

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)  
30 يونيو 2024



**EY**

نبني عالماً  
أفضل للعمل

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

العيبان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

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



## تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 2024 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والسنة 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 المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

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 المراجعة 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 المراجعة 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 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 وتعديلاتها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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  
العيبان والعصيمي وشركاهم

17 يوليو 2024  
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 2024

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,068,379	2,329,572	1,030,504	1,164,764	إيرادات تأجير
11,152	12,983	3,606	396	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(118,321)	(155,082)	(60,487)	(86,045)	مصروفات تشغيل عقارات
1,961,210	2,187,473	973,623	1,079,115	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	551,566	-	-	بيع عقارات للمتاجرة
-	(282,621)	-	-	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
-	268,945	-	-	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
95,325	118,420	36,315	42,650	5 حصة في نتائج شركة زميلة
34,859	22,986	23,518	3,104	ربح من ودائع استثمارات وكالة
130,184	141,406	59,833	45,754	صافي إيرادات الاستثمار
2,091,394	2,597,824	1,033,456	1,124,869	إجمالي إيرادات التشغيل
782	1,290	-	-	إيرادات أخرى
(492,394)	(540,367)	(241,570)	(292,827)	مصروفات إدارية
(24,357)	116,112	(36,468)	126,858	رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
16,018	(2,908)	9,825	(20,245)	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
1,591,443	2,171,951	765,243	938,655	صافي إيرادات التشغيل
(813,231)	(938,154)	(418,546)	(465,823)	تكاليف تمويل
778,212	1,233,797	346,697	472,832	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(7,004)	(11,104)	(3,120)	(4,255)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(21,352)	(29,714)	(10,104)	(9,787)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(8,541)	(11,886)	(4,042)	(3,915)	الزكاة
741,315	1,181,093	329,431	454,875	ربح الفترة
2.00 فلس	3.19 فلس	0.89 فلس	1.23 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 30 يونيو 2024

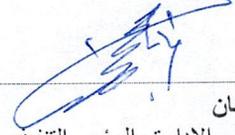
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
741,315	<b>1,181,093</b>	329,431	<b>454,875</b>	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
15,643	<b>(3,096)</b>	10,435	<b>(17,252)</b>	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
17,527	<b>(2,472)</b>	11,688	<b>(16,973)</b>	5 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
33,170	<b>(5,568)</b>	22,123	<b>(34,225)</b>	إيرادات شاملة أخرى للفترة
774,485	<b>1,175,525</b>	351,554	<b>420,650</b>	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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 المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 30 يونيو 2024

	(مدققة)			
	30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	ايضاحات
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
<b>الموجودات</b>				
النقد والنقد المعادل	5,300,998	3,438,124	1,795,194	4
مدينون ومدفوعات مقدماً	472,254	497,999	818,640	
عقارات للمتاجرة	282,621	282,621	-	
استثمار في شركة زميلة	7,231,452	6,857,142	6,973,090	5
عقارات استثمارية	61,563,892	64,516,062	66,834,114	6
ممتلكات ومعدات	43,272	35,992	29,213	
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>74,894,489</b>	<b>75,627,940</b>	<b>76,450,251</b>	
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>				
<b>المطلوبات</b>				
دائنون ومصروفات مستحقة	930,426	1,100,421	1,062,042	7
دائنو تمويل إسلامي	32,134,905	31,570,850	32,665,132	8
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,177,048	1,225,846	1,296,729	
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>34,242,379</b>	<b>33,897,117</b>	<b>35,023,903</b>	
<b>حقوق الملكية</b>				
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	405,804	390,301	384,733	
احتياطي أسهم خزينة	18,132	18,132	18,132	
أرباح مرحلة	1,459,301	2,358,971	2,060,064	
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>40,652,110</b>	<b>41,730,823</b>	<b>41,426,348</b>	
<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>	<b>74,894,489</b>	<b>75,627,940</b>	<b>76,450,251</b>	

  
طارق فريد العثمان  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 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
1,181,093	1,181,093	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(5,568)	-	-	(5,568)	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,175,525	1,181,093	-	(5,568)	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 9)
<b>41,426,348</b>	<b>2,060,064</b>	<b>18,132</b>	<b>384,733</b>	<b>142,253</b>	<b>813,310</b>	<b>1,007,856</b>	<b>37,000,000</b>	<b>كما في 30 يونيو 2024</b>
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 1 يناير 2023
741,315	741,315	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
33,170	-	-	33,170	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
774,485	741,315	-	33,170	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 9)
40,652,110	1,459,301	18,132	405,804	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 30 يونيو 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 30 يونيو 2024

الفترة أشهر المنتهية في  
30 يونيو

2023	2024	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
778,212	1,233,797	
(34,859)	(22,986)	
24,357	(116,112)	
-	(268,945)	
(95,325)	(118,420)	5
7,146	7,852	
57,522	70,883	
813,231	938,154	
(16,018)	2,908	
1,534,266	1,727,131	
(103,603)	(215,730)	
(112,841)	(19,978)	
1,317,822	1,491,423	
(5,997)	-	
(107,567)	(79,925)	
1,204,258	1,411,498	
(2,300,000)	1,300,000	
-	551,566	
-	(2,323,000)	6
17,698	33,720	
(23,808)	(1,073)	
(2,306,110)	(438,787)	
1,900,000	1,690,000	
(1,350,000)	(618,295)	
(778,132)	(915,577)	
(1,456,242)	(1,471,260)	
(1,684,374)	(1,315,132)	
(2,786,226)	(342,421)	
1,813	(509)	
5,785,411	2,138,124	
3,000,998	1,795,194	4

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 30 يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 17 يوليو 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 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.

## 2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 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 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 وتدفعاتها 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 30 يونيو 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 بالامتنال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن للتعديلات تأثير 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.

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 يونيو		30 يونيو		
2023	2024	2023	2024	
741,315	<b>1,181,093</b>	329,431	<b>454,875</b>	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	<b>370,000,000</b>	370,000,000	<b>370,000,000</b>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
<u>2.00</u>	<u><b>3.19</b></u>	<u>0.89</u>	<u><b>1.23</b></u>	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 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 يونيو 2024

### 4 النقد والنقد المعادل

30 يونيو 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	30 يونيو 2024 دينار كويتي	
3,224	2,445	2,620	نقد في الصندوق
2,997,774	1,035,679	1,792,574	أرصدة لدى البنوك
2,300,000	2,400,000	-	ودائع استثمارات وكالة
			النقد والنقد المعادل المفصح عنه في بيان المركز المالي المرحلي المكثف
5,300,998	3,438,124	1,795,194	المجمع
(2,300,000)	(1,300,000)	-	ناقصاً: ودائع استثمارات وكالة ذات فترات استحقاق أكثر من 3 أشهر
			النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
3,000,998	2,138,124	1,795,194	

إن ودائع استثمارات الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي، ومودعة لدى مؤسسة مالية محلية، وتحمل متوسط معدل ربح قدره لا شيء (31 ديسمبر 2023: 4.35% دينار كويتي و30 يونيو 2023: 4.46% دينار كويتي) سنوياً.

### 5 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في		
		30 يونيو 2024 %	31 ديسمبر 2023 %	30 يونيو 2023 %
شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")	المملكة العربية السعودية	24%	24%	24%
				الأنشطة الرئيسية
				بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

30 يونيو 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	30 يونيو 2024 دينار كويتي	
7,118,600	7,118,600	6,857,142	في بداية الفترة/ السنة
95,325	(271,559)	118,420	حصة في النتائج
17,527	10,101	(2,472)	تعديل تحويل عملات أجنبية
7,231,452	6,857,142	6,973,090	في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 30 يونيو 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 30 يونيو 2024

### 6 عقارات استثمارية

(مدققة)	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	61,527,033	64,516,062	في بداية الفترة/ السنة
	-	2,323,000	إضافات
	-	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	36,859	(4,948)	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
	61,563,892	66,834,114	في نهاية الفترة/ السنة

كما في 30 يونيو 2024، هناك بعض العقارات الاستثمارية البالغة 7,063,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,740,000 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 4,560,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 4,530,442 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,816,612 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 2,970,351 دينار كويتي) (إيضاح 8).

كما في 30 يونيو 2024، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 34,627,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 34,627,000 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 33,835,980 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 23,762,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي و30 يونيو 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 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 12.

### 7 دائنون ومصرفات مستحقة

31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
(مدققة)	دينار كويتي	دينار كويتي
234,640	143,983	235,718
270,010	276,755	272,465
166,216	392,466	219,750
7,004	17,509	11,104
252,556	269,708	323,005
930,426	1,100,421	1,062,042

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: 20,433 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 20,433 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 30 يونيو 2024

### 8 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
40,770,515	29,740,753	5,435,432	5,594,330	<b>30 يونيو 2024</b>
(8,105,383)	(5,978,253)	(1,063,242)	(1,063,888)	مجمّل المبلغ
32,665,132	23,762,500	4,372,190	4,530,442	ناقصاً: ربح مؤجل
39,795,447	30,987,988	5,570,152	3,237,307	<b>31 ديسمبر 2023 (مدققة)</b>
(8,224,597)	(6,637,988)	(1,165,914)	(420,695)	مجمّل المبلغ
31,570,850	24,350,000	4,404,238	2,816,612	ناقصاً: ربح مؤجل
40,356,440	31,432,025	5,460,456	3,463,959	<b>30 يونيو 2023</b>
(8,221,535)	(6,982,025)	(745,902)	(493,608)	مجمّل المبلغ
32,134,905	24,450,000	4,714,554	2,970,351	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: 1.5% إلى 2.25% و 30 يونيو 2023: 1.25% إلى 2.25%) 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 8 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 يونيو 2024، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 4,530,442 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,816,612 دينار كويتي و 30 يونيو 2023: 2,970,351 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 7,063,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,740,000 دينار كويتي و 30 يونيو 2023: 4,560,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

كما في 30 يونيو 2024، كانت أرصدة دائني المربحة بمبلغ 23,762,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي و 30 يونيو 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 30 يونيو 2023: 33,835,980 دينار كويتي) (إيضاح 6).

### 9 رأس المال

في 30 يونيو 2024، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2023: 370,000,000 سهم و 30 يونيو 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 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في وللفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

### 10 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		فروق تحويل عملات أجنبية
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,497	(2,042)	14,224	(19,808)	

سجلت المجموعة خسارة بمبلغ 2,042 دينار كويتي (30 يونيو 2023: ربحاً بمبلغ 22,497 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 98,742,383 ريال سعودي (30 يونيو 2023: 106,931,817 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:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
157,500	179,700	78,750	89,850	
36,962	33,447	15,350	17,004	
194,462	213,147	94,100	106,854	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 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 والمناجزة 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 أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023				السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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	
1,961,210	-	-	1,961,210	2,187,473	-	-	2,187,473	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	-	-	-	268,945	-	-	268,945	صافي إيرادات عقارات للمناجزة
130,184	-	130,184	-	141,406	-	141,406	-	صافي إيرادات استثمار
782	782	-	-	1,290	1,290	-	-	إيرادات أخرى
(492,394)	-	-	(492,394)	(540,367)	-	-	(540,367)	مصروفات إدارية
(24,357)	-	-	(24,357)	116,112	-	-	116,112	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
16,018	16,018	-	-	(2,908)	(2,908)	-	-	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
(813,231)	-	-	(813,231)	(938,154)	-	-	(938,154)	تكاليف تمويل
(36,897)	(36,897)	-	-	(52,704)	(52,704)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
741,315	(20,097)	130,184	631,228	1,181,093	(54,322)	141,406	1,094,009	ربح الفترة

30 يونيو 2023				31 ديسمبر 2023 (مدققة)				30 يونيو 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	
74,894,489	43,272	9,531,452	65,319,765	75,627,940	35,992	8,157,142	67,434,806	76,450,251	29,213	6,973,090	69,447,948	إجمالي الموجودات
34,242,379	1,177,048	-	33,065,331	33,897,117	1,225,846	-	32,671,271	35,023,903	1,296,729	-	33,727,174	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 30 يونيو 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.