

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 مارس 2023



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 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 2023 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 يتعلّق 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. 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 والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبد الله السمدان

عبدالكريم عبد الله السمدان



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

1 مايو 2023
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 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2022	2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
999,285	1,037,875		إيرادات تأجير
10,421	7,546		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(87,389)	(57,834)		مصروفات تشغيل عقارات
230,000	-	5	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
1,152,317	987,587		صافي إيرادات عقارات استثمارية
151,776	-		بيع عقارات للمتاجرة
(95,285)	-		تكلفة مبيعات عقار للمتاجرة
56,491	-		صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
51,724	59,010	4	حصة في نتائج شركة زميلة
51,724	59,010		صافي إيرادات الاستثمار
1,260,532	1,046,597		إجمالي إيرادات التشغيل
(256,988)	(250,824)		مصروفات إدارية
18,802	6,193		أرباح تحويل عملات أجنبية
-	12,123		إيرادات أخرى
1,022,346	814,089		صافي إيرادات التشغيل
(247,866)	(394,685)		تكاليف تمويل
(29,754)	12,111		رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
744,726	431,515		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(6,703)	(3,884)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(19,987)	(11,248)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(7,995)	(4,499)		الزكاة
710,041	411,884		ربح الفترة
1.92 فلس	1.11 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 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
710,041	411,884	
		ربح الفترة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
22,040	5,208	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
26,588	5,839	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
48,628	11,047	
758,669	422,931	
		إيرادات شاملة أخرى للفترة
		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 2023

	(مدققة)	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	ايضاحات	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الموجودات						
						النقد والنقد المعادل
7,210,149	5,785,411	4,484,187	6			مدنيون ومدفوعات مقدماً
602,126	375,848	516,175				عقارات للمتاجرة
439,241	282,621	282,621				استثمار في شركة زميلة
8,114,714	7,118,600	7,183,449	4			عقارات استثمارية
58,542,512	61,527,033	61,539,382	5			ممتلكات ومعدات
15,136	26,610	41,494				
74,923,878	75,116,123	74,047,308				مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية						
						المطلوبات
2,009,288	1,089,825	2,364,127				داننون ومصروفات مستحقة
32,026,843	31,543,150	30,226,602	7			داننو تمويل إسلامي
1,070,078	1,125,523	1,156,023				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
35,106,209	33,758,498	33,746,752				إجمالي المطلوبات
						حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000	8			رأس المال
586,276	813,310	813,310				احتياطي إجباري
586,276	813,310	813,310				احتياطي عام
142,253	142,253	142,253				احتياطي خيارات أسهم
255,407	372,634	383,681				احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132				احتياطي أسهم خزينة
1,229,325	2,197,986	1,129,870				أرباح مرحلة
39,817,669	41,357,625	40,300,556				إجمالي حقوق الملكية
74,923,878	75,116,123	74,047,308				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 المجمع.

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 2023

المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
41,357,625	2,197,986	18,132	372,634	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 1 يناير 2023
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 8)
40,300,556	1,129,870	18,132	383,681	142,253	813,310	813,310	37,000,000	كما في 31 مارس 2023
40,169,000	1,629,284	18,132	206,779	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 1 يناير 2022
710,041	710,041	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
48,628	-	-	48,628	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
758,669	710,041	-	48,628	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(1,110,000)	(1,110,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8)
39,817,669	1,229,325	18,132	255,407	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 31 مارس 2022

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2022	2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
744,726	431,515	
-	(11,341)	
29,754	(12,111)	
(56,491)	-	
(51,724)	(59,010)	4
(230,000)	-	5
2,368	3,384	
24,991	30,500	
247,866	394,685	
(18,802)	(6,193)	
692,688	771,429	
(65,316)	(116,831)	
(108,604)	(224,437)	
518,768	430,161	
151,776	-	
97,051	-	4
2,350,000	-	5
-	(1,000,000)	6
(2,448)	(18,268)	
2,596,379	(1,018,268)	
(100,000)	(1,350,000)	
(434,778)	(363,395)	
(358)	(970)	
(535,136)	(1,714,365)	
2,580,011	(2,302,472)	
2,669	1,248	
4,627,469	5,785,411	
7,210,149	3,484,187	6

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 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 1 مايو 2023.

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

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

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة التالية:

- ◀ شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- ◀ إدارة العقارات الخاصة بها وبالغير داخل الكويت وخارجها.
- ◀ بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- ◀ تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- ◀ أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- ◀ الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 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 2022.

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 2022، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

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

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8 التمييز بين التغيرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمداخلات لوضع التقديرات المحاسبية. 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 2023

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

الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 "أحكام المعلومات الجوهرية" تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، ولكن من المتوقع أن تؤثر على إفصاحات السياسات المحاسبية في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

الثلاثة أشهر المنتهية في		31 مارس	
2022	2023	2022	2023
710,041	411,884		
ربح الفترة (دينار كويتي)			
370,000,000	370,000,000		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*			
1.92	1.11		
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 عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بهذه 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		
		(مدققة)		
		31 مارس 2022	31 مارس 2022	31 مارس 2023
شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار")	المملكة العربية السعودية	%24	%24	%24
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي		%24	%24	

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 2023

4 استثمار في شركة زميلة (تنمة)

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:

31 ديسمبر 2022 (مدققة) دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	في بداية الفترة/ السنة حصة في النتائج متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة تعديل تحويل عملات أجنبية
8,133,453	7,118,600	
51,724	59,010	
(97,051)	-	
26,588	5,839	
<u>8,114,714</u>	<u>7,183,449</u>	في نهاية الفترة/ السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2023 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 31 مارس 2023.

5 عقارات استثمارية

31 مارس 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	في بداية الفترة/ السنة إضافات استبعاد* التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
60,612,161	60,612,161	61,527,033	
-	3,508,872	-	
(2,120,000)	(4,020,000)	-	
-	1,250,722	-	
50,351	175,278	12,349	
<u>58,542,512</u>	<u>61,527,033</u>	<u>61,539,382</u>	في نهاية الفترة/ السنة

* خلال الفترة السابقة، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 2,120,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل قدره 2,350,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح محقق من البيع بمبلغ 230,000 دينار كويتي.

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

كما في 31 مارس 2023، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 33,835,980 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 32,005,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ دينار 24,450,000 كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي و 31 مارس 2022: 24,650,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2022 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 31 مارس 2023

6 النقد والنقد المعادل

(مدققة)		
31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,236	2,703	3,405
7,207,913	5,782,708	1,080,782
-	-	3,400,000
النقد في الصندوق الأرصدة لدى البنوك ودائع استثمارات وكالة		
7,210,149	5,785,411	4,484,187
-	-	(1,000,000)
النقد والنقد المعادل المفصّل عنه في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع ناقصاً: ودائع استثمارات وكالة يزيد تاريخ استحقاقها الأصلي عن 3 أشهر		
7,210,149	5,785,411	3,484,187
النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع		

إن ودائع استثمارات الوكالة مدرجة بالدينار الكويتي، ومودعة لدى مؤسسات مالية محلية، ومتوسط معدل ربحها 4.39٪ سنوياً.

7 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي
31 مارس 2023			
38,331,889	31,752,052	3,048,257	3,531,580
(8,105,287)	(7,302,052)	(243,235)	(560,000)
30,226,602	24,450,000	2,805,022	2,971,580
31 ديسمبر 2022 (مدققة)			
39,647,164	31,807,007	4,317,342	3,522,815
(8,104,014)	(7,257,007)	(291,280)	(555,727)
31,543,150	24,550,000	4,026,062	2,967,088
31 مارس 2022			
38,100,695	29,969,927	4,556,595	3,574,173
(6,073,852)	(5,319,927)	(279,128)	(474,797)
32,026,843	24,650,000	4,277,467	3,099,376

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.5% (31 ديسمبر 2022: 1.5% إلى 3.25% و31 مارس 2022: 1.5% إلى 3.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق بصورة رئيسية خلال فترة تتراوح من سنة واحدة إلى 8 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 31 مارس 2023، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 2,940,862 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,940,862 دينار كويتي و31 مارس 2022: 3,095,644 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 4,560,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 4,560,000 دينار كويتي و31 مارس 2022: 4,450,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

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 2023

7 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

كما في 31 مارس 2023، كانت أرصدة دائني المرابحة بمبلغ 24,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,550,000 دينار كويتي و31 مارس 2022: 24,650,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 33,835,980 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 33,835,980 دينار كويتي و31 مارس 2022: 32,005,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

8 رأس المال

في 31 مارس 2023، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2022: 370,000,000 سهم و31 مارس 2022: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. يتم سداد جميع الأسهم نقداً.

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

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمتلكون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، التي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

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

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
29,836	8,273

فروق تحويل عملات أجنبية

سجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 8,273 دينار كويتي (31 مارس 2022: 29,836 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 107,046,969 ريال سعودي (31 مارس 2022: 110,560,267 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

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
76,050	78,750
14,822	21,612
90,872	100,362

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

10 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022				الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023				
المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	العقارات	دينار كويتي
1,152,317	-	-	1,152,317	987,587	-	-	987,587	صافي إيرادات عقارات استثمارية
56,491	-	-	56,491	-	-	-	-	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
51,724	-	51,724	-	59,010	-	59,010	-	صافي إيرادات استثمار
(256,988)	-	-	(256,988)	(250,824)	-	-	(250,824)	مصروفات إدارية
18,802	18,802	-	-	6,193	6,193	-	-	أرباح تحويل عملات أجنبية
-	-	-	-	12,123	782	11,341	-	إيرادات أخرى
(247,866)	-	-	(247,866)	(394,685)	-	-	(394,685)	تكاليف تمويل
(29,754)	-	-	(29,754)	12,111	-	-	12,111	رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
(34,685)	(34,685)	-	-	(19,631)	(19,631)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
710,041	(15,883)	51,724	674,200	411,884	(12,656)	70,351	354,189	ربح الفترة

31 مارس 2022				31 ديسمبر 2022 (مدققة)				31 مارس 2023				
المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	المجموع	أخرى	الاستثمارات	أنشطة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	العقارات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	العقارات	دينار كويتي
74,923,878	15,136	8,114,714	66,794,028	75,116,123	26,610	7,118,600	67,970,913	74,047,308	41,494	10,583,449	63,422,365	إجمالي الموجودات
35,106,209	1,070,078	-	34,036,131	33,758,498	1,125,523	-	32,632,975	33,746,752	1,156,023	-	32,590,729	إجمالي المطلوبات

11 قياس القيمة العادلة

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2023، لم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في إيضاح 5.