

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 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 تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 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 تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق 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.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2019 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2019. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات عن السوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحسابية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في الإيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
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)

- تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:
- قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرية التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون في التقييم ومدى ملائمة آليات التقييم ومعقولة البيانات المستخدمة في التقييم.
 - قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات التشغيل ومعدلات الخصم والمعاملات السابقة.
 - أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
 - حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وعدم التأكيد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاحات الحساسية الواردة في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى، المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب 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 مراقب 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 مراقب 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 مراقب 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 مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً 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 تأكيد 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 تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب 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 مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب 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 ونتحمل 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 مراقب 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 مراقب الحسابات المستقل
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 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

12 فبراير 2020

الكويت

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,186,580	4,163,999		إيرادات تأجير
25,183	23,258		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(209,331)	(257,704)		مصروفات تشغيل عقارات
-	105,000		أرباح محققة من بيع عقار استثماري
56,477	730,152	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
<u>4,058,909</u>	<u>4,764,705</u>		صافي الربح من العقارات الاستثمارية
27,041	1,693,852		بيع عقارات للمتاجرة
(43,321)	(1,647,255)	6	تكلفة مبيعات
(16,280)	46,597		ربح (خسارة) بيع عقارات للمتاجرة
(143,123)	-	6	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
<u>(159,403)</u>	<u>46,597</u>		صافي أرباح (خسائر) عقارات للمتاجرة
(185,181)	25,478	7	حصة في نتائج شركة زميلة
<u>(185,181)</u>	<u>25,478</u>		صافي أرباح (خسائر) الاستثمار
(918,573)	(1,142,595)		مصروفات إدارية
88,753	(11,482)		(خسارة) ربح عملات أجنبية
5,395	13,284		إيرادات أخرى
<u>2,889,900</u>	<u>3,695,987</u>		ربح التشغيل
(1,766,459)	(1,663,154)		تكاليف تمويل
(91,776)	(508,211)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,031,665	1,524,622		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
(9,285)	(13,722)		الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(28,569)	(53,119)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,996)	(21,248)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(30,000)	(30,000)		الزكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>953,815</u>	<u>1,406,533</u>		ربح السنة
2.58 فلس	3.80 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 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 2019

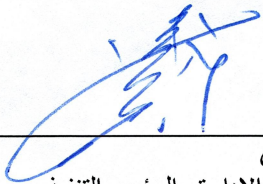
2018	2019	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
953,815	1,406,533	
		ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
		بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
27,910	(6,978)	تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
24,805	(19,471)	7 تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
52,715	(26,449)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,006,530	1,380,084	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

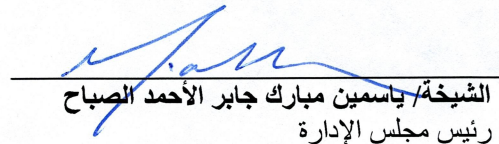
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,229,252	3,142,357		الموجودات
1,667,601	1,353,732	5	الأرصدة لدى البنوك والنقد
2,255,987	608,732	6	مدينون ومدفوعات مقدماً
6,278,732	8,310,925	7	عقارات للمتاجرة
60,179,738	60,396,066	8	استثمار في شركة زميلة
26,727	23,474		عقارات استثمارية
			ممتلكات ومعدات
71,638,037	73,835,286		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
801,842	820,149	9	دائنون ومصروفات مستحقة
31,289,925	32,740,068	10	دائنو تمويل إسلامي
783,736	872,451		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
32,875,503	34,432,668		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	12	رأس المال
260,718	413,180	12	احتياطي إجباري
260,718	413,180	12	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
260,257	233,808		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
820,456	1,182,065		أرباح مرحلة
38,762,534	39,402,618		إجمالي حقوق الملكية
71,638,037	73,835,286		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



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. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
38,762,534	820,456	18,132	260,257	142,253	260,718	260,718	37,000,000	في 1 يناير 2019
1,406,533	1,406,533	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(26,449)	-	-	(26,449)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
1,380,084	1,406,533	-	(26,449)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
-	(304,924)	-	-	-	152,462	152,462	-	المحول إلى الاحتياطيات
(740,000)	(740,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 12)
39,402,618	1,182,065	18,132	233,808	142,253	413,180	413,180	37,000,000	في 31 ديسمبر 2019
38,866,004	1,182,975	18,132	207,542	142,253	157,551	157,551	37,000,000	في 1 يناير 2018
953,815	953,815	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
52,715	-	-	52,715	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,006,530	953,815	-	52,715	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(206,334)	-	-	-	103,167	103,167	-	المحول إلى الاحتياطيات
(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 12)
38,762,534	820,456	18,132	260,257	142,253	260,718	260,718	37,000,000	في 31 ديسمبر 2018

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
1,031,665	1,524,622	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
13,971	11,013	استهلاك
110,897	165,313	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
16,280	(46,597)	6 (أرباح) خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
143,123	-	6 خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	(105,000)	8 أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
185,181	(25,478)	7 حصة في نتائج شركة زميلة
(56,477)	(730,152)	8 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,766,459	1,663,154	تكاليف تمويل
91,776	508,211	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(88,753)	11,482	خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
3,214,122	2,976,568	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(322,502)	(195,038)	مدينون ومدفوعات مقدماً
27,041	1,693,852	6 عقارات للمتاجرة
(4,618)	(81,264)	دائنون ومصرفات مستحقة
2,914,043	4,394,118	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(143,791)	(76,598)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,000)	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
2,740,252	4,287,520	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(315,452)	(2,026,186)	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(2,323,000)	(50,000)	8 إضافات إلى عقارات استثمارية
-	655,000	8 بيع عقار استثماري
(27,206)	(7,760)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(2,665,658)	(1,428,946)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
8,837,176	17,915,300	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(6,628,837)	(16,082,591)	سداد أرصدة دائني تمويل إسلامي
(1,880,831)	(2,042,798)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,067,448)	(728,311)	توزيعات أرباح مدفوعة
(739,940)	(938,400)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(665,346)	1,920,174	صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
73,736	(7,069)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,820,862	1,229,252	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
1,229,252	3,142,357	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 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 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 12 فبراير 2020. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 9 مايو 2019.

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

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي 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 الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019.

وفيما يلي التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 16:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

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

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. وبموجب هذه الطريقة، تم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع مراعاة التأثير التراكمي للتطبيق المبدئي للمعيار المسجل في تاريخ التطبيق المبدئي. واختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها فقط كعقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 2018 طبقاً لما هو مسموح في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن تطبيق هذا المعيار لم ينتج عنه أي تغيير مادي في السياسات المحاسبية للمجموعة ولم يكون له أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعايير والتفسيرات المعدلة عند سريان مفعولها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ تطبيقها لأول مرة، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية المجمعة وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2019.

يتم الاعتراف بالسيطرة 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 التعاقدى 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.

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 بالاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالمقابل 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
	2018	2019		
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 كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

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

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

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، 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 الحيازة. 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 بيان الدخل المجمع.

بعد الاعتراف 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 الحيازة، 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.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد أو مدار الوقت عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

أرباح من بيع عقارات للمتاجرة وعقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح من بيع العقارات للمتاجرة وعقارات استثمارية عندما تنتقل السيطرة على تلك العقارات إلى المشتري بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل هذه العقارات.

إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل

يتم استحقاق إيرادات الخدمات الأخرى وإيرادات التشغيل المكتسبة مقابل تقديم الخدمات خلال فترة زمنية على مدار تلك الفترة

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو 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 بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفرات 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.

عقود التأجير

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع المخاطر والمزايا لمليكة الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

الضرائب

حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم اقتطاع الربح من الشركات الزميلة والتابعة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

تحتسب المجموعة حصّة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارة الأصل. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

ولغرض تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط" لأصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأدوات. وبالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية فهو يشير إلى كيفية إدارة الصندوق للموجودات المالية بغرض توليد تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما معاً. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق ("المتاجرة بالطريقة الاعتيادية")، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والمدفوعات مقدماً.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

أ) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين مالية)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط لأصل المبلغ القائم. يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن بيان الدخل المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه لانخفاض في القيمة.

عدم الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية ماثلة، حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحتفظ المجموعة بحقها 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، يتم الاعتراف بالأصل 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 الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للمدينين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية المجمعة. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقترضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر 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 مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(ب) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدي 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 الاعتراف المبدي.

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

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

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة 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.

إلغاء الاعتراف

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

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج 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.

عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للاعتراف 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 الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة تسجيل أي تغيير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتفصح عنه، متى أمكن ذلك، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متنسقة 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 الدفترية للشركة الزميلة ويدرج المبلغ ضمن بيان الدخل المجمع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية 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 الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم استيفاء معايير الاعتراف وتستننى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بما يعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات 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.

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 ممتلكات ومعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة من قبل المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة بإنشاء الأصل.

إن القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم الدفترية للمبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

ممتلكات ومعدات

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

تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تدرج كأصل منفصل حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المحتمل أن تندفق إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبنود 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 3-4 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلقة 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 (تتمة)
2.5	ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(أ) 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 للاعتراف 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 المترام 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.

(ب) 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.

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.

قياسات القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها غير المالية كالعقارات الاستثمارية 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 المجمعة. 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 ببيع 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.

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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياسات القيمة العادلة (تتمة)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم متناسب 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 ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.

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 18 تحليلاً للقيم العادلة للعقارات الاستثمارية.

3 الأحكام والتقدير 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 والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

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:

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم.

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 الاعتراف بالشهرة 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.

3 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التفديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر جوهرية تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تستند مخصصات انخفاض القيمة للموجودات المالية إلى الافتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسائر المتوقعة. تستخدم المجموعة أحكاماً لوضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتفديرات المستقبلية في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

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.

2018	2019	
953,815	1,406,533	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
2.58 فلس	3.80 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

5 مدينون ومدفوعات مقدماً

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	مدينون إيجارات
847,459	1,018,855	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(91,776)	(299,987)	
755,683	718,868	صافي مديني إيجارات
744,221	743,608	مستحق من مطور عقاري * (إيضاح 6)
-	(300,000)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
744,221	443,608	صافي المستحق من مطور عقاري
22,338	19,266	مصروفات مدفوعة مقدماً
33,161	28,698	مدينون موظفين
112,198	143,292	أرصدة مدينة أخرى
1,667,601	1,353,732	

كما في 31 ديسمبر 2019، تعرضت أرصدة الإيجارات المدينة بقيمة اسمية 299,987 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 91,776 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

*خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 744,221 دينار كويتي (9,011,360 درهم إماراتي) إلى "مستحق من مطور عقاري" لاستبدال العقار الذي تم شراؤه سابقاً مقابل عقار آخر. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بتسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 300,000 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع مقابل المستحق من مطور عقاري.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

5 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
-	91,776	في 1 يناير
91,776	508,211	المحمل للسنة
91,776	599,987	في 31 ديسمبر

6 عقارات للمتاجرة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
3,115,869	2,255,987	في 1 يناير
(43,321)	(1,647,255)	استبعادات*
(673,438)	-	معاد تصنيفه إلى دفعة مقدماً (إيضاح 5)
(143,123)	-	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
2,255,987	608,732	في 31 ديسمبر

*خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,647,255 دينار كويتي (2018: 43,321 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,693,852 دينار كويتي (2018: 27,041 دينار كويتي) ونتج عن ذلك ربح محقق من البيع بمبلغ 46,597 دينار كويتي (2018: خسارة من البيع بمبلغ 16,280 دينار كويتي)

7 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

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

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
6,123,656	6,278,732	في 1 يناير
315,452	2,026,186	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(185,181)	25,478	حصلة في النتائج
24,805	(19,471)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,278,732	8,310,925	في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

7 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
864,274	1,114,797	موجودات متداولة
34,474,645	34,471,485	موجودات غير متداولة
(923,731)	(912,405)	مطلوبات متداولة
(8,253,804)	(45,020)	مطلوبات غير متداولة
26,161,384	34,628,857	حقوق الملكية
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
6,278,732	8,310,925	حصة المجموعة في حقوق الملكية

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,216,303	1,790,771	إيرادات تأجير
(982,293)	(1,145,401)	مصروفات تشغيل عقاري
(138,270)	(161,726)	تكاليف موظفين
(337,723)	(172,467)	مصروفات إدارية
(491,139)	(203,466)	تكلفة تمويل
48,198	(1,552)	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
(684,924)	106,159	ربح (خسارة) السنة
(86,664)	-	تعديل على القيمة الدفترية لاستثمار في شركة زميلة *
(771,588)	106,159	نسبة ملكية المجموعة
24%	24%	حصة المجموعة في الأرباح (الخسائر)
(185,181)	25,478	

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

8 عقارات استثمارية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
57,733,468	60,179,738	في 1 يناير
2,323,000	50,000	إضافات
-	(550,000)	استيعادات*
56,477	730,152	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
66,793	(13,824)	صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
60,179,738	60,396,066	في 31 ديسمبر

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,000 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 655,000 دينار كويتي ونتج عن ذلك ربح محقق من البيع بمبلغ 105,000 دينار كويتي.

8 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2019، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (2018: 24,637,547 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2019، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (2018: 18,713,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 25,000,000 دينار كويتي (2018: 7,524,700 دينار كويتي) (إيضاح 10).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 60,396,066 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 60,179,738 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هؤلاء المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية من خلال تطبيق طريقة رسمة الدخل. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذي سمعة طيبة ومعتمد قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية بواسطة طريقة رسمة الدخل. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم من قبل مقيم محلي ومعتمد ذي سمعة طيبة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسمة الدخل.

وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات. استناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل ربح القيمة العادلة بمبلغ 730,152 دينار كويتي (2018: 56,477 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

2019

الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	
1,808	658	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
413	468	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
9	6	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
9%	8%	معدل العائد
11.7%	37.8%	معدل الشغور

2018

الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	
1,708	668	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
409	264	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
9	4	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
9%	8%	معدل العائد
15%	23%	معدل الشغور

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

التغيرات في افتراضات التقييم	الكويت	دول مجلس التعاون الخليجي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5%	1,432,400	359,190	سعر السوق المقدر للأرض
5%	2,144,500	810,025	متوسط الإيجار
5%	2,042,381	771,453	معدل العائد
5%	2,144,500	810,025	معدل الشغور
			2018
5%	1,395,900	438,064	سعر السوق المقدر للأرض
5%	2,107,375	835,506	متوسط الإيجار
5%	2,007,024	795,720	معدل العائد
5%	2,107,375	835,506	معدل الشغور

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

9 دائنون ومصروفات مستحقة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
175,011	145,219	دفعات إيجار مقدماً من مستأجرين
241,084	250,791	تأمينات مستردة
385,747	424,139	دائنون آخرون
<u>801,842</u>	<u>820,149</u>	

10 دائنو تمويل إسلامي
2019

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
42,306,335	33,272,492	4,988,808	4,045,035	مجمل المبلغ
(9,566,267)	(8,315,805)	(304,039)	(946,423)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>32,740,068</u>	<u>24,956,687</u>	<u>4,684,769</u>	<u>3,098,612</u>	

2018

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
35,190,789	9,386,338	5,724,993	20,079,458	مجمل المبلغ
(3,900,864)	(1,878,590)	(616,147)	(1,406,127)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>31,289,925</u>	<u>7,507,748</u>	<u>5,108,846</u>	<u>18,673,331</u>	

تمثل أرصدة دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح تقريباً بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 3.25% (2018: 1.875% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تستحق أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بصورة رئيسية خلال مدة تتراوح من 1 إلى 9 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2019، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (2018: 17,550,000 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 24,637,547 دينار كويتي) (إيضاح 8).

كما في 31 ديسمبر 2019، تم ضمان أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 25,000,000 دينار كويتي (2018: 7,524,700 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (2018: 18,713,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

11 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	أخرى (صادرة) / واردة دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة) / واردة دينار كويتي	1 يناير 2019 دينار كويتي	
3,098,612	445,405	(16,020,124)	18,673,331	دائنو إجارة
4,684,769	276,780	(700,857)	5,108,846	دائنو تورق
24,956,687	938,047	16,510,892	7,507,748	دائنو مربحة
<u>32,740,068</u>	<u>1,660,232</u>	<u>(210,089)</u>	<u>31,289,925</u>	

11 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل (تتمة)

31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	أخرى (صادرة)/ واردة دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة)/ واردة دينار كويتي	1 يناير 2018 دينار كويتي	
18,673,331	1,054,414	(1,083,742)	18,702,659	دائنو إجارة
5,108,846	377,509	(554,028)	5,285,365	دائنو تورق
7,507,748	358,393	1,965,278	5,184,077	دائنو مرابحة
31,289,925	1,790,316	327,508	29,172,101	

12 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات

أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقدا بالكامل في 31 ديسمبر 2019 من 370,000,000 سهم (2018: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم (2018: 100 فلس) مدفوعة نقدًا.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 9 مايو 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بقيمة 2 فلس (2017: 3 فلس) للسهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي (2017: 1,110,000 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ.

إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 30,000 دينار كويتي).

تقدر توزيعات الأرباح النقدية الموصى بها على الأسهم العادية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بقيمة 3 فلس للسهم بمبلغ 1,110,000 دينار كويتي (2018: 2 فلس للسهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي) وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بموجب توصية من مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

13 معاملات وارصدة لدى 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 يمتلكون المالكيين 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.

لم تكن هناك أية معاملات جوهرية مع الأطراف ذات علاقة خلال السنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

موظفو الإدارة العليا:

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

13 معاملات وارصدة لدى أطراف ذات علاقة (تتمة) موظفو الإدارة العليا (تتمة)

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
249,200	289,950	
48,421	125,739	
<u>297,621</u>	<u>415,689</u>	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 30,000 دينار كويتي) وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

14 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

التزام رأسمالي

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

مطلوبات محتملة

لا يوجد لدى المجموعة أية مطلوبات محتملة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

15 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 2019				أنشطة العقارات
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	دينار كويتي
4,187,257	-	-	-	4,187,257
				إيرادات القطاع
1,123,804	-	-	-	1,123,804
730,152	-	-	-	730,152
46,597	-	-	-	46,597
105,000	-	-	-	105,000
-	-	-	-	-
25,478	-	25,478	-	-
13,284	13,284	-	-	-
(508,211)	-	-	-	(508,211)
(129,571)	(129,571)	-	-	-
				ربح (خسارة) القطاع
1,406,533	(116,287)	25,478	-	1,497,342
				موجودات القطاع
73,835,286	23,474	8,310,925	-	65,500,887
				مطلوبات القطاع
34,432,668	872,451	-	-	33,560,217

15 معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2018			
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي
4,211,763	-	-	4,211,763
إيرادات القطاع			
1,317,400	-	-	1,317,400
نتائج القطاع			
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية			
56,477	-	-	56,477
(16,280)	-	-	(16,280)
(143,123)	-	-	(143,123)
(185,181)	-	(185,181)	-
5,395	5,395	-	-
(91,776)	-	-	(91,776)
10,903	10,903	-	-
953,815	16,298	(185,181)	1,122,698
ربح (خسارة) القطاع			
71,638,037	26,727	6,278,732	65,332,578
موجودات القطاع			
32,875,503	783,736	-	32,091,767
مطلوبات القطاع			

16 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 ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث ينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية المسؤولية عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة الشامل للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

الإدارة التنفيذية

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

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على قدر المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد 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 والمدنيين، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة. وفيما يتعلق بالأرصدة المدينة، تقلل المجموعة من تركزات مخاطر الائتمان عن طريق إجراء معاملات مع عدد كبير من المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر.

16 إدارة المخاطر (تتمة)

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 للكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات التقاص والضمانات الأساسية (إن وجدت).

مجمّل الحد الأقصى للكشاف 2018 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للكشاف 2019 دينار كويتي	
1,225,883	3,140,178	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
901,042	890,857	مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والدفعات مقدماً)
<u>2,126,925</u>	<u>4,031,035</u>	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزت مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان
يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية أخرى (إن وجدت)،
حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2018				2019				
الخدمات المصرفية والمالية		الخدمات المصرفية والمالية		الخدمات المصرفية والمالية		الخدمات المصرفية والمالية		
إنشاءات وعقارات	أخرى	إنشاءات وعقارات	أخرى	إنشاءات وعقارات	أخرى	إنشاءات وعقارات	أخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,473,132	49,936	247,138	1,176,058	3,231,483	46,673	292,142	2,892,668	الكويت دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
653,793	27,256	576,712	49,825	799,552	45,872	506,170	247,510	
<u>2,126,925</u>	<u>77,192</u>	<u>823,850</u>	<u>1,225,883</u>	<u>4,031,035</u>	<u>92,545</u>	<u>798,312</u>	<u>3,140,178</u>	

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 الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية
من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد
كاف للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

مخاطر السيولة وإدارة التمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع
حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع إلى تاريخ
الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات قوائم
استحقاق المطلوبات المالية في نهاية السنة تستند إلى ترتيب السداد التعاقدية غير المخصوم أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ
البيع المخططة.

16 إدارة المخاطر (تتمة)

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

المجموع	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
						المطلوبات
						دائنون ومصروفات
						مستحقة (باستثناء دفعات
						مقدماً من مستأجرين)
674,930	-	-	674,930	-	-	دائنو تمويل إسلامي
42,306,335	33,066,876	7,262,960	783,360	644,372	548,767	
42,981,265	33,066,876	7,262,960	1,458,290	644,372	548,767	إجمالي المطلوبات
						31 ديسمبر 2018
						المطلوبات
						دائنون ومصروفات
						مستحقة (باستثناء دفعات
						مقدماً من مستأجرين)
626,831	-	-	626,831	-	-	دائنو تمويل إسلامي
35,190,789	25,222,476	8,187,364	408,961	491,106	880,882	
35,817,620	25,222,476	8,187,364	1,035,792	491,106	880,882	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 وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

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 10). 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		
327,772	+/-1%	2019
309,472	+/-1%	2018

16 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(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:

2018		2019		العملة
التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	
319,480	+/-3%	305,203	+/-3%	ريال سعودي
102,407	+/-3%	92,940	+/-3%	دولار أمريكي

17 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. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
626,831	674,930	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
31,289,925	32,740,068	دائنو تمويل إسلامي
(1,229,252)	(3,142,357)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
30,687,504	30,272,641	صافي الدين
38,762,534	39,402,618	حقوق الملكية
69,450,038	69,675,259	إجمالي رأس المال وصافي الدين
44%	43%	معدل الإقراض

18 قياسات القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
60,396,066	-	-	60,396,066
عقارات استثمارية			
60,179,738	-	-	60,179,738
عقارات استثمارية			

لم تكن هناك أية تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال سنة 2019 أو 2018.

يتضمن الإيضاح 8 الإفصاح عن تسوية قياس القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

أساليب التقييم المستخدمة لاستنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3.

إن المجموعة لديها فئة واحدة من العقارات (السكنية والتجارية). يوضح الجدول أدناه ما يلي:

- بيان أساليب التقييم المطبقة.
- المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة، بما في ذلك نطاقات الإيجار المحمل على الوحدات المختلفة في نفس المبنى.
- بالنسبة لقياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمعلومات الكمية حول المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة.

19 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 دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
3,142,357	-	3,142,357	الموجودات
1,353,732	-	1,353,732	أرصدة لدى البنوك ونقد
608,732	-	608,732	مدينون ومدفوعات مقدماً
8,310,925	8,310,925	-	عقارات للمتاجرة
60,396,066	60,396,066	-	استثمار في شركة زميلة
23,474	23,474	-	عقارات استثمارية
			ممتلكات ومعدات
73,835,286	68,730,465	5,104,821	إجمالي الموجودات
820,149	-	820,149	المطلوبات
32,740,068	32,183,614	556,454	دائنون ومصرفات مستحقة
872,451	872,451	-	دائنو تمويل إسلامي
34,432,668	33,056,065	1,376,603	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

19 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 10 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
			الموجودات
1,229,252	-	1,229,252	أرصدة لدى البنوك ونقد
1,667,601	-	1,667,601	مدينون ومدفوعات مقدماً
2,255,987	-	2,255,987	عقارات للمتاجرة
6,278,732	6,278,732	-	استثمار في شركة زميلة
60,179,738	60,179,738	-	عقارات استثمارية
26,727	26,727	-	ممتلكات ومعدات
<u>71,638,037</u>	<u>66,485,197</u>	<u>5,152,840</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
801,842	-	801,842	دائنون ومصروفات مستحقة
31,289,925	30,463,043	826,882	دائنو تمويل إسلامي
783,736	783,736	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>32,875,503</u>	<u>31,246,779</u>	<u>1,628,724</u>	إجمالي المطلوبات