

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 سبتمبر 2021

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 إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2021 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات 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 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 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

27 أكتوبر 2021

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 2021

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,033,215	2,898,819	991,540	951,819	إيرادات تأجير
7,117	21,896	(785)	1,091	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(166,737)	(230,813)	(77,245)	(95,756)	مصروفات تشغيل عقارات
<u>2,873,595</u>	<u>2,689,902</u>	<u>913,510</u>	<u>857,154</u>	صافي الربح من عقارات استثمارية
36,566	103,232	13,378	32,580	4 حصة في نتائج شركة زميلة
36,566	103,232	13,378	32,580	صافي ربح الاستثمار
(654,589)	(695,287)	(223,835)	(221,207)	مصروفات إدارية
73,576	(43,537)	(41,167)	14,298	أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
418	3,270	404	3,170	إيرادات أخرى
<u>2,329,566</u>	<u>2,057,580</u>	<u>662,290</u>	<u>685,995</u>	ربح التشغيل
(911,535)	(754,308)	(261,374)	(252,700)	تكاليف تمويل
(1,501,438)	(258,888)	(717,126)	(32,155)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
(83,407)	1,044,384	(316,210)	401,140	ربح (خسارة) الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت
-	(9,399)	2,095	(3,610)	للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية
(37,015)	(34,452)	(10,389)	(11,583)	والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(14,806)	(13,781)	(4,156)	(4,633)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(30,000)	-	-	-	ضرية دعم العمالة الوطنية
<u>(165,228)</u>	<u>986,752</u>	<u>(328,660)</u>	<u>381,314</u>	زكاة
				مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
				ربح (خسارة) الفترة
0.45 فلس	2.67 فلس	0.89 فلس	1.03 فلس	3 ربحية (خسارة) 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 سبتمبر 2021

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
(165,228)	986,752	(328,660)	381,314	ربح (خسارة) الفترة
				إيرادات (خسائر) 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
73,792	(36,959)	(37,349)	14,548	
85,827	(43,483)	(43,435)	15,594	4
159,619	(80,442)	(80,784)	30,142	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
(5,609)	906,310	(409,444)	411,456	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
كما في 30 سبتمبر 2021

(غير مدققة) 30 سبتمبر 2020	(مدققة) 31 ديسمبر 2020	(غير مدققة) 30 سبتمبر 2021	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		الموجودات
3,427,325	3,882,346	4,575,084		أرصدة لدى البنوك ونقد
838,222	656,460	561,424		مدينون ومدفوعات مقدماً
608,732	608,732	608,732		عقارات للمتاجرة
8,310,744	8,171,714	8,096,395	4	استثمار في شركة زميلة
60,564,436	60,347,404	60,262,655	5	عقارات استثمارية
15,265	12,822	22,870		ممتلكات ومعدات
73,764,724	73,679,478	74,127,160		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
960,541	796,981	853,541		دائنون ومصرفوات مستحقة
33,212,139	33,196,542	32,606,547	6	دائنو تمويل إسلامي
935,035	958,240	1,033,047		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
35,107,715	34,951,763	34,493,135		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
393,427	244,165	163,723		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
276,837	469,413	1,456,165		أرباح مرحلة
38,657,009	38,727,715	39,634,025		إجمالي حقوق الملكية
73,764,724	73,679,478	74,127,160		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


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 المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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
986,752	986,752	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(80,442)	-	-	(80,442)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
906,310	986,752	-	(80,442)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
39,634,025	1,456,165	18,132	163,723	142,253	426,876	426,876	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 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
(165,228)	(165,228)	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
159,619	-	-	159,619	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
(5,609)	(165,228)	-	159,619	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
(740,000)	(740,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)
38,657,009	276,837	18,132	393,427	142,253	413,180	413,180	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 2020

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2020	2021	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح (خسارة) الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(83,407)	1,044,384	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
8,749	7,992	استهلاك
1,501,438	258,888	مخصص خسائر الانتماء المتوقعة لمدينين
(36,566)	(103,232)	حصة في نتائج شركة زميلة
71,996	77,213	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
911,535	754,308	تكاليف تمويل
(73,576)	43,537	خسائر (أرباح) تحويل عملات أجنبية
2,300,169	2,083,090	
(978,354)	(165,013)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
58,364	17,890	مدينون ومدفوعات مقدماً
		دائنون ومصروفات مستحقة
1,380,179	1,935,967	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(9,412)	(2,406)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(30,000)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
1,340,767	1,933,561	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(540)	(18,040)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
122,574	135,068	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
122,034	117,028	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
500,000	-	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(100,000)	(583,094)	سداد دائني تمويل إسلامي
(872,274)	(744,493)	تكاليف تمويل مدفوعة
(710,311)	(18,345)	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,182,585)	(1,345,932)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
280,216	704,657	صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
4,752	(11,919)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
3,142,357	3,882,346	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
3,427,325	4,575,084	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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

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 2021 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 27 أكتوبر 2021.

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 مكتب الشركة الأم المسجل 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 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 في 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 للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب 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 التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير أي تأثير على الأداء المالي أو المركز المالي للمجموعة.

3 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

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 المخففة 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 المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة مماثلة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

3 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة) 2020		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة) 2021		الفترة (دينار كويتي)	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
(165,228)	986,752	(328,660)	381,314		
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	* المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)	
(0.45)	2.67	(0.89)	1.03	ربحية (خسارة) 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.

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

حصة الملكية كما في				اسم الشركة	بلد التأسيس
30 سبتمبر (غير مدققة) 2021	31 ديسمبر (مدققة) 2020	30 سبتمبر (غير مدققة) 2020	%		
24%	24%	24%	% <td>شركة المدار الذهبية ذ.م.م.</td> <td>المملكة العربية السعودية</td>	شركة المدار الذهبية ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية
			<td>بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي</td> <td></td>	بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

30 سبتمبر 2021 (غير مدققة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 (غير مدققة) دينار كويتي	في بداية الفترة / السنة حصة في النتائج متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة تعديل تحويل عملات أجنبية في نهاية الفترة / السنة
8,171,714	8,310,925	8,310,925	
103,232	84,418	36,566	
(135,068)	(230,500)	(122,574)	
(43,483)	6,871	85,827	
8,096,395	8,171,714	8,310,744	

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 30 سبتمبر 2021.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

5 عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2020 (غير مدققة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2021 (غير مدققة) دينار كويتي	
60,396,066	60,396,066	60,347,404	في بداية الفترة / السنة
-	(59,472)	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
168,370	10,810	(84,749)	صافي (خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
60,564,436	60,347,404	60,262,655	في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 سبتمبر 2021، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 4,250,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2020: 4,160,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2021، تم تقديم بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,953,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 31,953,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2020: 31,850,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 25,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 25,400,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2020: 24,900,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2020 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين الذين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بالخبرة 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.

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

6 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	30 سبتمبر 2021 (غير مدققة)
37,989,111	29,822,846	4,566,795	3,599,470	مجمل المبلغ
(5,382,564)	(4,572,846)	(309,390)	(500,328)	ناقصاً: ربح مؤجل
32,606,547	25,250,000	4,257,405	3,099,142	
الإجمالي دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 (مدققة)
39,332,518	30,532,480	5,113,741	3,686,297	مجمل المبلغ
(6,135,976)	(5,130,433)	(418,388)	(587,155)	ناقصاً: ربح مؤجل
33,196,542	25,402,047	4,695,353	3,099,142	
الإجمالي دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)
39,237,156	30,720,966	4,804,211	3,711,979	مجمل المبلغ
(6,025,017)	(5,322,265)	(89,598)	(613,154)	ناقصاً: ربح مؤجل
33,212,139	25,398,701	4,714,613	3,098,825	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

6 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح ما بين 1.5% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2020: 1.5% إلى 3.25% و30 سبتمبر 2020: 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 ما بين سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 سبتمبر 2021، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 3,095,644 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 4,250,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 4,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 4,250,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 4,160,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 سبتمبر 2021، كانت أرصدة دائني المراجعة بمبلغ 25,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 25,400,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 24,900,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 31,953,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 31,953,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 31,850,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة)		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة)		فروق تحويل عملات أجنبية
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
100,514	(49,512)	(52,322)	18,349	

سجلت المجموعة خسارة بمبلغ 49,512 دينار كويتي (30 سبتمبر 2020: ربح بمبلغ 100,514 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع نتيجة التقلب في أسعار صرف عملة الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 114,607,396 ريال سعودي (30 سبتمبر 2020: 116,153,976 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.

موظفو الإدارة العليا:

يتضمن موظفو الإدارة العليا 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 (غير مدققة)		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة)		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
228,150	228,150	76,050	76,050	
45,125	44,961	15,151	15,152	
273,275	273,111	91,201	91,202	

8 الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 31 مارس 2021 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وافقت الجمعية العمومية السنوية على عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 2 فلس للسهم بقيمة 740,000 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

9 معلومات القطاعات

- تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير حولها 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.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 (غير مدققة)				
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,873,595	-	-	2,873,595	2,689,902	-	-	2,689,902	صافي الربح من عقار استثماري
36,566	-	36,566	-	103,232	-	103,232	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(654,589)	-	-	(654,589)	(695,287)	-	-	(695,287)	مصروفات إدارية
418	418	-	-	3,270	3,270	-	-	إيرادات أخرى
73,576	73,576	-	-	(43,537)	(43,537)	-	-	(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
(911,535)	-	-	(911,535)	(754,308)	-	-	(754,308)	تكاليف تمويل
(1,501,438)	-	-	(1,501,438)	(258,888)	-	-	(258,888)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
(81,821)	(81,821)	-	-	(57,632)	(57,632)	-	-	مصروفات غير موزعة
(165,228)	(7,827)	36,566	(193,967)	986,752	(97,899)	103,232	981,419	ربح (خسارة) الفترة

30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)				31 ديسمبر 2020 (مدققة)				30 سبتمبر 2021 (غير مدققة)				
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	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	
73,764,724	15,265	8,310,744	65,438,715	73,679,478	12,822	8,171,714	65,494,942	74,127,160	22,870	8,096,395	66,007,895	إجمالي الموجودات
35,107,715	935,035	-	34,172,680	34,951,763	958,240	-	33,993,523	34,493,135	1,033,047	-	33,460,088	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 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 سبتمبر 2021، لم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في إيضاح 5.

11 تأثير جائحة كوفيد-19

تستمر جائحة كوفيد-19 في الانتشار عبر المناطق الجغرافية العالمية مما يتسبب في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وظهور عوامل عدم ثيقن جوهرية في البيئة الاقتصادية العالمية. أطلقت الهيئات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم مبادرات واسعة النطاق لمواجهة الفيروس مخصصة للتخفيف من التداعيات الخطيرة للجائحة.

أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية على المبالغ المدرجة للموجودات المالية وغير المالية لدى المجموعة. تمثل المبالغ المدرجة على نحو أفضل تقييم الإدارة استناداً إلى المعلومات الملحوظة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال القيمة الدفترية للموجودات تتسم بالحساسية للتقلبات في السوق. لا يزال تأثير البيئة الاقتصادية غير المؤكدة بشكل كبير أمراً تقديرياً وستواصل المجموعة وفقاً لذلك إعادة تقييم مركزها والتأثير المتعلق به على أساس منتظم.