

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
30 سبتمبر 2024



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 2024 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكتفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكتفين المجمعين 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 المنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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

30 أكتوبر 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 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بيضايات
3,147,868	3,473,787	1,079,489	1,144,215	إيرادات تأجير
10,082	12,344	(1,070)	(639)	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(178,676)	(231,741)	(60,355)	(76,659)	مصروفات تشغيل عقارات
2,979,274	3,254,390	1,018,064	1,066,917	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	551,566	-	-	بيع عقارات للمتاجرة
-	(282,621)	-	-	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
-	268,945	-	-	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
144,834	181,013	49,509	62,593	5 حصة في نتائج شركة زميلة
59,428	22,986	24,569	-	ربح من ودائع استثمارات وكالة
204,262	203,999	74,078	62,593	صافي إيرادات الاستثمار
3,183,536	3,727,334	1,092,142	1,129,510	إجمالي إيرادات التشغيل
782	1,290	-	-	إيرادات أخرى
(688,200)	(757,134)	(195,806)	(216,767)	مصروفات إدارية
(121,179)	80,520	(96,822)	(35,592)	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
65,411	(53,330)	49,393	(50,422)	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
2,440,350	2,998,680	848,907	826,729	صافي إيرادات التشغيل
(1,254,816)	(1,406,882)	(441,585)	(468,728)	تكاليف تمويل
1,185,534	1,591,798	407,322	358,001	ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(10,670)	(14,326)	(3,666)	(3,222)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(34,574)	(40,212)	(13,222)	(10,498)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(13,830)	(16,085)	(5,289)	(4,199)	الزكاة
1,126,460	1,521,175	385,145	340,082	ربح الفترة
3.04 فلس	4.11 فلس	1.04 فلس	0.92 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 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
1,126,460	1,521,175	385,145	340,082	ربح الفترة
				(خسائر) 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
57,602	(47,506)	41,958	(44,410)	
63,452	(44,946)	45,926	(42,474)	5 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
121,054	(92,452)	87,884	(86,884)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,247,514	1,428,723	473,029	253,198	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

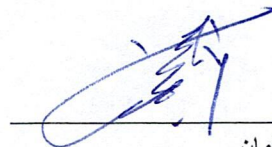
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2024

		(مدققة)			
30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	ايضاحات		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
					الموجودات
3,512,951	3,438,124	1,380,194	4		النقد والنقد المعادل
422,656	497,999	1,589,728			مدينون ومدفوعات مقدّما
282,621	282,621	-			عقارات للمتاجرة
7,326,886	6,857,142	6,875,372	5		استثمار في شركة زميلة
63,548,028	64,516,062	66,741,389	6		عقارات استثمارية
39,583	35,992	25,645			ممتلكات ومعدات
<u>75,132,725</u>	<u>75,627,940</u>	<u>76,612,328</u>			إجمالي الموجودات
					المطلوبات وحقوق الملكية
					المطلوبات
930,174	1,100,421	1,059,183	7		دائنون ومصروفات مستحقة
31,875,638	31,570,850	32,550,533	8		دائنو تمويل إسلامي
1,201,774	1,225,846	1,323,066			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,007,586</u>	<u>33,897,117</u>	<u>34,932,782</u>			إجمالي المطلوبات
					حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000	9		رأس المال
813,310	1,007,856	1,007,856			احتياطي إجباري
813,310	813,310	813,310			احتياطي عام
142,253	142,253	142,253			احتياطي خيارات أسهم
493,688	390,301	297,849			احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132			احتياطي أسهم خزينة
1,844,446	2,358,971	2,400,146			أرباح مرحلة
<u>41,125,139</u>	<u>41,730,823</u>	<u>41,679,546</u>			إجمالي حقوق الملكية
<u>75,132,725</u>	<u>75,627,940</u>	<u>76,612,328</u>			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



طارق فريد العثمان

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة 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 سبتمبر 2024

الإجمالي 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	3,700,000	كما في 1 يناير 2024
1,521,175	1,521,175	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(92,452)	-	-	(92,452)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
1,428,723	1,521,175	-	(92,452)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 9)
41,679,546	2,400,146	18,132	297,849	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 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
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 9)
41,125,139	1,844,446	18,132	493,688	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 30 سبتمبر 2023

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 التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,185,534	1,591,798	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة بصافي التدفقات النقدية:
(59,428)	(22,986)	ربح من ودائع استثمارات وكالة
121,179	(80,520)	(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
-	(268,945)	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
(144,834)	(181,013)	حصة في نتائج شركة زميلة
11,175	11,788	استهلاك
82,248	97,220	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(65,411)	53,330	خسائر (أرباح) تحويل عملات أجنبية
1,254,816	1,406,882	تكاليف تمويل
2,385,279	2,607,554	
(148,629)	(723,448)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(131,125)	(107,499)	مدينون ومدفوعات مقدماً
		دائنون ومصرفات مستحقة
2,105,525	1,776,607	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(5,997)	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(107,567)	(79,925)	ضرائب مدفوعة
1,991,961	1,696,682	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(1,300,000)	1,300,000	إيداع ودائع استثمارات وكالة
-	551,566	متحصلات من بيع عقار للمتاجرة
(1,888,300)	(2,323,000)	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	(300,000)	دفعة مقدماً لحيازة عقار استثماري
-	70,000	دفعة مقدماً مستلمة مقابل بيع عقار استثماري
-	117,837	متحصلات من استرداد رأسمال استثمار في شركة زميلة
40,629	33,720	إيرادات وكالة مستلمة
(24,148)	(1,441)	إضافات إلى عقارات ومعدات
(3,171,819)	(551,318)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
4,666,600	11,690,000	متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(4,371,382)	(10,828,340)	سداد دائني تمويل إسلامي
(1,227,352)	(1,288,859)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,461,896)	(1,472,966)	توزيعات أرباح مدفوعة
(2,394,030)	(1,900,165)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(3,573,888)	(754,801)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
1,428	(3,129)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
5,785,411	2,138,124	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
2,212,951	1,380,194	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 30 سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 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 الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

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

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

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 2024

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

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 في مايو 2023، أصدر مجلس 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 لوائح الانتقال أنه ليس مطلوباً من المنشأة تقديم الإفصاحات في أي فترات مرحلية في سنة التطبيق المبدئي للتعديلات. وعليه لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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 من 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 الفرع 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 من المنشأة 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). تُحتسب 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 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		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر		30 سبتمبر	
2023	2024	2023	2024
1,126,460	1,521,175	385,145	340,082
ربح الفترة (دينار كويتي)			
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*			
3.04	4.11	1.04	0.92
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 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 2024

4 النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,058	2,445	4,062	نقد في الصندوق
2,208,893	1,035,679	1,376,132	أرصدة لدى البنوك
1,300,000	2,400,000	-	ودائع استثمارات وكالة
3,512,951	3,438,124	1,380,194	الأرصدة لدى البنوك والنقد المفصح عنه في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
(1,300,000)	(1,300,000)	-	ناقصاً: ودائع استثمارات وكالة ذات فترات استحقاق أكثر من 3 أشهر
2,212,951	2,138,124	1,380,194	الأرصدة لدى البنوك والنقد لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

إن ودائع استثمارات الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي، ومودعة لدى مؤسسة مالية محلية، وتحمل متوسط معدل ربح قدره 4.35% (31 ديسمبر 2023: 4.35% دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 4.32% دينار كويتي) سنوياً.

5 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

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

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,118,600	7,118,600	6,857,142	في بداية الفترة/ السنة
-	-	(117,837)	متحصلات من استرداد رأسمال استثمار في شركة زميلة
144,834	(271,559)	181,013	حصة في النتائج
63,452	10,101	(44,946)	تعديل تحويل عملات أجنبية
7,326,886	6,857,142	6,875,372	في نهاية الفترة/ السنة

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 2024

6 عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
61,527,033	61,527,033	64,516,062	في بداية الفترة/ السنة
1,888,300	1,888,300	2,323,000	إضافات
-	1,078,612	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
132,695	22,117	(97,673)	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
63,548,028	64,516,062	66,741,389	في نهاية الفترة/ السنة

كما في 30 سبتمبر 2024، سددت المجموعة إجمالي مبلغ 300,000 دينار كويتي كدفعة مقدماً لحيازة عقار استثماري مدرج كجزء من مدينين ومدفوعات مقدماً.

كما في 30 سبتمبر 2024، استلمت المجموعة مبلغ 70,000 دينار كويتي كدفعة مقدماً مقابل بيع عقار استثماري مدرج كجزء من دائنين ومصرفات مستحقة (إيضاح 7).

كما في 30 سبتمبر 2024، هناك بعض العقارات الاستثمارية البالغة 7,063,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,740,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 4,560,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 4,374,086 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,816,612 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 2,815,659 دينار كويتي) (إيضاح 8).

كما في 30 سبتمبر 2024، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 31,083,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 34,627,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 33,835,980 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 23,858,938 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 24,350,000 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 11.

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 2024

7 دائنون ومصروفات مستحقة

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
192,757	143,983	248,874	إيجار مستلم مقدماً من المستأجرين
274,495	276,755	270,085	تأمينات من مستأجرين
208,236	392,466	212,808	مصروفات مستحقة
10,670	17,509	14,326	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة *
-	-	70,000	دفعة مقدماً مستلمة مقابل بيع عقار استثماري (إيضاح 6)
244,016	269,708	243,090	أرصدة دائنة أخرى
930,174	1,100,421	1,059,183	في نهاية الفترة/ السنة

* يبلغ المبلغ المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال الفترة 17,509 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 20,433 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 20,433 دينار كويتي).

8 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مراجعة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
44,506,124	33,904,102	5,272,152	5,329,870	30 سبتمبر 2024
(11,955,591)	(10,045,164)	(954,643)	(955,784)	مجمّل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
32,550,533	23,858,938	4,317,509	4,374,086	
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)	مجمّل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
31,570,850	24,350,000	4,404,238	2,816,612	
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)	مجمّل المبلغ ناقصاً: ربح مؤجل
31,875,638	24,350,000	4,709,979	2,815,659	

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% و30 سبتمبر 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 9 سنوات من 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 2024

8 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

كما في 30 سبتمبر 2024، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 4,374,086 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 2,816,612 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 2,815,659 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 7,063,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 4,740,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 4,560,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

كما في 30 سبتمبر 2024، كانت أرصدة دائني المرابحة بمبلغ 23,858,938 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 24,350,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 31,083,500 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 34,627,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 33,835,980 دينار كويتي) (إيضاح 9).

9 رأس المال

في 30 سبتمبر 2024، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2023: 370,000,000 سهم و30 سبتمبر 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 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.

لا يوجد معاملات مع أطراف ذات علاقة خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024. لم يتم إدراج أي رصيد لدى أطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 27 مارس 2024 على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

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:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
236,250	269,550	78,750	89,850
52,702	50,082	15,740	16,635
288,952	319,632	94,490	106,485

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

11 قياس القيمة العادلة

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 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.

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.

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 2024

12 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم أعمال المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعاً تشغيل يجب إعداد تقارير حولهما كما يلي:
إدارة العقارات: تتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
إدارة الاستثمارات: تتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
أخرى: تتضمن الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمارات.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024				
أنشطة		أنشطة		أنشطة		أنشطة		
الإجمالي	أخرى	الاستثمارات	أنشطة العقارات	الإجمالي	أخرى	الاستثمارات	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,979,274	-	-	2,979,274	3,254,390	-	-	3,254,390	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	-	-	-	268,945	-	-	268,945	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
204,262	-	204,262	-	203,999	-	203,999	-	صافي إيرادات الاستثمار
782	782	-	-	1,290	1,290	-	-	إيرادات أخرى
(688,200)	-	-	(688,200)	(757,134)	-	-	(757,134)	مصروفات إدارية
(121,179)	-	-	(121,179)	80,520	-	-	80,520	رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة
65,411	65,411	-	-	(53,330)	(53,330)	-	-	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
(1,254,816)	-	-	(1,254,816)	(1,406,882)	-	-	(1,406,882)	تكاليف تمويل
(59,074)	(59,074)	-	-	(70,623)	(70,623)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,126,460	7,119	204,262	915,079	1,521,175	(122,663)	203,999	1,439,839	ربح الفترة

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 2024

12 معلومات القطاعات (تتمة)

30 سبتمبر 2023				31 ديسمبر 2023 (مدققة)				30 سبتمبر 2024				
الإجمالي	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	الإجمالي	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	الإجمالي	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
75,132,725	39,583	8,626,886	66,466,256	75,627,940	35,992	8,157,142	67,434,806	76,612,328	25,645	6,875,372	69,711,311	إجمالي الموجودات
34,007,586	1,201,774	-	32,805,812	33,897,117	1,225,846	-	32,671,271	34,932,782	1,323,066	-	33,609,716	إجمالي المطلوبات