

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

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



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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 سبتمبر 2023 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغييرات 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 المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

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

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,965,756	3,147,868	973,556	1,079,489	
16,869	10,082	1,063	(1,070)	
(233,899)	(178,676)	(50,203)	(60,355)	
430,000	-	-	-	6
3,178,726	2,979,274	924,416	1,018,064	
452,220	-	-	-	
(251,905)	-	-	-	
200,315	-	-	-	
128,027	144,834	39,776	49,509	5
128,027	144,834	39,776	49,509	
3,507,068	3,124,108	964,192	1,067,573	
(697,818)	(688,200)	(193,130)	(195,806)	
171,755	65,411	89,169	49,393	
51	60,210	51	24,569	
2,981,056	2,561,529	860,282	945,729	
(843,694)	(1,254,816)	(320,879)	(441,585)	
(97,237)	(121,179)	(114,660)	(96,822)	
2,040,125	1,185,534	424,743	407,322	
(18,361)	(10,670)	(3,823)	(3,666)	
(54,863)	(34,574)	(13,945)	(13,222)	
(21,945)	(13,830)	(5,578)	(5,289)	
1,944,956	1,126,460	401,397	385,145	
5.26 فلس	3.04 فلس	1.08 فلس	1.04 فلس	3

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 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاح
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,944,956	1,126,460	401,397	385,145	ربح الفترة
				إيرادات 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
179,628	57,602	94,974	41,958	
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
210,661	63,452	109,408	45,926	5
				إيرادات شاملة أخرى للفترة
390,289	121,054	204,382	87,884	
2,335,245	1,247,514	605,779	473,029	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

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

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

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
5,329,437	5,785,411	3,512,951	4	الموجودات
540,403	375,848	422,656		النقد والنقد المعادل
282,621	282,621	282,621		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,335,966	7,118,600	7,326,886	5	عقارات للمتاجرة
60,510,550	61,527,033	63,548,028	6	استثمار في شركة زميلة
28,428	26,610	39,583		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>75,027,405</u>	<u>75,116,123</u>	<u>75,132,725</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
934,200	1,089,825	930,174		دائنون ومصرفات مستحقة
31,596,723	31,543,150	31,875,638	7	دائنو تمويل إسلامي
1,102,237	1,125,523	1,201,774		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>33,633,160</u>	<u>33,758,498</u>	<u>34,007,586</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000	8	رأس المال
586,276	813,310	813,310		احتياطي إجباري
586,276	813,310	813,310		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
597,068	372,634	493,688		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
2,464,240	2,197,986	1,844,446		أرباح مرحلة
<u>41,394,245</u>	<u>41,357,625</u>	<u>41,125,139</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>75,027,405</u>	<u>75,116,123</u>	<u>75,132,725</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 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 2023

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	
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 1 يناير 2023
1,126,460	1,126,460	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
121,054	-	-	121,054	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,247,514	1,126,460	-	121,054	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)
41,125,139	1,844,446	18,132	493,688	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 2023
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 8)
41,394,245	2,464,240	18,132	597,068	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 2022

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

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

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

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2022	2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
2,040,125	1,185,534	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة بصافي التدفقات النقدية:
-	(59,428)	ربح من ودائع استثمارات وكالة
97,237	121,179	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(200,315)	-	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
(128,027)	(144,834)	حصة في نتائج شركة زميلة
(430,000)	-	ربح محقق من بيع عقار استثماري
7,641	11,175	استهلاك
84,242	82,248	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
843,694	1,254,816	تكاليف تمويل
(171,755)	(65,411)	أرباح تحويل عملات أجنبية
2,142,842	2,385,279	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(65,904)	(148,629)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(151,301)	(238,692)	دائنون ومصرفات مستحقة
1,925,637	1,997,958	التدفقات النقدية من العمليات
(27,092)	(5,997)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,898,545	1,991,961	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	(1,300,000)	إيداع ودائع استثمارات وكالة
452,220	-	متحصلات من بيع عقار للمتاجرة
136,175	-	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
4,450,000	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(3,508,872)	(1,888,300)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	40,629	إيرادات وكالة مستلمة
(21,013)	(24,148)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
1,508,510	(3,171,819)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
-	4,666,600	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(811,481)	(4,371,382)	سداد دائني تمويل إسلامي
(814,394)	(1,227,352)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,097,396)	(1,461,896)	توزيعات أرباح مدفوعة
(2,723,271)	(2,394,030)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
683,784	(3,573,888)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
18,184	1,428	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
4,627,469	5,785,411	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
5,329,437	2,212,951	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2023.

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

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

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة التالية:

- ◀ شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- ◀ إدارة العقارات الخاصة بها وبالغير داخل الكويت وخارجها.
- ◀ بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي 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 المجمع للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

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

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

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

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

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

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

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

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

2 إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 "أحكام المعلومات الجوهرية" تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياستها المحاسبية "الجوهرية" بمتطلبات الإفصاح عن سياستها المحاسبية "المادية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية. لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، ولكن من المتوقع أن تؤثر على إفصاحات السياسات المحاسبية في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة.

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
1,944,956	1,126,460	401,397	385,145	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
5.26	3.04	1.08	1.04	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

4 النقد والنقد المعادل

(مدققة)			
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,159	2,703	4,058	نقد في الصندوق
5,325,278	5,782,708	2,208,893	أرصدة لدى البنوك
-	-	1,300,000	ودائع استثمارات وكالة
5,329,437	5,785,411	3,512,951	النقد والنقد المعادل كما هو مفصّل عنه في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع
-	-	(1,300,000)	ناقصاً: ودائع استثمارات وكالة ذات فترة استحقاق أصلية أكثر من 3 أشهر
5,329,437	5,785,411	2,212,951	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجموع

إن ودائع استثمارات الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي ومودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 4.32% سنوياً.

5 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

حصة الملكية كما في				
(مدققة)				
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023		
%	%	%	اسم الشركة	بلد التأسيس
24%	24%	24%	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")	المملكة العربية السعودية
			فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:	
8,133,453	8,133,453	7,118,600	في بداية الفترة/ السنة	
128,027	(860,827)	144,834	حصة في النتائج	
(136,175)	(244,625)	-	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة	
210,661	90,599	63,452	تعديل تحويل عملات أجنبية	
8,335,966	7,118,600	7,326,886	في نهاية الفترة/ السنة	

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

6 عقارات استثمارية

	30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
	60,612,161	60,612,161	61,527,033	في بداية الفترة/ السنة
	3,508,872	3,508,872	1,888,300	إضافات
	(4,020,000)	(4,020,000)	-	استبعاد*
	-	1,250,722	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	409,517	175,278	132,695	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
	60,510,550	61,527,033	63,548,028	في نهاية الفترة/السنة

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

كما في 30 سبتمبر 2023، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,560,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2022: 4,450,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 2,786,080 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,940,862 دينار كويتي، و 30 سبتمبر 2022: 2,940,862 دينار كويتي) (إيضاح 7).

كما في 30 سبتمبر 2023، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 33,835,980 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2022: 32,005,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مريحة بمبلغ 24,350,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2022 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين اللذين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بالخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. وبالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد حسن السمعة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات.

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

7 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
40,485,779	31,325,552	5,876,486	3,283,741	30 سبتمبر 2023
(8,610,141)	(6,975,552)	(1,166,507)	(468,082)	مجمل المبلغ
31,875,638	24,350,000	4,709,979	2,815,659	ناقصاً: ربح مؤجل
39,647,164	31,807,007	4,317,342	3,522,815	31 ديسمبر 2022 (مدققة)
(8,104,014)	(7,257,007)	(291,280)	(555,727)	مجمل المبلغ
31,543,150	24,550,000	4,026,062	2,967,088	ناقصاً: ربح مؤجل
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

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 2023

7 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.5% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2022: 1.5% إلى 3.25% و30 سبتمبر 2022: 1.5% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال فترة تتراوح من سنة واحدة إلى 6 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 سبتمبر 2023، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 2,786,080 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,940,862 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 2,940,862 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,560,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 4,450,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2023، كانت أرصدة دائني المرابحة بمبلغ 24,350,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 33,835,980 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 32,005,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

8 رأس المال

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

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

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين 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.

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
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
242,012	75,383	126,080	52,886	

سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 75,383 دينار كويتي (30 سبتمبر 2022: 242,012 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 102,733,452 ريال سعودي (30 سبتمبر 2022: 115,352,536 ريال سعودي).

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

موظفو الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
230,150	236,250	77,550	78,750	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
56,573	52,702	15,373	15,740	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
286,723	288,952	92,923	94,490	

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 2023

10 معلومات القطاعات

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

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023				
المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,178,726	-	-	3,178,726	2,979,274	-	-	2,979,274	صافي إيرادات عقارات استثمارية
200,315	-	-	200,315	-	-	-	-	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
128,027	-	128,027	-	144,834	-	144,834	-	صافي إيرادات استثمار
(697,818)	-	-	(697,818)	(688,200)	-	-	(688,200)	مصروفات إدارية
171,755	171,755	-	-	65,411	65,411	-	-	أرباح تحويل عملات أجنبية
51	51	-	-	60,210	782	59,428	-	إيرادات أخرى
(843,694)	-	-	(843,694)	(1,254,816)	-	-	(1,254,816)	تكاليف تمويل
(97,237)	-	-	(97,237)	(121,179)	-	-	(121,179)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(95,169)	(95,169)	-	-	(59,074)	(59,074)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,944,956	76,637	128,027	1,740,292	1,126,460	7,119	204,262	915,079	ربح (خسارة) الفترة

30 سبتمبر 2022				31 ديسمبر 2022 (مدققة)				30 سبتمبر 2023				
المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	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	
75,027,405	28,428	8,335,966	66,663,011	75,116,123	26,610	7,118,600	67,970,913	75,132,725	39,583	8,626,886	66,466,256	إجمالي الموجودات
33,633,160	1,102,237	-	32,530,923	33,758,498	1,125,523	-	32,632,975	34,007,586	1,201,774	-	32,805,812	إجمالي المطلوبات

11 قياس القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظراً لأن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم تسجيل أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، كما يلي:

- ◀ المستوى 1 الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛ و
- ◀ المستوى 2 أساليب التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- ◀ المستوى 3 أساليب التقييم التي يكون فيها أقل مستوى للمدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة المسجلة غير ملحوظ.

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

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