

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

31 مارس 2021
(غير مدققة)



**تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة
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 إليهما معاً بـ "المجموعة")، كما في 31 مارس 2021 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمجموعة" 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 المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة 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 والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمدان

سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

2 مايو 2021

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
1,034,529	964,019		إيرادات تأجير
7,902	7,427		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(51,884)	(59,644)		مصروفات تشغيل عقارات
990,547	911,802		صافي الربح من عقارات استثمارية
26,355	40,467	4	حصة في نتائج شركة زميلة
26,355	40,467		صافي ربح الاستثمار
(220,345)	(235,705)		مصروفات إدارية
129,488	(20,519)		(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
14	100		إيرادات أخرى
926,059	696,145		ربح التشغيل
(379,305)	(251,294)		تكاليف تمويل
3,524	(106,924)		(مخصص) رد خسائر الانتماء المتوقعة لمدينين
550,278	337,927		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,953)	(3,041)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(14,269)	(11,649)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,707)	(4,660)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(30,000)	-		زكاة
495,349	318,577		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1.34 فلس	0.86 فلس	3	ربح الفترة
			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 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2020	2021	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
495,349	318,577	
128,745	(19,845)	
149,557	(22,783)	4
278,302	(42,628)	
773,651	275,949	

ربح الفترة

(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:

بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي
المكثف المجمع في فترات لاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية

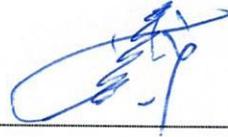
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2021

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
3,306,352	3,882,346	4,124,354		الموجودات
1,679,003	656,460	610,717		أرصدة لدى البنوك ونقد
608,732	608,732	608,732		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,364,559	8,171,714	8,131,135	4	عقارات للمتاجرة
60,690,142	60,347,404	60,302,455	5	استثمار في شركة زميلة
21,088	12,822	19,929		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>74,669,876</u>	<u>73,679,478</u>	<u>73,797,322</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
794,492	796,981	789,076		دائنون ومصروفات مستحقة
32,802,673	33,196,542	33,025,221	6	دائنو تمويل إسلامي
896,442	958,240	979,361		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,493,607</u>	<u>34,951,763</u>	<u>34,793,658</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
413,180	426,876	426,876		احتياطي إجباري
413,180	426,876	426,876		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
512,110	244,165	201,537		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,677,414	469,413	787,990		أرباح مرحلة
<u>40,176,269</u>	<u>38,727,715</u>	<u>39,003,664</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>74,669,876</u>	<u>73,679,478</u>	<u>73,797,322</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي عام	احتياطي إجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
38,727,715	469,413	18,132	244,165	142,253	426,876	426,876	37,000,000	كما في 1 يناير 2021
318,577	318,577	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(42,628)	-	-	(42,628)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
275,949	318,577	-	(42,628)	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
39,003,664	787,990	18,132	201,537	142,253	426,876	426,876	37,000,000	كما في 31 مارس 2021
39,402,618	1,182,065	18,132	233,808	142,253	413,180	413,180	37,000,000	كما في 1 يناير 2020
495,349	495,349	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
278,302	-	-	278,302	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
773,651	495,349	-	278,302	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
40,176,269	1,677,414	18,132	512,110	142,253	413,180	413,180	37,000,000	كما في 31 مارس 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المراجعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
550,278	337,927	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية: استهلاك
2,926	2,542	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(3,524)	106,924	حصة في نتائج شركة زميلة
(26,355)	(40,467)	4 مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
23,991	23,527	تكاليف تمويل
379,305	251,294	خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
(129,488)	20,519	
797,133	702,266	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(309,767)	(62,295)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(43,493)	(17,212)	دائنون ومصروفات مستحقة
443,873	622,759	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
-	(2,406)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,000)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
413,873	620,353	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(540)	(9,649)	4 متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة
122,278	58,263	
121,738	48,614	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
		سداد دائني تمويل إسلامي
(50,000)	(225,000)	تكاليف تمويل مدفوعة
(323,853)	(188,777)	توزيعات أرباح مدفوعة
(9,107)	(9,616)	
(382,960)	(423,393)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
152,651	245,574	صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
11,344	(3,566)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
3,142,357	3,882,346	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
3,306,352	4,124,354	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 2 مايو 2021.

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.

تضطلع الشركة الأم 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.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 31 مارس 2021.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من 1 يناير 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد. لم يكن لتطبيق هذه المعايير أي تأثير على الأداء المالي أو المركز المالي للمجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2021

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب مبالغ 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. نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2020	2021	
495,349	318,577	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم) *
1.34	0.86	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح للأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.

لم يكن هناك أية معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في			بلد التأسيس	اسم الشركة
	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021		
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	24%	المملكة العربية السعودية	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")

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

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	
8,310,925	8,310,925	8,171,714	في بداية الفترة / السنة
26,355	84,418	40,467	حصة في النتائج
(122,278)	(230,500)	(58,263)	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة
149,557	6,871	(22,783)	تعديل تحويل عملات أجنبية
8,364,559	8,171,714	8,131,135	في نهاية الفترة / السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2021 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 31 مارس 2021.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

5 عقارات استثمارية

(مدققة)	31 مارس 2021	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة / السنة	60,347,404	60,396,066	60,396,066
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية صافي (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية	-	(59,472)	-
	(44,949)	10,810	294,076
في نهاية الفترة / السنة	60,302,455	60,347,404	60,690,142

كما في 31 مارس 2021، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 4,250,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 4,160,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2021، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,953,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 31,953,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 31,850,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 25,325,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 25,400,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 24,950,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم تحديد القيمة للعقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2020 استناداً إلى تقييمات تم القيام بها من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المستقلين المعتمدين ذوي المؤهلات المهنية المعروفة وذات الصلة والخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. وبالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد حسن السمعة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات.

نظراً للأسباب المبينة بالإيضاح 11، ترى الإدارة أنه ليس هناك تغيير جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية منذ آخر تقييم تم إجراؤه كما في 31 ديسمبر 2020.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح 10.

6 دائنو تمويل إسلامي

إجارة	تورق	مرابحة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,686,297	4,952,411	30,271,241	38,909,949
(558,531)	(379,956)	(4,946,241)	(5,884,728)
3,127,766	4,572,455	25,325,000	33,025,221
31 ديسمبر 2020 (مدققة)			
3,686,297	5,113,741	30,532,480	39,332,518
(587,155)	(418,388)	(5,130,433)	(6,135,976)
3,099,142	4,695,353	25,402,047	33,196,542
31 مارس 2020			
3,769,228	4,943,734	30,633,575	39,346,537
(671,357)	(178,514)	(5,693,993)	(6,543,864)
3,097,871	4,765,220	24,939,582	32,802,673

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

6 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1.5% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2020: 1.5% إلى 3.25% و 31 مارس 2020: 1.5% إلى 3.25%) سنويًا فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال 1 إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية.

كما في 31 مارس 2021، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 3,095,644 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 3,095,644 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 4,250,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 4,160,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 31 مارس 2021، كانت أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 25,325,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 25,400,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 24,950,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 31,953,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 31,953,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 31,850,000 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 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
(26,266)	177,052

فروق تحويل عملات أجنبية

اعترفت المجموعة بخسارة بمبلغ 26,266 دينار كويتي (31 مارس 2020: ربح بمبلغ 177,052 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع وذلك نتيجة التغير في أسعار صرف الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 115,576,641 ريال سعودي (31 مارس 2020: 121,149,685 ريال سعودي).

لم يتم إدراج أي رصيد لدى الأطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
76,050	76,050
14,822	14,986
90,872	91,036

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

8 الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية "الجمعية العمومية" لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 31 مارس 2021 البيانات المالية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وافقت الجمعية العمومية على عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 2 فلس للسهم الواحد بقيمة 740,000 د.ك.) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

9 معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناءً على المنتجات والخدمات التي تقدمها. يوجد لدى المجموعة قطاعي تشغيل يمكن إعداد تقارير حولهما كما يلي:

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020				الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021				
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمار	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمار	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
990,547	-	-	990,547	911,802	-	-	911,802	صافي الربح من عقارات استثمارية
26,355	-	26,355	-	40,467	-	40,467	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(220,345)	-	-	(220,345)	(235,705)	-	-	(235,705)	مصروفات إدارية
14	14	-	-	100	100	-	-	إيرادات أخرى
129,488	129,488	-	-	(20,519)	(20,519)	-	-	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
(379,305)	-	-	(379,305)	(251,294)	-	-	(251,294)	تكاليف تمويل
3,524	-	-	3,524	(106,924)	-	-	(106,924)	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(54,929)	(54,929)	-	-	(19,350)	(19,350)	-	-	مصروفات غير موزعة
<u>495,349</u>	<u>74,573</u>	<u>26,355</u>	<u>394,421</u>	<u>318,577</u>	<u>(39,769)</u>	<u>40,467</u>	<u>317,879</u>	ربح الفترة

31 مارس 2020				31 ديسمبر 2020 (مدققة)				31 مارس 2021				
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمار	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمار	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمار	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
74,669,876	21,088	8,364,559	66,284,229	73,679,478	12,822	8,171,714	65,494,942	73,797,322	19,929	8,131,135	65,646,258	إجمالي الموجودات
<u>34,493,607</u>	<u>896,442</u>	<u>-</u>	<u>33,597,165</u>	<u>34,951,763</u>	<u>958,240</u>	<u>-</u>	<u>33,993,523</u>	<u>34,793,658</u>	<u>979,361</u>	<u>-</u>	<u>33,814,297</u>	إجمالي المطلوبات

10 قياس القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظراً لأن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة أسعار الفائدة في السوق.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم تسجيل أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، كما يلي:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛
- ◀ المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة المسجلة غير ملحوظ.

تم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة.

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2021، لم يكن هناك أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة بين المبلغ الافتتاحي والختامي ضمن المستوى 3 بالإيضاح 5.

11 تأثير فيروس كوفيد-19

لقد شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطوراً سريعاً خلال عام 2021 في ظل تسجيل عدد ملحوظ من حالات العدوى. وكان للإجراءات التي اتخذتها دولة الكويت والمملكة العربية السعودية لاحتواء الفيروس تأثير على النشاط الاقتصادي وأعمال المجموعة بعدة طرق ملحوظة. يبين هذا الإيضاح تأثير تفشي الفيروس على عمليات المجموعة وكذلك التقديرات والافتراضات الجوهرية المطبقة من قبل الإدارة عند تحديد قيم الموجودات والمطلوبات كما في 31 مارس 2021.

العقارات الاستثمارية

لقد كان للتأثير الاقتصادي لفيروس كوفيد-19 تأثير على إيرادات التأجير المكتسبة خلال الفترة. إذ أمرت السلطات المعنية بإغلاق العقارات التجارية وبعض العقارات الصناعية وغيرها من العقارات بما في ذلك عقارات المجموعة وذلك لفترة زمنية معينة. وكما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم تخفيف الإجراءات المقيدة التي تم تطبيقها لاحتواء انتشار الفيروس بشكل تدريجي مما أدى إلى إعادة الفتح التدريجي لعقارات المجموعة. وعلى الرغم من أن التدفقات النقدية وإيرادات التأجير على المدى القريب قد تأثرت بشكل فوري نتيجة الجائحة نظراً لامتيازات الإيجارات قصيرة الأجل التي تم منحها على أساس الحالات بصورة فردية، ترى الإدارة استناداً إلى تقييم داخلي أن القيم العادلة التي حددها المقيمون المستقلون الخارجيون في 31 ديسمبر 2020 لا تزال تمثل تقييمات موثوق بها لغرض إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2021 وذلك في سياق حالات عدم اليقين التي ارتبطت بغياب معاملات السوق منذ تفشي فيروس كوفيد-19 ومحدودية بيانات السوق المتاحة الموثوق بها المتعلقة بالظروف كما في 31 مارس 2021 والصعوبات التي يتم مواجهتها في تقدير إمكانيات السوق المستقبلية بعد إعادة الفتح التدريجي وكذلك الاستقرار الحالي في معدلات الإيجارات والإشغال. ونظراً لمحدودية بيانات السوق المتاحة، تم تطبيق درجة كبيرة من الأحكام في التقييم الداخلي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وعليه، ثمة درجة كبيرة من عدم التأكد تتعلق بالتقييمات بشكل يتجاوز ما هو قائم في الأوضاع العادية.

ينأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل مستأجر. وتدار مخاطر ائتمان المستأجرين عن طريق مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً مما يؤدي إلى الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة في هذا الصدد.

وحسب مدة استمرار أزمة كوفيد-19 وأي إجراءات صارمة إضافية تفرضها السلطات المعنية، قد تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي آخر للوصول إلى تقييم عادل مستقل لعقاراتها الاستثمارية بصورة منتظمة.

الاستثمار في شركة زميلة

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، ليست المجموعة على دراية بأي مؤشرات على انخفاض في القيمة الدفترية لاستثمارها في الشركة الزميلة استناداً إلى المعلومات الملحوظة المتاحة حالياً. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعملائنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي نتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً" مستقلاً. وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط. ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.

ey.com/mena