

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

31 مارس 2020
(غير مدققة)

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

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
نبني علماً
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 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 31 مارس 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 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 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 نبيدي 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

إضافة 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 وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 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

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 31 مارس 2020

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
1,011,114	1,034,529	إيرادات تأجير
6,976	7,902	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(73,114)	(51,884)	مصروفات تشغيل عقارات
944,976	990,547	صافي الربح من عقارات استثمارية
181,379	-	بيع عقارات للمتاجرة
(118,925)	-	تكلفة مبيعات
62,454	-	صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة
(9,007)	26,355	4 حصة في نتائج شركة زميلة
(9,007)	26,355	صافي ربح (خسارة) الاستثمار
(262,418)	(220,345)	مصروفات إدارية
23,112	129,488	ربح تحويل عملات أجنبية
6,111	14	إيرادات أخرى
765,228	926,059	ربح التشغيل
(444,307)	(379,305)	تكاليف تمويل
-	3,524	رد خسائر ائتمان متوقعة لمدينين
320,921	550,278	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,888)	(4,953)	والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,574)	(14,269)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(3,430)	(5,707)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(30,000)	(30,000)	8 زكاة
276,029	495,349	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		ربح الفترة
0.75 فلس	1.34 فلس	3 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 31 مارس 2020

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

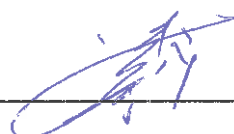
2019	2020	ايضاح	ربح الفترة
دينار كويتي	دينار كويتي		
276,029	495,349		
			إيرادات شاملة أخرى:
			بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
20,468	128,745		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
18,578	149,557	4	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
39,046	278,302		إيرادات شاملة أخرى للفترة
315,075	773,651		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 31 مارس 2020

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
824,610	3,142,357	3,306,352		الموجودات
1,951,378	1,353,732	1,679,003		أرصدة لدى البنوك ونقد
2,137,062	608,732	608,732		مدينون ومدفوعات مقدماً
6,317,894	8,310,925	8,364,559	4	عقارات للمتاجرة
60,229,257	60,396,066	60,690,142	5	استثمار في شركة زميلة
29,169	23,474	21,088		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
71,489,370	73,835,286	74,669,876		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
746,021	820,149	794,492		دائنون ومصروفات مستحقة
30,863,184	32,740,068	32,802,673	6	دائنو تمويل إسلامي
802,556	872,451	896,442		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
32,411,761	34,432,668	34,493,607		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
299,303	233,808	512,110		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,096,485	1,182,065	1,677,414		أرباح مرحلة
39,077,609	39,402,618	40,176,269		إجمالي حقوق الملكية
71,489,370	73,835,286	74,669,876		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 التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
320,921	550,278	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
		استهلاك
2,618	2,926	
32,408	23,991	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(62,454)	-	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
9,007	(26,355)	حصة في نتائج شركة زميلة
-	(3,524)	رد خسائر انتمان متوقعة لمدينين
444,307	379,305	تكاليف تمويل
(23,112)	(129,488)	ربح تحويل عملات أجنبية
723,695	797,133	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(97,231)	(309,767)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(93,807)	(43,493)	دائنون ومصرفات مستحقة
532,657	443,873	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(13,588)	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
519,069	413,873	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(5,060)	(540)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(29,591)	-	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
-	122,278	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة
(34,651)	121,738	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
15,331,000	-	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(15,343,458)	(50,000)	سداد دائني تمويل إسلامي
(868,719)	(323,853)	تكاليف تمويل مدفوعة
(7,226)	(9,107)	توزيعات أرباح مدفوعة
(888,403)	(382,960)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(403,985)	152,651	صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(657)	11,344	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,229,252	3,142,357	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
824,610	3,306,352	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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 وبغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 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 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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.

2 أساس الإعداد 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 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة 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 ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2019	2020	
276,029	495,349	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم) *
0.75	1.34	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		
		31 مارس 2020	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2019
شركة المدار الذهبية ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	24%	24%	24%
("المدار")				
				الأنشطة الرئيسية
				بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

4 استثمار في شركة زميلة (تنمة)

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

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة / السنة	6,278,732	8,310,925	
إضافات إلى استثمار في شركة زميلة	29,591	-	
حصة في النتائج	(9,007)	26,355	
متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركة زميلة	-	(122,278)	
تعديل تحويل عملات أجنبية	18,578	149,557	
في نهاية الفترة / السنة	6,317,894	8,364,559	

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2020 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 31 مارس 2020.

5 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة / السنة	60,179,738	60,396,066	
إضافات	-	50,000	
استبعاد	-	(550,000)	
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	-	730,152	
صافي ربح تحويل عملات أجنبية	49,519	294,076	
في نهاية الفترة / السنة	60,229,257	60,690,142	

كما في 31 مارس 2020، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي و31 مارس 2019: 24,661,662 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجازة (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2020، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 31,850,000 دينار كويتي و31 مارس 2019: 18,713,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي و31 مارس 2019: 22,415,700 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 رسملة الإيرادات. وبالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد حسن السمعة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة 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 والفترة المنتهية في 31 مارس 2020

6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	31 مارس 2020
39,346,537	30,633,575	4,943,734	3,769,228	مجمل المبلغ
(6,543,864)	(5,693,993)	(178,514)	(671,357)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>32,802,673</u>	<u>24,939,582</u>	<u>4,765,220</u>	<u>3,097,871</u>	
الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 (مدققة)
42,306,335	33,272,492	4,988,808	4,045,035	مجمل المبلغ
(9,566,267)	(8,315,805)	(304,039)	(946,423)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>32,740,068</u>	<u>24,956,687</u>	<u>4,684,769</u>	<u>3,098,612</u>	
الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	31 مارس 2019
39,711,043	29,385,931	5,507,480	4,817,632	مجمل المبلغ
(8,847,859)	(7,058,911)	(531,029)	(1,257,919)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>30,863,184</u>	<u>22,327,020</u>	<u>4,976,451</u>	<u>3,559,713</u>	

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% و 31 مارس 2019: 1.5% إلى 3.25%) سنويًا 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 31 مارس 2020، كانت أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,095,644 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 3,550,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,160,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,160,000 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 24,661,662 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 31 مارس 2020، كانت أرصدة المربحة الدائنة بمبلغ 24,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 25,000,000 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 22,415,700 دينار كويتي) مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,850,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 31,850,000 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 18,713,000 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:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		فروق تحويل عملات أجنبية*
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,670	177,052	

7 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

اعترفت المجموعة بربح بمبلغ 177,052 دينار كويتي (31 مارس 2019: ربح بمبلغ 30,670 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع وذلك نتيجة التغير في أسعار صرف الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 121,149,685 ريال سعودي (31 مارس 2019: 127,158,503 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:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
70,050	76,050
21,199	14,986
91,249	91,036

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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.ج. وشركائها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في الفترة المنتهية في 31 مارس 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 حولها كما يلي:

- إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات يفرض بيعها ضمن سياق العمل العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- إدارة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة مطلوبات السيولة لدى المجموعة
- تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى الخدمات الإدارية بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس 2020

المجموع دينار كويتي	النشطة		النشطة		النشطة		النشطة		صافي الربح من عقارات استثمارية صافي الربح من بيع عقارات للمتاجرة حصلة في نتائج شركة زميلة مصروفات إدارية إيرادات أخرى ربح تحويل عمالية أجنبية تكاليف تمويل رد خسائر ائتمان متوقعة لمدينين مصروفات غير موزعة
	الاستثمار	أخرى	العقارات	المجموع	الاستثمار	أخرى	العقارات	المجموع	
944,976	-	-	944,976	990,547	-	-	990,547	-	
62,454	-	-	62,454	-	-	-	-	-	
(9,007)	-	(9,007)	-	26,355	-	26,355	-	-	
(262,418)	-	-	(262,418)	(220,345)	-	-	(220,345)	-	
6,111	6,111	-	-	14	14	-	-	-	
23,112	23,112	-	-	129,488	129,488	-	-	-	
(444,307)	-	-	(444,307)	(379,305)	-	-	(379,305)	-	
-	-	-	-	3,524	-	-	3,524	-	
(44,892)	(44,892)	-	-	(54,929)	(54,929)	-	-	-	
276,029	(15,669)	(9,007)	300,705	495,349	74,573	26,355	394,421	صافي النتائج	

31 مارس 2019

31 ديسمبر 2019 (مدققة)

31 مارس 2020

المجموع دينار كويتي	النشطة		النشطة		النشطة		النشطة		إجمالي الموزونات إجمالي المطلوبات		
	الاستثمار	أخرى	العقارات	المجموع	الاستثمار	أخرى	العقارات	المجموع			
71,489,370	29,169	6,317,894	65,142,307	73,835,286	23,474	8,310,925	65,500,887	74,669,876	21,088	8,364,559	66,284,229
32,411,761	802,556	-	31,609,205	34,432,668	872,451	-	33,560,217	34,493,607	896,442	-	33,597,165

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 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؛
- 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 31 مارس 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 والاقتراضات الجوهرية المطبقة من قبل الإدارة عند تحديد قيم الموجودات والمطلوبات كما في 31 مارس 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 المجمعة، 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 الإجراءات 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 المجمعة للفترة المنتهية في 31 مارس 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 31 مارس 2020 والصعوبات التي يتم مواجهتها في تقدير إمكانات 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.

ينأثر 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 المجمعة، 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.