

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)  
30 يونيو 2023



**EY**

نبني عالماً  
أفضل للعمل

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

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 يونيو 2023 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والسنة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة 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 للمنشأة" 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. ونبين أيضاً أنه 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 والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 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

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,992,200	2,068,379	992,915	1,030,504	إيرادات تأجير
15,806	11,152	5,385	3,606	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(183,696)	(118,321)	(96,307)	(60,487)	مصروفات تشغيل عقارات
430,000	-	200,000	-	6 ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
2,254,310	1,961,210	1,101,993	973,623	صافي إيرادات عقارات استثمارية
452,220	-	300,444	-	بيع عقار للمناجزة
(251,905)	-	(156,620)	-	تكلفة مبيعات عقار للمناجزة
200,315	-	143,824	-	صافي إيرادات عقارات للمناجزة
88,251	95,325	36,527	36,315	5 حصة في نتائج شركة زميلة
88,251	95,325	36,527	36,315	صافي إيرادات الاستثمار
2,542,876	2,056,535	1,282,344	1,009,938	إجمالي إيرادات التشغيل
(504,688)	(492,394)	(247,700)	(241,570)	مصروفات إدارية
82,586	16,018	63,784	9,825	أرباح تحويل عملات أجنبية
-	35,641	-	23,518	إيرادات أخرى
2,120,774	1,615,800	1,098,428	801,711	صافي إيرادات التشغيل
(522,815)	(813,231)	(274,949)	(418,546)	تكاليف تمويل
17,423	(24,357)	47,177	(36,468)	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
1,615,382	778,212	870,656	346,697	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(14,538)	(7,004)	(7,835)	(3,120)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(40,918)	(21,352)	(20,931)	(10,104)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(16,367)	(8,541)	(8,372)	(4,042)	الزكاة
1,543,559	741,315	833,518	329,431	ربح الفترة
4.17 فلس	2.00 فلس	2.25 فلس	0.89 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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 الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
1,543,559	741,315	833,518	329,431	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
84,654	15,643	62,614	10,435	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
101,253	17,527	74,665	11,688	5 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
185,907	33,170	137,279	22,123	إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,729,466	774,485	970,797	351,554	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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 المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 30 يونيو 2023

30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
5,843,537	5,785,411	5,300,998	4	<b>الموجودات</b>
464,794	375,848	472,254		النقد والنقد المعادل
282,621	282,621	282,621		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,186,782	7,118,600	7,231,452	5	عقارات للمتاجرة
60,297,198	61,527,033	61,563,892	6	استثمار في شركة زميلة
28,296	26,610	43,272		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>75,103,228</u>	<u>75,116,123</u>	<u>74,894,489</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
984,003	1,089,825	930,426		<b>المطلوبات</b>
32,246,915	31,543,150	32,134,905	7	دائنون ومصرفات مستحقة
1,083,844	1,125,523	1,177,048		دائنو تمويل إسلامي
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,314,762</u>	<u>33,758,498</u>	<u>34,242,379</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
37,000,000	37,000,000	37,000,000	8	رأس المال
586,276	813,310	813,310		احتياطي إجباري
586,276	813,310	813,310		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
392,686	372,634	405,804		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
2,062,843	2,197,986	1,459,301		أرباح مرحلة
<u>40,788,466</u>	<u>41,357,625</u>	<u>40,652,110</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<u>75,103,228</u>	<u>75,116,123</u>	<u>74,894,489</u>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

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	
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 1 يناير 2023
741,315	741,315	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
33,170	-	-	33,170	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
774,485	741,315	-	33,170	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)
<b>40,652,110</b>	<b>1,459,301</b>	<b>18,132</b>	<b>405,804</b>	<b>142,253</b>	<b>813,310</b>	<b>813,310</b>	<b>37,000,000</b>	<b>كما في 30 يونيو 2023</b>
40,169,000	1,629,284	18,132	206,779	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 1 يناير 2022
1,543,559	1,543,559	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
185,907	-	-	185,907	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,729,466	1,543,559	-	185,907	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)
40,788,466	2,062,843	18,132	392,686	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 30 يونيو 2022

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 التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

السنة أشهر المنتهية في  
30 يونيو

2022	2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,615,382	778,212	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة بصافي التدفقات النقدية:
-	(34,859)	ربح من ودائع استثمارات وكالة
(17,423)	24,357	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(200,315)	-	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
(88,251)	(95,325)	حصة في نتائج شركة زميلة
(430,000)	-	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
4,926	7,146	استهلاك
59,844	57,522	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
522,815	813,231	تكاليف تمويل
(82,586)	(16,018)	أرباح تحويل عملات أجنبية
1,384,392	1,534,266	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(234,546)	(103,603)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(200,098)	(220,408)	دائنون ومصروفات مستحقة
949,748	1,210,255	التدفقات النقدية من العمليات
(21,087)	(5,997)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
928,661	1,204,258	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
-	(2,300,000)	إيداع ودائع استثمارات وكالة
452,220	-	متحصلات من بيع عقار للمتاجرة
136,175	-	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
4,450,000	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(3,030,000)	-	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	17,698	إيرادات وكالة مستلمة
(18,166)	(23,808)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
1,990,229	(2,306,110)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
-	1,900,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(100,000)	(1,350,000)	سداد دائني تمويل إسلامي
(517,672)	(778,132)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,096,503)	(1,456,242)	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,714,175)	(1,684,374)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,204,715	(2,786,226)	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
11,353	1,813	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
4,627,469	5,785,411	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
5,843,537	3,000,998	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
		<b>بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:</b>
355,329	-	مدينون ومدفوعات مقدماً
(478,872)	-	إضافات إلى عقارات استثمارية
123,543	-	دائنون ومصروفات مستحقة

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

### 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 23 يوليو 2023.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 15 مارس 2023.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5655، الصفاة 13057، الكويت. تم إدراج الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 26 سبتمبر 2005.

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة التالية:

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

### 2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. يرى أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد عوامل عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً جوهرياً حول هذا الافتراض. ويشير تقديرهم إلى أن هناك توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب ولفترة لا تقل عن 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

### 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 2022، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات لأول مرة في سنة 2023، لكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

### تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 التمييز بين التغيرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.



## 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 يونيو 2023

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

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 "أحكام المعلومات الجوهرية" تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، ولكن من المتوقع أن تؤثر على إفصاحات السياسات المحاسبية في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل تضيق نطاق استثناء الاعتراف المبدئي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية مثل عقود التأجير ومطلوبات إنهاء الخدمة. لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، إذ ليس لديها موجودات أو مطلوبات في نطاق معيار المحاسبة الدولي 12 كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

### 3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تُحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تُحتسب 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 تم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة مماثلة.

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
1,543,559	741,315	833,518	329,431	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
4.17	2.00	2.25	0.89	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

### 4 النقد والنقد المعادل

(مدققة)		
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,782	2,703	3,224
5,840,755	5,782,708	2,997,774
-	-	2,300,000
نقد في الصندوق أرصدة لدى البنوك ودائع استثمارات وكالة		
5,843,537	5,785,411	5,300,998
-	-	(2,300,000)
النقد والنقد المعادل كما هو مفصّل عنه في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع ناقصاً: ودائع استثمارات وكالة ذات فترة استحقاق أصلية أكثر من 3 أشهر		
5,843,537	5,785,411	3,000,998
النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع		

إن ودائع استثمارات الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي ومودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 4.46% سنوياً.

### 5 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

حصة الملكية كما في				اسم الشركة	بلد التأسيس
(مدققة)			%		
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023		الأنشطة الرئيسية	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")
24%	24%	24%	بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي		
فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:					
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023		في بداية الفترة/ السنة	
8,133,453	8,133,453	7,118,600		حصة في النتائج	
88,251	(860,827)	95,325		متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة	
(136,175)	(244,625)	-		تعديل تحويل عملات أجنبية	
101,253	90,599	17,527		في نهاية الفترة/ السنة	
8,186,782	7,118,600	7,231,452			

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 30 يونيو 2023.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

### 6 عقارات استثمارية

	30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
	60,612,161	60,612,161	61,527,033	في بداية الفترة/ السنة
	3,508,872	3,508,872	-	إضافات
	(4,020,000)	(4,020,000)	-	استبعاد*
	-	1,250,722	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	196,165	175,278	36,859	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
	60,297,198	61,527,033	61,563,892	في نهاية الفترة/السنة

\*

خلال الفترة السابقة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 4,020,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل قدره 4,450,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح محقق من البيع بمبلغ 430,000 دينار كويتي.

كما في 30 يونيو 2023، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,560,000 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 4,450,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 7).

كما في 30 يونيو 2023، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 33,835,980 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 32,005,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 24,650,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2022 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين اللذين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بالخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم 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.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية ضمن إيضاح 11.

### 7 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
40,356,440	31,432,025	5,460,456	3,463,959	30 يونيو 2023
(8,221,535)	(6,982,025)	(745,902)	(493,608)	مجمل المبلغ
32,134,905	24,450,000	4,714,554	2,970,351	ناقصاً: ربح مؤجل
39,647,164	31,807,007	4,317,342	3,522,815	31 ديسمبر 2022 (مدققة)
(8,104,014)	(7,257,007)	(291,280)	(555,727)	مجمل المبلغ
31,543,150	24,550,000	4,026,062	2,967,088	ناقصاً: ربح مؤجل
38,568,110	30,163,943	4,804,908	3,599,259	30 يونيو 2022
(6,321,195)	(5,513,943)	(307,836)	(499,416)	مجمل المبلغ
32,246,915	24,650,000	4,497,072	3,099,843	ناقصاً: ربح مؤجل

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

### 7 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2022: 1.5% إلى 3.25% و30 يونيو 2022: 1.5% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال فترة تتراوح من سنة واحدة إلى 8 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 يونيو 2023، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 2,940,862 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,940,862 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 3,095,644 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,560,000 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 4,450,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

كما في 30 يونيو 2023، كانت أرصدة دائني المرابحة بمبلغ 24,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 24,650,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 33,835,980 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 32,005,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

### 8 رأس المال

في 30 يونيو 2023، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2022: 370,000,000 سهم و30 يونيو 2022: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. يتم سداد جميع الأسهم نقداً.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مارس 2023 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وافقت الجمعية العمومية السنوية على توزيع أرباح نقدية بقيمة 4 فلس للسهم الواحد بمبلغ 1,480,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: 3 فلس للسهم بقيمة 1,110,000 دينار كويتي).

### 9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات 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، التي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادية. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		فروق تحويل عملات أجنبية
30 يونيو		30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
115,932	22,497	86,096	14,224	

سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 22,497 دينار كويتي (30 يونيو 2022: 115,932 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع نتيجة التقلب في أسعار صرف عملة الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من إحدى الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ 106,931,817 ريال سعودي (30 يونيو 2022: 115,352,536 ريال سعودي).

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

### 9 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

#### موظفو الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء 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:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
152,600	<b>157,500</b>	76,550	<b>78,750</b>	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
41,200	<b>36,962</b>	26,378	<b>15,350</b>	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>193,800</b>	<b>194,462</b>	<b>102,928</b>	<b>94,100</b>	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

### 10 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم أعمال المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعا تشغيل يجب إعداد تقارير حولهما كما يلي:

- ◀ إدارة العقارات: تتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- ◀ إدارة الاستثمارات: تتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- ◀ أخرى: تتضمن الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمارات.

الستة أشهر المنتهية في  
30 يونيو 2022

الستة أشهر المنتهية في  
30 يونيو 2023

المجموع	أخرى	الاستثمارات	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمارات	العقارات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,254,310	-	-	2,254,310	1,961,210	-	-	1,961,210
200,315	-	-	200,315	-	-	-	-
88,251	-	88,251	-	95,325	-	95,325	-
(504,688)	-	-	(504,688)	(492,394)	-	-	(492,394)
82,586	82,586	-	-	16,018	16,018	-	-
-	-	-	-	35,641	782	34,859	-
(522,815)	-	-	(522,815)	(813,231)	-	-	(813,231)
17,423	-	-	17,423	(24,357)	-	-	(24,357)
(71,823)	(71,823)	-	-	(36,897)	(36,897)	-	-
1,543,559	10,763	88,251	1,444,545	741,315	(20,097)	130,184	631,228

صافي إيرادات عقارات استثمارية  
صافي إيرادات عقارات للمتاجرة  
صافي إيرادات استثمار  
مصروفات إدارية  
أرباح تحويل عملات أجنبية  
إيرادات أخرى  
تكاليف تمويل  
(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين  
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة  
ربح (خسارة) الفترة

30 يونيو 2022

31 ديسمبر 2022 (مدققة)

30 يونيو 2023

المجموع	أخرى	الاستثمارات	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمارات	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمارات	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
75,103,228	28,296	8,186,782	66,888,150	75,116,123	26,610	7,118,600	67,970,913	74,894,489	43,272	9,531,452	65,319,765
34,314,762	1,083,844	-	33,230,918	33,758,498	1,125,523	-	32,632,975	34,242,379	1,177,048	-	33,065,331

## 11 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 الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

### 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؛ و
- ◀ المستوى 2 أساليب التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- ◀ المستوى 3 أساليب التقييم التي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة المسجلة غير ملحوظ.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة بواسطة المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023، لم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في إيضاح 6.