

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

30 سبتمبر 2020
(غير مدققة)

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
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 30 سبتمبر 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل 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 المراجعة 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 المراجعة 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والمصيمي وشركاهم

9 نوفمبر 2020

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,111,589	3,033,215	1,026,547	991,540	إيرادات تأجير
17,487	7,117	10,757	(785)	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(200,215)	(166,737)	(62,460)	(77,245)	مصروفات تشغيل عقارات
105,000	-	105,000	-	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
<u>3,033,861</u>	<u>2,873,595</u>	<u>1,079,844</u>	<u>913,510</u>	صافي الربح من عقارات استثمارية
188,054	-	6,675	-	بيع عقارات للمتاجرة
(125,971)	-	(7,046)	-	تكلفة مبيعات
62,083	-	(371)	-	صافي (الخسارة) الربح من بيع عقارات للمتاجرة
(11,947)	36,566	11,636	13,378	4 حصة في نتائج شركة زميلة
(11,947)	36,566	11,636	13,378	صافي ربح (خسارة) الاستثمار
(712,798)	(654,589)	(202,757)	(223,835)	مصروفات إدارية
14,572	73,576	23,011	(41,167)	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
13,284	418	7,173	404	إيرادات أخرى
2,399,055	2,329,566	918,536	662,290	ربح التشغيل
(1,274,888)	(911,535)	(391,880)	(261,374)	تكاليف تمويل
-	(1,501,438)	-	(717,126)	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
1,124,167	(83,407)	526,656	(316,210)	(خسارة) ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(10,118)	-	(4,740)	2,095	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(29,816)	(37,015)	(13,745)	(10,389)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(11,926)	(14,806)	(5,498)	(4,156)	زكاة
(30,000)	(30,000)	-	-	8 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>1,042,307</u>	<u>(165,228)</u>	<u>502,673</u>	<u>(328,660)</u>	(خسارة) ربح الفترة
2.82 فلس	(0.45) فلس	1.36 فلس	(0.89) فلس	3 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

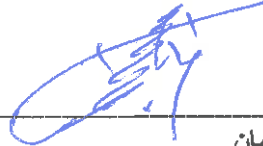
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,042,307	(165,228)	502,673	(328,660)	(خسارة) ربح الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
17,611	73,792	21,392	(37,349)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
7,828	85,827	24,505	(43,435)	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
25,439	159,619	45,897	(80,784)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,067,746	(5,609)	548,570	(409,444)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

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 المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2020

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,405,688	3,142,357	3,427,325		الموجودات
1,919,042	1,353,732	838,222		أرصدة لدى البنوك ونقد
2,130,016	608,732	608,732		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,300,799	8,310,925	8,310,744	4	عقارات للمتاجرة
59,721,004	60,396,066	60,564,436	5	استثمار في شركة زميلة
25,035	23,474	15,265		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>73,501,584</u>	<u>73,835,286</u>	<u>73,764,724</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
832,176	820,149	960,541		المطلوبات
32,730,149	32,740,068	33,212,139	6	دائنون ومصرفات مستحقة
848,979	872,451	935,035		دائنو تمويل إسلامي
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,411,304</u>	<u>34,432,668</u>	<u>35,107,715</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000		رأس المال
260,718	413,180	413,180		احتياطي إجباري
260,718	413,180	413,180		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
285,696	233,808	393,427		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,122,763	1,182,065	276,837		أرباح مرحلة
<u>39,090,280</u>	<u>39,402,618</u>	<u>38,657,009</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>73,501,584</u>	<u>73,835,286</u>	<u>73,764,724</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 المراجعة.

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

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

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

	رأس المال	احتياطي إيجاري	احتياطي عام	احتياطي خيارات أسهم	احتياطي تحويل	احتياطي أسهم خيرية	احتياطي أرباح مرحلة	المجموع
كما في 1 يناير 2020	37,000,000	413,180	413,180	142,253	233,808	18,132	1,182,065	39,402,618
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	-	(165,228)	(165,228)
إيرادات شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	159,619	-	-	159,619
إجمالي الإيرادات (الخصائر) الشاملة للفترة	-	-	-	-	159,619	-	(165,228)	(5,609)
توزيعات أرباح (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	(740,000)	(740,000)
كما في 30 سبتمبر 2020	37,000,000	413,180	413,180	142,253	393,427	18,132	276,837	38,657,009
كما في 1 يناير 2019	37,000,000	260,718	260,718	142,253	260,257	18,132	820,456	38,762,534
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	1,042,307	1,042,307
إيرادات شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	25,439	-	-	25,439
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	25,439	-	1,042,307	1,067,746
توزيعات أرباح (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	(740,000)	(740,000)
كما في 30 سبتمبر 2019	37,000,000	260,718	260,718	142,253	285,696	18,132	1,122,763	39,090,280

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات
1,124,167	(83,407)	
8,102	8,749	
78,831	71,996	
(105,000)	-	
(62,083)	-	
11,947	(36,566)	4
-	1,501,438	
1,274,888	911,535	
(14,572)	(73,576)	
2,316,280	2,300,169	
(248,431)	(978,354)	
188,054	-	
(37,535)	58,364	
2,218,368	1,380,179	
(13,588)	(9,412)	
(30,000)	(30,000)	
2,174,780	1,340,767	
(6,410)	(540)	
(2,026,186)	-	4
(50,000)	-	5
655,000	-	
-	122,574	
(1,427,596)	122,034	
17,915,300	500,000	
(16,068,235)	(100,000)	
(1,689,139)	(872,274)	
(724,477)	(710,311)	
(566,551)	(1,182,585)	
180,633	280,216	
(4,197)	4,752	
1,229,252	3,142,357	
1,405,688	3,427,325	

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 9 نوفمبر 2020.

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 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 25 يونيو 2020.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

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 2019.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في عام 2020 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

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

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفحواه كالتالي: "تعتبر المعلومات جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية.

يعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب مبالغ (خسارة) ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة (خسارة) ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب (خسارة) ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة (خسارة) 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 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
1,042,307	(165,228)	502,673	(328,660)	(خسارة) ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم) *
2.82	(0.45)	1.36	(0.89)	(خسارة) 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:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في		
		30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2019
شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")	المملكة العربية السعودية	24%	24%	24%
				الأنشطة الرئيسية
				بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

4 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة / السنة	6,278,732	8,310,925	
إضافات إلى استثمار في شركة زميلة	2,026,186	-	
حصة في النتائج	(11,947)	36,566	
متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة	-	(122,574)	
تعديل تحويل عملات أجنبية	7,828	85,827	
في نهاية الفترة/ السنة	8,300,799	8,310,925	8,310,744

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 30 سبتمبر 2020.

5 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة / السنة	60,179,738	60,396,066	
إضافات	50,000	-	
استبعاد	(550,000)	-	
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	-	730,152	
صافي ربح تحويل عملات أجنبية	41,266	(13,824)	168,370
في نهاية الفترة / السنة	59,721,004	60,396,066	60,564,436

كما في 30 سبتمبر 2020، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 4,150,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2020، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 31,850,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 30,563,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,900,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم تحديد القيمة للعقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2019 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 رسمية الإيرادات. وبالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد حسن السمعة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسمية 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 2019.

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

				6
				دائنو تمويل إسلامي
				30 سبتمبر 2020
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مجمل المبلغ
39,237,156	30,720,966	4,804,211	3,711,979	ناقصاً: ربح مؤجل
(6,025,017)	(5,322,265)	(89,598)	(613,154)	
33,212,139	25,398,701	4,714,613	3,098,825	
				31 ديسمبر 2019 (مدققة)
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مجمل المبلغ
42,306,335	33,272,492	4,988,808	4,045,035	ناقصاً: ربح مؤجل
(9,566,267)	(8,315,805)	(304,039)	(946,423)	
32,740,068	24,956,687	4,684,769	3,098,612	
				30 سبتمبر 2019
الإجمالي	مربحة	تورق	إجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مجمل المبلغ
43,183,369	33,965,166	5,071,042	4,147,161	ناقصاً: ربح مؤجل
(10,453,220)	(9,042,359)	(376,384)	(1,034,477)	
32,730,149	24,922,807	4,694,658	3,112,684	

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 2019: 1.5% إلى 3.25% و30 سبتمبر 2019: 1% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال 1 إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية.

كما في 30 سبتمبر 2020، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,095,644 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 3,110,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 4,150,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 سبتمبر 2020، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 24,900,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 31,850,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 30,563,000 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 يمتلكون المالكن 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:

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		فروق تحويل عملات أجنبية
30 سبتمبر		30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(25,259)	100,514	29,970	(52,322)	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 100,514 دينار كويتي (30 سبتمبر 2019: خسارة بمبلغ 25,259 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 116,153,976 ريال سعودي (30 سبتمبر 2019: 123,705,443 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:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
214,650	228,150	71,550	76,050	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
48,697	45,125	13,825	15,151	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
263,347	273,275	85,375	91,201	

أوصى أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ 12 فبراير 2020 بمكافأة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 30,000 دينار كويتي) وتم دفعها لاحقاً.

8 الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 25 يونيو 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بقيمة 2 فلس (2018: 2 فلس) للسهم بمبلغ 740,000 دينار كويتي (2018: 740,000 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ.

إضافة إلى ذلك، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم على دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 30,000 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرجلة المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

9 معلومات القطاعات

تتقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. يوجد لدى المجموعة قطاعي تشغيل يمكن إعداد تقارير حولها 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 بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

التسعة أشهر المنتهية في				التسعة أشهر المنتهية في			
30 سبتمبر 2019				30 سبتمبر 2020			
المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة	المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات
3,033,861	-	-	3,033,861	2,873,595	-	-	2,873,595
62,083	-	-	62,083	-	-	-	-
(11,947)	-	(11,947)	-	36,566	-	36,566	-
(712,798)	-	-	(712,798)	(654,589)	-	(654,589)	-
13,284	13,284	-	-	418	418	-	-
14,572	14,572	-	-	73,576	73,576	-	-
(1,274,888)	-	-	(1,274,888)	(911,535)	-	(911,535)	-
-	-	-	-	(1,501,438)	-	(1,501,438)	-
(81,860)	(81,860)	-	-	(81,821)	(81,821)	-	-
1,042,307	(54,004)	(11,947)	1,108,258	(165,228)	(7,827)	36,566	(193,967)
30 سبتمبر 2019							
المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة	المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات
73,501,584	25,035	8,300,799	65,175,750	73,835,286	23,474	8,310,925	65,500,887
34,411,304	848,979	-	33,562,325	34,432,668	872,451	-	33,560,217
31 ديسمبر 2019 (مدققة)							
المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة	المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات
73,501,584	25,035	8,300,799	65,175,750	73,835,286	23,474	8,310,925	65,500,887
34,411,304	848,979	-	33,562,325	34,432,668	872,451	-	33,560,217
30 سبتمبر 2020							
المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة	المجموع	أخرى	الأنشطة	الأنشطة
دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	الاستثمار	العقارات
73,501,584	25,035	8,300,799	65,175,750	73,835,286	23,474	8,310,925	65,500,887
34,411,304	848,979	-	33,562,325	34,432,668	872,451	-	33,560,217

صافي الربح من عقارات استثمارية
صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة
حصة في نتائج شركة زميلة
مصروفات إدارية
إيرادات أخرى
ربح تحويل عملات أجنبية
تكاليف تمويل
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
مصروفات غير موزعة
(الخسائر) الأرباح

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 30 سبتمبر 2020، 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 2020 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 30 سبتمبر 2020.

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 2019 لا تزال تمثل تقييمات موثوق بها لغرض إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 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 30 سبتمبر 2020 والصعوبات التي يتم مواجهتها في تقدير إمكانات 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.

يتأثر 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.