

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 مارس 2024



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

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

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

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

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 31 مارس 2024 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 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. ونفيد 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 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

29 أبريل 2024

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 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2023	2024	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,037,875	1,164,808		إيرادات تأجير
7,546	12,587		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(57,834)	(69,037)		مصروفات تشغيل عقارات
987,587	1,108,358		صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	551,566		بيع عقارات للمتاجرة
-	(282,621)		تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
-	268,945		صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
59,010	75,770	5	حصة في نتائج شركة زميلة
11,341	19,882		ربح من ودائع استثمارات وكالة
70,351	95,652		صافي إيرادات الاستثمار
1,057,938	1,472,955		إجمالي إيرادات التشغيل
782	1,290		إيرادات أخرى
(250,824)	(247,540)		مصروفات إدارية
12,111	(10,746)		(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
6,193	17,337		ربح تحويل عملات أجنبية
826,200	1,233,296		صافي إيرادات التشغيل
(394,685)	(472,331)		تكاليف تمويل
431,515	760,965		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(3,884)	(6,849)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,248)	(19,927)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,499)	(7,971)		الزكاة
411,884	726,218		ربح الفترة
1.11 فلس	1.96 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 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 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
411,884	726,218	
5,208	14,156	
5,839	14,501	5
11,047	28,657	
422,931	754,875	

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

فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية

إيرادات شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 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 2024

	(مدققة)			
	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024	دينار كويتي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
الموجودات				
النقد والنقد المعادل	4,484,187	3,438,124	3,009,027	4
مدينون ومدفوعات مقدماً	516,175	497,999	581,363	
عقارات للمتاجرة	282,621	282,621	-	
استثمار في شركة زميلة	7,183,449	6,857,142	6,947,413	5
عقارات استثمارية	61,539,382	64,516,062	66,870,763	6
ممتلكات ومعدات	41,494	35,992	32,989	
مجموع الموجودات	74,047,308	75,627,940	77,441,555	
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
دائنون ومصروفات مستحقة	2,364,127	1,100,421	2,487,897	7
دائنو تمويل إسلامي	30,226,602	31,570,850	32,696,742	8
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,156,023	1,225,846	1,251,218	
إجمالي المطلوبات	33,746,752	33,897,117	36,435,857	
حقوق الملكية				
رأس المال	37,000,000	37,000,000	37,000,000	9
احتياطي إجباري	813,310	1,007,856	1,007,856	
احتياطي عام	813,310	813,310	813,310	
احتياطي خيارات أسهم	142,253	142,253	142,253	
احتياطي تحويل عملات أجنبية	383,681	390,301	418,958	
احتياطي أسهم خزينة	18,132	18,132	18,132	
أرباح مرحلة	1,129,870	2,358,971	1,605,189	
إجمالي حقوق الملكية	40,300,556	41,730,823	41,005,698	
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	74,047,308	75,627,940	77,441,555	


طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 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 31 مارس 2024

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	
41,730,823	2,358,971	18,132	390,301	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	كما في 1 يناير 2024
726,218	726,218	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
28,657	-	-	28,657	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
754,875	726,218	-	28,657	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 9)
41,005,698	1,605,189	18,132	418,958	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	كما في 31 مارس 2024
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 1 يناير 2023
411,884	411,884	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
11,047	-	-	11,047	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
422,931	411,884	-	11,047	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 9)
40,300,556	1,129,870	18,132	383,681	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 31 مارس 2023

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 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 31 مارس 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2023	2024	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
431,515	760,965	
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة بصافي التدفقات النقدية:
(11,341)	(19,882)	ربح من ودائع استثمارات وكالة
(12,111)	10,746	مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
-	(268,945)	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
(59,010)	(75,770)	حصة في نتائج شركة زميلة
3,384	3,902	استهلاك
30,500	25,372	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
394,685	472,331	تكاليف تمويل
(6,193)	(17,337)	أرباح تحويل عملات أجنبية
771,429	891,382	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(116,831)	(86,026)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(204,004)	(100,622)	دائنون ومصروفات مستحقة
450,594	704,734	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(20,433)	(17,509)	ضرائب مدفوعة
430,161	687,225	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(1,000,000)	-	إيداع ودائع استثمارات وكالة
-	551,566	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
-	(2,323,000)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	11,835	إيرادات وكالة مستلمة
(18,268)	(899)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(1,018,268)	(1,760,498)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
-	1,690,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(1,350,000)	(587,500)	سداد دائني تمويل إسلامي
(363,395)	(448,940)	تكاليف تمويل مدفوعة
(970)	(9,497)	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,714,365)	644,063	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(2,302,472)	(429,210)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
1,248	113	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
5,785,411	2,138,124	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
3,484,187	1,709,027	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 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 المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2024

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 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 29 أبريل 2024.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 27 مارس 2024.

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 للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى 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. 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 2023.

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 2023، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات لأول مرة في سنة 2024، لكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في مايو 2023، أصدر المجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تُحدد متطلبات الإفصاح في التعديلات التي تهدف إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

توضح قواعد الانتقال أنه لا يتعين على الشركة تقديم إفصاحات في أي فترات مرحلية في السنة عند التطبيق المبدئي للتعديل. وبالتالي، لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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 2024

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير
في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 وأكتوبر 2022 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة؛
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات 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) 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2023	2024	
411,884	726,218	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
1.11	1.96	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح للأسهم المتوسطة المرجح لتأثير التغييرات 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 31 مارس 2024

4 النقد والنقد المعادل

31 مارس 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي	
3,405	2,445	4,232	نقد في الصندوق
1,080,782	1,035,679	1,204,795	أرصدة لدى البنوك
3,400,000	2,400,000	1,800,000	ودائع استثمارات وكالة
4,484,187	3,438,124	3,009,027	النقد والنقد المعادل المفصح عنه في بيان المركز المالي المرحلي المكثف
(1,000,000)	(1,300,000)	(1,300,000)	المجمع
			ناقصاً: ودائع استثمارات وكالة ذات فترات استحقاق أكثر من 3 أشهر
3,484,187	2,138,124	1,709,027	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

إن ودائع استثمارات الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي، ومودعة لدى مؤسسة مالية محلية، وتحمل متوسط معدل ربح قدره 4.33% (31 ديسمبر 2023: 4.35% دينار كويتي و 31 مارس 2023: 4.39% دينار كويتي) سنوياً.

5 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في			اسم الشركة	بلد التأسيس
	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024		
بيع وشراء وتأجير واستثمار 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:	
	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024			
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
	7,118,600	7,118,600	6,857,142		في بداية الفترة/ السنة
	59,010	(271,559)	75,770		حصة في النتائج
	5,839	10,101	14,501		تعديل تحويل عملات أجنبية
	7,183,449	6,857,142	6,947,413		في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2024 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 31 مارس 2024.

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 2024

6 عقارات استثمارية

	31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
	61,527,033	61,527,033	64,516,062	في بداية الفترة/ السنة
	-	1,888,300	2,323,000	إضافات
	-	1,078,612	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	12,349	22,117	31,701	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
	61,539,382	64,516,062	66,870,763	في نهاية الفترة/ السنة

كما في 31 مارس 2024، هناك بعض العقارات الاستثمارية البالغة 7,063,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,740,000 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 4,560,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجازة بمبلغ 4,530,445 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,816,612 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 2,971,580 دينار كويتي) (إيضاح 8).

كما في 31 مارس 2024، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 34,627,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 34,627,000 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 33,835,980 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 23,762,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 24,450,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2023 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين الذين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بالخبرة بمواقع و فئات 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 12.

7 دائنون ومصرفات مستحقة

	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	51,117	143,983	80,609
	267,000	276,755	272,910
	321,569	392,466	385,782
	3,884	17,509	6,849
	1,720,557	269,708	1,741,747
	2,364,127	1,100,421	2,487,897

إيجار مستلم مقدماً من المستأجرين
تأمينات من مستأجرين
مصرفات مستحقة
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة *
أرصدة دائنة أخرى

في نهاية الفترة/ سنة

* يبلغ المبلغ المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال الفترة 17,509 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 14,346 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 14,346 دينار كويتي).

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 2024

8 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
41,252,442	30,066,592	5,521,770	5,664,080	31 مارس 2024
(8,555,700)	(6,304,092)	(1,117,973)	(1,133,635)	مجمل المبلغ
<u>32,696,742</u>	<u>23,762,500</u>	<u>4,403,797</u>	<u>4,530,445</u>	ناقصاً: ربح مؤجل
39,795,447	30,987,988	5,570,152	3,237,307	31 ديسمبر 2023 (مدققة)
(8,224,597)	(6,637,988)	(1,165,914)	(420,695)	مجمل المبلغ
<u>31,570,850</u>	<u>24,350,000</u>	<u>4,404,238</u>	<u>2,816,612</u>	ناقصاً: ربح مؤجل
38,331,889	31,752,052	3,048,257	3,531,580	31 مارس 2023
(8,105,287)	(7,302,052)	(243,235)	(560,000)	مجمل المبلغ
<u>30,226,602</u>	<u>24,450,000</u>	<u>2,805,022</u>	<u>2,971,580</u>	ناقصاً: ربح مؤجل

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2023: 1.25% إلى 2.25% و 31 مارس 2023: 1.25% إلى 2.5%) 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 8 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 31 مارس 2024، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 4,530,445 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,816,612 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 2,971,580 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 7,063,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,740,000 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 4,560,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2024، كانت أرصدة دائني المربحة بمبلغ 23,762,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 24,450,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 34,627,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 34,627,000 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 33,835,980 دينار كويتي) (إيضاح 6).

9 رأس المال

في 31 مارس 2024، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2023: 370,000,000 سهم و 31 مارس 2023: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. يتم سداد جميع الأسهم نقداً.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2024 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وافقت الجمعية العمومية السنوية على توزيع أرباح نقدية بقيمة 4 فلس للسهم بمبلغ 1,480,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (2022: 4 فلس للسهم بقيمة 1,480,000 دينار كويتي).

10 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 العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

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 2024

10 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,273	17,766	فروق تحويل عملات أجنبية

سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 17,766 دينار كويتي (31 مارس 2023: 8,273 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 100,533,090 ريال سعودي (31 مارس 2023: 107,046,969 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.

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:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
78,750	89,850	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
21,612	16,443	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
100,362	106,293	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2024

11 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023				الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024				
المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
987,587	-	-	987,587	1,108,358	-	-	1,108,358	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	-	-	-	268,945	-	-	268,945	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
70,351	-	70,351	-	95,652	-	95,652	-	صافي إيرادات استثمار
782	782	-	-	1,290	1,290	-	-	إيرادات أخرى
(250,824)	-	-	(250,824)	(247,540)	-	-	(247,540)	مصروفات إدارية
12,111	-	-	12,111	(10,746)	-	-	(10,746)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
6,193	6,193	-	-	17,337	17,337	-	-	ربح تحويل عملات أجنبية
(394,685)	-	-	(394,685)	(472,331)	-	-	(472,331)	تكاليف تمويل
(19,631)	(19,631)	-	-	(34,747)	(34,747)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
<u>411,884</u>	<u>(12,656)</u>	<u>70,351</u>	<u>354,189</u>	<u>726,218</u>	<u>(16,120)</u>	<u>95,652</u>	<u>646,686</u>	ربح الفترة

31 مارس 2023				31 ديسمبر 2023 (مدققة)				31 مارس 2024				
المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
74,047,308	41,494	8,183,449	65,822,365	75,627,940	35,992	8,157,142	67,434,806	77,441,555	32,989	8,247,413	69,161,153	إجمالي الموجودات
33,746,752	1,156,023	-	32,590,729	33,897,117	1,225,846	-	32,671,271	36,435,857	1,251,218	-	35,184,639	إجمالي المطلوبات

12 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 31 مارس 2024، لم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في إيضاح 6.