

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 سبتمبر 2022

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2022 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 لفترة التسعة 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. 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 والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 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 2022 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

26 أكتوبر 2022

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 2022

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,898,819	2,965,756	951,819	973,556	إيرادات تأجير
21,896	16,869	1,091	1,063	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(230,813)	(233,899)	(95,756)	(50,203)	مصروفات تشغيل عقارات
-	430,000	-	-	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
2,689,902	3,178,726	857,154	924,416	5 صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	452,220	-	-	بيع عقارات للمتاجرة
-	(251,905)	-	-	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
-	200,315	-	-	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
103,232	128,027	32,580	39,776	4 حصة في نتائج شركة زميلة
103,232	128,027	32,580	39,776	صافي إيرادات الاستثمار
2,793,134	3,507,068	889,734	964,192	إجمالي إيرادات التشغيل
(695,287)	(697,818)	(221,207)	(193,130)	مصروفات إدارية
(43,537)	171,755	14,298	89,169	أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
3,270	51	3,170	51	إيرادات أخرى
2,057,580	2,981,056	685,995	860,282	صافي إيرادات التشغيل
(754,308)	(843,694)	(252,700)	(320,879)	تكاليف تمويل
(258,888)	(97,237)	(32,155)	(114,660)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
1,044,384	2,040,125	401,140	424,743	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,399)	(18,361)	(3,610)	(3,823)	وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(34,452)	(54,863)	(11,583)	(13,945)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(13,781)	(21,945)	(4,633)	(5,578)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
986,752	1,944,956	381,314	401,397	زكاة
2.67 فلس	5.26 فلس	1.03 فلس	1.08 فلس	3 ربح الفترة
				ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 2022

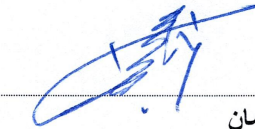
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
986,752	1,944,956	381,314	401,397	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(36,959)	179,628	14,548	94,974	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(43,483)	210,661	15,594	109,408	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(80,442)	390,289	30,142	204,382	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
906,310	2,335,245	411,456	605,779	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 2022

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021	30 سبتمبر 2022	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
	(مدققة)			
4,575,084	4,627,469	5,329,437		الموجودات
561,424	565,216	540,403		أرصدة لدى البنوك ونقد
608,732	534,526	282,621		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,096,395	8,133,453	8,335,966	4	عقارات للمتاجرة
60,262,655	60,612,161	60,510,550	5	استثمار في شركة زميلة
22,870	15,056	28,428		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>74,127,160</u>	<u>74,487,881</u>	<u>75,027,405</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
853,541	973,230	934,200		دائنون ومصروفات مستحقة
32,606,547	32,300,564	31,596,723	6	دائنو تمويل إسلامي
1,033,047	1,045,087	1,102,237		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,493,135</u>	<u>34,318,881</u>	<u>33,633,160</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000	7	رأس المال
426,876	586,276	586,276		احتياطي إجباري
426,876	586,276	586,276		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
163,723	206,779	597,068		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,456,165	1,629,284	2,464,240		أرباح مرحلة
<u>39,634,025</u>	<u>40,169,000</u>	<u>41,394,245</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>74,127,160</u>	<u>74,487,881</u>	<u>75,027,405</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

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

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
40,169,000	1,629,284	18,132	206,779	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 1 يناير 2022
1,944,956	1,944,956	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
390,289	-	-	390,289	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,335,245	1,944,956	-	390,289	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 7)
41,394,245	2,464,240	18,132	597,068	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 2022
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

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والזكاة
1,044,384	2,040,125	
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة بصافي التدفقات النقدية:
		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
258,888	97,237	
-	(200,315)	
(103,232)	(128,027)	4
-	(430,000)	5
7,992	7,641	
77,213	84,242	
754,308	843,694	
43,537	(171,755)	
2,083,090	2,142,842	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
		مدينون ومدفوعات مقدماً
(165,013)	(65,904)	
17,890	(151,301)	
		دائنون ومصروفات مستحقة
1,935,967	1,925,637	
(2,406)	(27,092)	
1,933,561	1,898,545	
		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
-	452,220	
135,068	136,175	4
-	4,450,000	5
-	(3,508,872)	5
(18,040)	(21,013)	
117,028	1,508,510	
		متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
		إضافات إلى عقارات استثمارية
		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(583,094)	(811,481)	
(744,493)	(814,394)	
(18,345)	(1,097,396)	
(1,345,932)	(2,723,271)	
		سداد دائني تمويل إسلامي
		تكاليف تمويل مدفوعة
		توزيعات أرباح مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
704,657	683,784	
(11,919)	18,184	
3,882,346	4,627,469	
4,575,084	5,329,437	
		صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
		الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 2022 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 2022.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 23 مارس 2022.

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 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.

2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. يرى أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد عوامل عدم تأكيد جوهرية قد تثير شكاً جوهرياً حول هذا الافتراض. لقد توصلوا إلى حكم يقضي بأن 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 كاملة ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

2.2 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة 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 2021، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2022. 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 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.

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 2022

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2021	2022	2021	2022	
986,752	1,944,956	381,314	401,397	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
2.67	5.26	1.03	1.08	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 التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في			اسم الشركة	بلد التأسيس
	30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر (مدققة) 2021	30 سبتمبر 2022		
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	24%	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")	المملكة العربية السعودية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدققة)	30 سبتمبر 2022	
8,171,714	8,171,714	8,133,453	في بداية الفترة/ السنة
103,232	156,248	128,027	حصة في النتائج
(135,068)	(173,367)	(136,175)	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
(43,483)	(21,142)	210,661	تعديل تحويل عملات أجنبية
8,096,395	8,133,453	8,335,966	في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 30 سبتمبر 2022.

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 2022

5 عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2021	31 ديسمبر 2021 (مدققة)	30 سبتمبر 2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
60,347,404	60,347,404	60,612,161	في بداية الفترة/ السنة
-	74,206	3,508,872	إضافات
-	-	(4,020,000)	استبعاد*
-	230,351	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(84,749)	(39,800)	409,517	صافي أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
60,262,655	60,612,161	60,510,550	في نهاية الفترة/ السنة

* خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية 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 سبتمبر 2022، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 4,450,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2022، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 32,005,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 32,005,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2021: 31,953,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,550,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,750,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2021: 25,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2021 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين الذين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بالخبرة بمواقع وبنات 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 10.

6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
39,318,229	31,359,764	4,477,317	3,481,148	30 سبتمبر 2022
(7,721,506)	(6,809,764)	(394,801)	(516,941)	مجمل المبلغ
31,596,723	24,550,000	4,082,516	2,964,207	ناقصاً: ربح مؤجل
37,456,797	29,322,846	4,560,745	3,573,206	31 ديسمبر 2021 (مدققة)
(5,156,233)	(4,385,695)	(296,792)	(473,746)	مجمل المبلغ
32,300,564	24,937,151	4,263,953	3,099,460	ناقصاً: ربح مؤجل
37,989,111	29,822,846	4,566,795	3,599,470	30 سبتمبر 2021
(5,382,564)	(4,572,846)	(309,390)	(500,328)	مجمل المبلغ
32,606,547	25,250,000	4,257,405	3,099,142	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 سبتمبر 2022

6 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2021: 1.5% إلى 3.25% و 30 سبتمبر 2021: 1.5% إلى 3.25%) سنويًا 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 8 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 سبتمبر 2022، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 2,940,862 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,095,644 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2021: 3,095,644 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 4,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 4,450,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2021: 4,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 سبتمبر 2022، كانت أرصدة دائني المراجعة بمبلغ 24,550,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,750,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2021: 25,250,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 32,005,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 32,005,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2021: 31,953,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

7 رأس المال

في 30 سبتمبر 2022، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهمًا (31 ديسمبر 2021: 370,000,000 سهمًا و 30 سبتمبر 2021: 370,000,000 سهمًا) بقيمة 100 فلس للسهم. يتم سداد جميع الأسهم نقدًا.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 23 مارس 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وافقت الجمعية العمومية السنوية على توزيع أرباح نقدية بقيمة 3 فلس للسهم الواحد بمبلغ 1,110,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: لا شيء).

8 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 المالكن 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:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		فروق تحويل عملات أجنبية
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(49,512)	242,012	18,349	126,080	

سجلت المجموعة ربح بمبلغ 242,012 دينار كويتي (30 سبتمبر 2021: خسارة بمبلغ 49,512 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 115,352,536 ريال سعودي (30 سبتمبر 2021: 114,607,396 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 سبتمبر 2022

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

موظفو الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين بالإدارة 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		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
228,150	230,150	76,050	77,550	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
44,961	56,573	15,152	15,373	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
273,111	286,723	91,202	92,923	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم أعمال المجموعة إلى وحدات أعمال استنادًا إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعي 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.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
2,689,902	-	-	2,689,902	3,178,726	-	-	3,178,726	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	-	-	-	200,315	-	-	200,315	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
103,232	-	103,232	-	128,027	-	128,027	-	صافي إيرادات استثمار
(695,287)	-	-	(695,287)	(697,818)	-	-	(697,818)	مصرفوات إدارية
(43,537)	(43,537)	-	-	171,755	171,755	-	-	أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
3,270	3,270	-	-	51	51	-	-	إيرادات أخرى
(754,308)	-	-	(754,308)	(843,694)	-	-	(843,694)	تكاليف تمويل
(258,888)	-	-	(258,888)	(97,237)	-	-	(97,237)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(57,632)	(57,632)	-	-	(95,169)	(95,169)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
986,752	(97,899)	103,232	981,419	1,944,956	76,637	128,027	1,740,292	ريح (خسارة) الفترة

30 سبتمبر 2021				31 ديسمبر 2021 (مدققة)				30 سبتمبر 2022				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
74,127,160	22,870	8,096,395	66,007,895	74,487,881	15,056	8,133,453	66,339,372	75,027,405	28,428	8,335,966	66,663,011	إجمالي الموجودات
34,493,135	1,033,047	-	33,460,088	34,318,881	1,045,087	-	33,273,794	33,633,160	1,102,237	-	32,530,923	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 2022، لم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في إيضاح 5.