

30 يونيو 2017

31 ديسمبر 2017 (مدققة)

30 يونيو 2018

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة		المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة		المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة		المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	النشطة	
		الاستثمار	العقارات			الاستثمار	العقارات			الاستثمار	العقارات				
66,135,393	28,779	5,680,380	60,426,234	69,570,413	13,492	6,123,656	63,433,265	74,858,777	24,474	6,312,468	68,521,835	إجمالي الموجودات			
27,692,244	757,028	-	26,935,216	30,704,409	816,630	-	29,887,779	36,515,488	739,835	35,775,653	إجمالي المطلوبات				

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في وللسنة المنتهية في 30 يونيو 2018

11 إفصاحات الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

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

القيمة المدرجة بالدفاتر الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	إعادة قياس خسائر الإلتزام المتوقعة/ إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	2018
4,354,496	-	4,354,496	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	الموجودات المالية أرصدة لدى البنوك ونقد
950,789	-	950,789	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مدينون
1,672,410	-	1,672,410	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	المطلوبات المالية دائنون ومصرفات مستحقة
34,843,078	-	34,843,078	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائنو تمويل إسلامي