

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

30 يونيو 2020

(غير مدققة)

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 22456419  
kuwa@kw.ey.com  
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

EY  
لبناني عالمياً  
أفضل للعمل

محاسبون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠  
شارع أحمد الجابر

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة  
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 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة 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 المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 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

إضافة 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فنة أ  
إرنست ويونغ  
العيبان والعصيمي وشركاهم

13 أغسطس 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 يونيو 2020

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
2,085,042	<b>2,041,675</b>	1,073,928	<b>1,007,146</b>	إيرادات تأجير
6,730	<b>7,902</b>	(246)	-	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(137,755)	<b>(89,492)</b>	(64,641)	<b>(37,608)</b>	مصروفات تشغيل عقارات
<b>1,954,017</b>	<b>1,960,085</b>	<b>1,009,041</b>	<b>969,538</b>	صافي الربح من عقارات استثمارية
181,379	-	-	-	بيع عقارات للمتاجرة
(118,925)	-	-	-	تكلفة مبيعات
<b>62,454</b>	-	-	-	صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة
(23,583)	<b>23,188</b>	(14,576)	<b>(3,167)</b>	4 حصة في نتائج شركة زميلة
(23,583)	<b>23,188</b>	(14,576)	<b>(3,167)</b>	صافي (خسارة) ربح الاستثمار
(510,041)	<b>(430,754)</b>	(247,623)	<b>(210,409)</b>	مصروفات إدارية
(8,439)	<b>114,743</b>	(31,551)	<b>(14,745)</b>	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
6,111	<b>14</b>	-	-	إيرادات أخرى
<b>1,480,519</b>	<b>1,667,276</b>	<b>715,291</b>	<b>741,217</b>	ربح التشغيل
(883,008)	<b>(650,161)</b>	(438,701)	<b>(270,856)</b>	تكاليف تمويل
-	<b>(784,312)</b>	-	<b>(787,836)</b>	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
597,511	<b>232,803</b>	276,590	<b>(317,475)</b>	(خسارة) ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(5,378)	<b>(2,095)</b>	(2,490)	<b>2,858</b>	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(16,071)	<b>(26,626)</b>	(7,497)	<b>(12,357)</b>	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,428)	<b>(10,650)</b>	(2,998)	<b>(4,943)</b>	زكاة
(30,000)	<b>(30,000)</b>	-	-	8 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<b>539,634</b>	<b>163,432</b>	<b>263,605</b>	<b>(331,917)</b>	(خسارة) ربح الفترة
1.46 فلس	<b>0.44 فلس</b>	0.71 فلس	<b>(0.90) فلس</b>	3 (خسارة) 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 2020

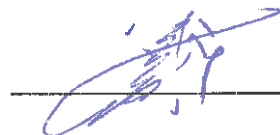
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		ايضاح
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
539,634	163,432	263,605	(331,917)	(خسارة) ربح الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(3,781)	111,141	(24,249)	(17,604)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(16,677)	129,262	(35,255)	(20,295)	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(20,458)	240,403	(59,504)	(37,899)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
519,176	403,835	204,101	(369,816)	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 يونيو 2020

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
945,004	3,142,357	3,082,340		الموجودات
1,868,759	1,353,732	1,943,594		أرصدة لدى البنوك ونقد
2,137,062	608,732	608,732		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,264,659	8,310,925	8,340,801	4	عقارات للمتاجرة
60,221,485	60,396,066	60,650,120	5	استثمار في شركة زميلة
26,427	23,474	18,135		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>73,463,396</u>	<u>73,835,286</u>	<u>74,643,722</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
909,134	820,149	1,830,707		المطلوبات
33,186,711	32,740,068	32,826,201	6	داننون ومصرفات مستحقة
825,841	872,451	920,361		داننو تمويل إسلامي
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,921,686</u>	<u>34,432,668</u>	<u>35,577,269</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
239,799	233,808	474,211		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
620,090	1,182,065	605,497		أرباح مرحلة
<u>38,541,710</u>	<u>39,402,618</u>	<u>39,066,453</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>73,463,396</u>	<u>73,835,286</u>	<u>74,643,722</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 يونيو 2020

	المجموع دينار كويتي	ارباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي اسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل علاقات احتياطية دينار كويتي	احتياطي خيارات اسهم دينار كويتي	احتياطي علم دينار كويتي	احتياطي إيجاري دينار كويتي	رأس الملك دينار كويتي	
39,402,618	1,182,065	18,132	233,808	142,253	413,180	413,180	37,000,000	كما في 1 يناير 2020	
163,432	163,432	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة	
240,403	-	-	240,403	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة	
403,835	163,432	-	240,403	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	
(740,000)	(740,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)	
<b>39,066,453</b>	<b>605,497</b>	<b>18,132</b>	<b>474,211</b>	<b>142,253</b>	<b>413,180</b>	<b>413,180</b>	<b>37,000,000</b>	كما في 30 يونيو 2020	
38,762,534	820,456	18,132	260,257	142,253	260,718	260,718	37,000,000	كما في 1 يناير 2019	
539,634	539,634	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة	
(20,458)	-	-	(20,458)	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة	
519,176	539,634	-	(20,458)	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	
(740,000)	(740,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)	
38,541,710	620,090	18,132	239,799	142,253	260,718	260,718	37,000,000	كما في 30 يونيو 2019	

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

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

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
597,511	232,803	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية: استهلاك
5,360	5,879	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
55,693	47,910	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
(62,454)	-	حصة في نتائج شركة زميلة
23,583	(23,188)	4 خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
-	784,312	تكاليف تمويل
883,008	650,161	ربح تحويل عملات أجنبية
8,439	(114,743)	
1,511,140	1,583,134	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(202,359)	(1,363,911)	مدينون ومدفوعات مقدماً
181,379	-	مخزون عقارات
37,512	238,551	دائنون ومصروفات مستحقة
1,527,672	457,774	
(13,588)	-	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(30,000)	(30,000)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
1,484,084	427,774	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(5,060)	(540)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(2,026,187)	-	4 إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(50,000)	-	5 إضافات إلى عقارات استثمارية
-	122,574	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة
(2,081,247)	122,034	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		<b>أنشطة التمويل</b>
17,915,300	-	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(15,628,235)	(50,000)	سداد دائني تمويل إسلامي
(1,271,401)	(563,372)	تكاليف تمويل مدفوعة
(697,888)	(9,107)	توزيعات أرباح مدفوعة
317,776	(622,479)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(279,387)	(72,671)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(4,861)	12,654	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,229,252	3,142,357	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
945,004	3,082,340	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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 السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 13 أغسطس 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 وبالغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تراول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكيف 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 للسنة المنتهية في 30 يونيو 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 والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

### 2 أساس الأعداد 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) زاندا 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.

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو		30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
539,634	163,432	263,605	(331,917)	(خسارة) ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
1.46	0.44	0.71	(0.90)	(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		
		(ملققة)		
		30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020
شركة المدار الذهبية ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	24%	24%	24%
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي		24%	24%	24%

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 2020

4 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	
	6,278,732	8,310,925	في بداية الفترة / السنة
	2,026,187	-	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
	(23,583)	23,188	حصة في النتائج
	-	(122,574)	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة
	(16,677)	129,262	تعديل تحويل عملات أجنبية
	8,264,659	8,340,801	في نهاية الفترة/ السنة

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

5 عقارات استثمارية

	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	
	60,179,738	60,396,066	في بداية الفترة / السنة
	50,000	-	إضافات
	-	-	استبعاد
	-	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	(8,253)	254,054	صافي ربح تحويل عملات أجنبية
	60,221,485	60,650,120	في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 يونيو 2020، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 4,700,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 30 يونيو 2020، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 31,850,000 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 30,563,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي و30 يونيو 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 رسمة الإيرادات. وبالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد حسن السمعة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسمة 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 للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

### 6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	30 يونيو 2020
39,141,543 (6,315,342)	30,454,277 (5,507,380)	4,917,720 (136,605)	3,769,546 (671,357)	مجمل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
<b>32,826,201</b>	<b>24,946,897</b>	<b>4,781,115</b>	<b>3,098,189</b>	
الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 (مدققة)
42,306,335 (9,566,267)	33,272,492 (8,315,805)	4,988,808 (304,039)	4,045,035 (946,423)	مجمل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
<b>32,740,068</b>	<b>24,956,687</b>	<b>4,684,769</b>	<b>3,098,612</b>	
الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	30 يونيو 2019
44,139,236 (10,952,525)	34,242,427 (9,294,414)	5,131,926 (446,658)	4,764,883 (1,211,453)	مجمل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
<b>33,186,711</b>	<b>24,948,013</b>	<b>4,685,268</b>	<b>3,553,430</b>	

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

كما في 30 يونيو 2020، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,095,644 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 3,550,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 4,700,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 يونيو 2020، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 24,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي و30 يونيو 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 يونيو 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 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:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فروق تحويل عملات أجنبية
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(4,710)	152,833	(35,380)	(24,219)	

## 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 2020

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

اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 152,833 دينار كويتي (30 يونيو 2019: خسارة بمبلغ 4,710 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020 وذلك نتيجة التغير في أسعار صرف الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 121,199,110 ريال سعودي (30 يونيو 2019: 125,942,913 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:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
143,100	152,100	73,050	76,050	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
34,872	36,314	13,673	21,328	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
177,972	188,414	86,723	97,378	

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.ع. وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في واللفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

9 معلومات القطاعات

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

- إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجر في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- إدارة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صنایق مالية وصقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى الخدمات الإدارية بخلاف الأنشطة العقارات والاستثمار.

		السنة الشهر المنتهية في				السنة الشهر المنتهية في					
		30 يونيو 2019		30 يونيو 2020		31 ديسمبر 2019 (مدققة)		30 يونيو 2020			
المجموع	أخرى	الاستثمار	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمار	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمار	العقارات
1,954,017	-	-	1,954,017	1,960,085	-	-	1,960,085	-	-	-	-
62,454	-	-	62,454	23,188	-	23,188	-	-	-	-	-
(23,583)	-	(23,583)	-	(430,754)	-	-	(430,754)	-	-	-	-
(510,041)	-	-	(510,041)	14	14	-	-	(650,161)	-	(784,312)	-
6,111	6,111	-	-	114,743	114,743	-	-	-	-	-	-
(8,439)	(8,439)	-	-	(650,161)	-	-	(650,161)	-	-	(784,312)	-
(883,008)	-	-	(883,008)	(784,312)	-	-	(784,312)	-	-	-	-
-	-	-	-	(69,371)	(69,371)	-	-	-	-	-	-
(57,877)	(57,877)	-	-	163,432	45,386	23,188	94,858	-	-	-	-
539,634	(60,205)	(23,583)	623,422	163,432	45,386	23,188	94,858	-	-	-	-
30 يونيو 2019											
المجموع	أخرى	الاستثمار	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمار	العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمار	العقارات
73,463,396	26,427	8,264,659	73,835,286	23,474	8,310,925	65,500,887	74,643,722	18,135	8,340,801	66,284,786	-
34,921,686	825,841	-	34,432,668	872,451	-	33,560,217	35,577,269	920,361	-	34,656,908	-
30 يونيو 2020											

صافي الربح من عقارات استثمارية  
صافي الربح من بيع عقارات للمخارجة  
حصلة في نتائج شركة زميلة  
مصرفيات إدارية  
إيرادات أخرى  
ربح تحويل عملاء أجنبية  
تكاليف تمويل  
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة  
مصروفات غير موزعة

التنتاج - الأرباح (الخسائر)

## 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 المجمع 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 يونيو 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 يونيو 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 المجمع، 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 المجمع للفترة المنتهية في 30 يونيو 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 يونيو 2020 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.

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 المجمع، 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.