

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 يونيو 2025



نبني المستقبل
بثقة

**تقرير حول مراجعة 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 2025 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين 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 المنشأة" 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 نبدى 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. ونفيد أيضاً بأنه 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 2025 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 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

30 يوليو 2025

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 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بيضايات
2,329,572	2,456,334	1,164,764	1,233,501	إيرادات تأجير
-	250,000	-	250,000	5 ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
12,983	10,037	396	2,837	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(155,082)	(141,899)	(86,045)	(79,524)	مصروفات تشغيل عقارات
2,187,473	2,574,472	1,079,115	1,406,814	صافي الأرباح من عقار استثماري
551,566	-	-	-	إيرادات من بيع عقار للمتاجرة
(282,621)	-	-	-	تكلفة مبيعات عقار للمتاجرة
268,945	-	-	-	الربح من عقار للمتاجرة
118,420	130,680	42,650	64,046	4 حصة في نتائج شركة زميلة
22,986	-	3,104	-	ربح من ودائع استثمارات وكالة
141,406	130,680	45,754	64,046	صافي إيرادات الاستثمار
2,597,824	2,705,152	1,124,869	1,470,860	إجمالي إيرادات التشغيل
1,290	555	-	555	إيرادات أخرى
(540,367)	(538,343)	(292,827)	(270,476)	مصروفات إدارية
116,112	65,099	126,858	12,549	رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المسنجرين
(2,908)	(66,915)	(20,245)	(73,955)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,171,951	2,165,548	938,655	1,139,533	ربح التشغيل
(938,154)	(940,393)	(465,823)	(472,371)	تكاليف تمويل
1,233,797	1,225,155	472,832	667,162	الربح قبل الضريبة
(11,104)	(11,026)	(4,255)	(6,004)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,886)	(12,453)	(3,915)	(7,079)	الزكاة
(29,714)	(31,133)	(9,787)	(17,697)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
1,181,093	1,170,543	454,875	636,382	ربح الفترة
3.19 فلس	3.16 فلس	1.23 فلس	1.72 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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 الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,181,093	1,170,543	454,875	636,382
(5,568)	(142,101)	(34,225)	(156,647)
<u>1,175,525</u>	<u>1,028,442</u>	<u>420,650</u>	<u>479,735</u>

ربح الفترة

خسائر شاملة أخرى:

خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو
الخسائر في فترات لاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات
أجنبية

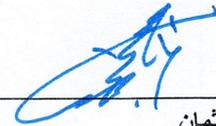
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2025

	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
	(مدققة)			
الموجودات				
الأرصدة لدى البنوك والنقد	1,795,194	1,143,100	2,272,007	
مدينون ومدفوعات مقدماً	818,640	483,010	514,864	
عقارات استثمارية محتفظ بها لغرض البيع	-	2,190,000	-	5
استثمار في شركة زميلة	6,973,090	7,581,205	7,490,395	4
عقارات استثمارية	66,834,114	68,579,536	68,504,964	5
أثاث ومعدات	29,213	21,714	20,453	
إجمالي الموجودات	76,450,251	79,998,565	78,802,683	
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
دائنون ومصروفات مستحقة	1,062,042	1,498,440	1,182,290	6
دائنو تمويل إسلامي	32,665,132	34,932,893	34,818,770	7
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,296,729	1,118,847	1,174,796	
إجمالي المطلوبات	35,023,903	37,550,180	37,175,856	
حقوق الملكية				
رأس المال	37,000,000	37,000,000	37,000,000	8.1
احتياطي إجباري	1,007,856	1,233,552	1,233,552	
احتياطي عام	813,310	813,310	831,442	
احتياطي خيارات أسهم	142,253	142,253	142,253	
احتياطي تحويل عملات أجنبية	384,733	452,900	310,799	
احتياطي أسهم خزينة	18,132	18,132	-	
أرباح مرحلة	2,060,064	2,788,238	2,108,781	
إجمالي حقوق الملكية	41,426,348	42,448,385	41,626,827	
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	76,450,251	79,998,565	78,802,683	



طارق فريد العثمان

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

إجمالي حقوق الملكية 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	
42,448,385	2,788,238	18,132	452,900	142,253	813,310	1,233,552	37,000,000	في 1 يناير 2025 (مدققة)
1,170,543	1,170,543	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(142,101)	-	-	(142,101)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
1,028,442	1,170,543	-	(142,101)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	(18,132)	-	-	18,132	-	-	استقطاع إلى الاحتياطي العام
(1,850,000)	(1,850,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8.2)
41,626,827	2,108,781	-	310,799	142,253	831,442	1,233,552	37,000,000	في 30 يونيو 2025
41,730,823	2,358,971	18,132	390,301	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	في 1 يناير 2024 (مدققة)
1,181,093	1,181,093	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(5,568)	-	-	(5,568)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
1,175,525	1,181,093	-	(5,568)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8.2)
41,426,348	2,060,064	18,132	384,733	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	في 30 يونيو 2024

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 2025

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,233,797	1,225,155	
(22,986)	-	
(116,112)	(65,099)	
-	(250,000)	5
(118,420)	(130,680)	4
7,852	6,581	
70,883	55,949	
2,908	66,915	
938,154	940,393	
1,996,076	1,849,214	
282,621	-	
(215,730)	31,708	
(19,978)	(230,800)	
2,042,989	1,650,122	
(79,925)	(91,992)	
1,963,064	1,558,130	
1,300,000	-	
(2,323,000)	-	5
-	2,370,000	5
-	(63,660)	5
-	152,669	4
33,720	-	
(1,073)	(5,320)	
(990,353)	2,453,689	
1,690,000	-	
(618,295)	(109,090)	
(915,577)	(945,426)	
(1,471,260)	(1,824,841)	8.2
(1,315,132)	(2,879,357)	
(342,421)	1,132,462	
(509)	(3,555)	
2,138,124	1,143,100	
1,795,194	2,272,007	
-	(70,000)	5
-	70,000	6

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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 30 يوليو 2025.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 9 أبريل 2025. تم الإعلان والإفصاح عن توزيعات الأرباح في إيضاح 8.2.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 18 أبريل 1983 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5655، الصفاة 13057، الكويت.

تضطلع الشركة الأم بشكل أساسي بالأنشطة التالية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تمت الموافقة عليها من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى المجموعة:

- ◀ 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 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استناداً إلى متابعة 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 2024.

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 2024، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

يسري تعديل لأول مرة في سنة 2025، لكن لم يكن له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 *تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية* كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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.

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
1,181,093	1,170,543	454,875	636,382	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
3.19 فلس	3.16 فلس	1.23 فلس	1.72 فلس	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)

30 يونيو 2025

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة 31% (31 ديسمبر 2024: 31% و 30 يونيو 2024: 24%) في شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") وهي شركة ذات مسئولية محدودة تضطلع بالأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية. شركة المدار هي شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة المدار باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي المطابقة مع القيمة الدفترية للاستثمار في البيانات المالية المجمعة:

	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	
6,857,142	6,857,142	7,581,205	الرصيد الافتتاحي لصادفي الموجودات
118,420	(110,667)	130,680	حصة في النتائج
-	922,500	-	شراء أسهم إضافية
-	(117,837)	(152,669)	استرداد رأس المال
(2,472)	30,067	(68,821)	تعديل تحويل عملات أجنبية
6,973,090	7,581,205	7,490,395	الرصيد الختامي لصادفي الموجودات

5 عقارات استثمارية

	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	
64,516,062	64,516,062	68,579,536	في بداية الفترة/ السنة
2,323,000	5,423,300	-	مشتريات
-	-	63,660	إنفاق لاحق تم رسملته
-	764,205	-	صافي الربح من إعادة قياس القيمة العادلة
(4,948)	65,969	(138,232)	فروق تحويل عملات أجنبية
-	(2,190,000)	-	مصنف كمحفظ به للبيع أو استبعادات*
66,834,114	68,579,536	68,504,964	في نهاية الفترة/ السنة

* كما في 31 ديسمبر 2024، فإن عقارين للمجموعة كانا قيد العرض من طرف آخر. واستلمت المجموعة إجمالي مبلغ 70,000 دينار كويتي كدفعة مقدماً مقابل بيع عقارات استثمارية مدرج كجزء من دائنين ومصروفات مستحقة (إيضاح 6). بتاريخ 9 أبريل 2025، باعت المجموعة عقارين استثماريين إلى طرف آخر لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 2,440,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بمبلغ 250,000 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

كما في 30 يونيو 2025، فإن بعض العقارات الاستثمارية البالغة 7,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,250,000 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 7,063,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 4,339,639 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,340,358 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 4,530,442 دينار كويتي) (إيضاح 7).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

5 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 30 يونيو 2025، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 34,726,660 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 34,663,000 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 34,627,000 دينار كويتي) كضمان من أجل الوفاء بمتطلبات الضمان لاتفاقية مرابحة بمبلغ 26,353,116 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 26,354,555 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 23,762,500 دينار كويتي) (إيضاح 7).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2024 من قبل اثنين من المقيمين المستقلين الذين لديهما مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بالخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المحلية على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3 من قياس القيمة العادلة) أخذًا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الأجنبية بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. يتم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لم تنشأ أي ظروف جوهرية خلال الفترة قد يكون لها تأثير على القيمة العادلة.

6 دائنون ومصروفات مستحقة

(مدققة)		
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
235,718	352,747	346,480
272,465	271,960	248,420
219,750	469,167	214,015
11,104	20,313	11,026
157,790	154,494	179,653
-	70,000	-
165,215	159,759	182,696
1,062,042	1,498,440	1,182,290

إيجار مستلم مقدماً من المستأجرين

تأمينات مستردة من مستأجرين

مصروفات مستحقة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة *

توزيعات أرباح مستحقة الدفع (إيضاح 8.2)

دفعة مقدماً مستلمة مقابل بيع عقارات استثمارية (إيضاح 5)

أرصدة دائنة أخرى

في نهاية الفترة/ السنة

* كان المبلغ المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال الفترة بقيمة 20,313 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 17,509 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 17,509 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

7 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
46,346,946	36,396,680	4,880,295	5,069,971	30 يونيو 2025
(11,528,176)	(10,043,564)	(754,280)	(730,332)	مجمل المبلغ
				ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,818,770	26,353,116	4,126,015	4,339,639	
				31 ديسمبر 2024 (مدققة)
47,487,962	37,137,184	5,120,560	5,230,218	مجمل المبلغ
(12,555,069)	(10,782,629)	(882,580)	(889,860)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,932,893	26,354,555	4,237,980	4,340,358	
				30 يونيو 2024
40,770,515	29,740,753	5,435,432	5,594,330	مجمل المبلغ
(8,105,383)	(5,978,253)	(1,063,242)	(1,063,888)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
32,665,132	23,762,500	4,372,190	4,530,442	

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2024: 1.25% إلى 2.25% و30 يونيو 2024: 1.25% إلى 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق السداد خلال فترة من سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 يونيو 2025، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 4,339,639 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,340,358 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 4,530,442 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 7,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,250,000 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 7,063,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 يونيو 2025، كانت أرصدة دائني المربحة بمبلغ 26,353,116 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 26,354,555 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 23,762,500 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 34,726,660 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 34,663,000 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 34,627,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

8 حقوق الملكية

8.1 رأس المال

في 30 يونيو 2025، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2024: 370,000,000 سهم و30 يونيو 2024: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. يتم سداد جميع الأسهم نقداً.

8.2 توزيعات مدفوعة وموصي بها

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 19 فبراير 2025 بتوزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% (2023: 4%) من رأس المال المدفوع بقيمة 5 فلس للسهم بمبلغ 1,850,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 4 فلس للسهم بقيمة 1,480,000 دينار كويتي).

تمت الموافقة على توزيعات الأرباح الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل المساهمين في الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية باجتماعها المنعقد في 9 أبريل 2025.

كانت توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة بمبلغ 1,824,841 دينار كويتي. تُسجل توزيعات الأرباح المستحقة ضمن "دائنون ومصرفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

9 إفصاحات الأطراف 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 المالكين الرئيسيين لها أو التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، التي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا يوجد معاملات بخلاف تلك التي تمت مع موظفي الإدارة العليا والتي تم إبرامها مع الأطراف ذات علاقة خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
179,700	182,200	89,850	91,350	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
33,447	31,172	17,004	8,820	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
213,147	213,372	106,854	100,170	

أوصى مجلس الإدارة خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 19 فبراير 2025 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 30,000 دينار كويتي). وافق المساهمون على المكافأة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 9 أبريل 2025.

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة نظراً لأن معظم هذه الأدوات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

11 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم أعمال المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعاً 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.

السنة المنتهية في 30 يونيو 2024				السنة المنتهية في 30 يونيو 2025				
الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
2,187,473	-	-	2,187,473	2,574,472	-	-	2,574,472	صافي الأرباح من عقار استثماري
268,945	-	-	268,945	-	-	-	-	ربح من عقار للمتاجرة
141,406	-	141,406	-	130,680	-	130,680	-	صافي إيرادات الاستثمار
1,290	1,290	-	-	555	555	-	-	إيرادات أخرى
(540,367)	-	-	(540,367)	(538,343)	-	-	(538,343)	مصروفات إدارية
116,112	-	-	116,112	65,099	-	-	65,099	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(2,908)	(2,908)	-	-	(66,915)	(66,915)	-	-	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(938,154)	-	-	(938,154)	(940,393)	-	-	(940,393)	تكاليف تمويل
(52,704)	(52,704)	-	-	(54,612)	(54,612)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
1,181,093	(54,322)	141,406	1,094,009	1,170,543	(120,972)	130,680	1,160,835	ربح (خسارة) الفترة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025

11 معلومات القطاعات (تتمة)

30 يونيو 2024				31 ديسمبر 2024 (مدققة)				30 يونيو 2025				
الإجمالي	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	الإجمالي	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	الإجمالي	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	
76,450,251	29,213	6,973,090	69,447,948	79,998,565	21,714	7,581,205	72,395,646	78,802,683	20,453	7,490,395	71,291,835	إجمالي الموجودات
35,023,903	1,296,729	-	33,727,174	37,550,180	1,118,847	-	36,431,333	37,175,856	1,174,796	-	36,001,060	إجمالي المطلوبات