

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 مارس 2022

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة
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 2022 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. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 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 2022 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

27 أبريل 2022

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 2022

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاحات	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
964,019	999,285		إيرادات تأجير
7,427	10,421		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(59,644)	(87,389)		مصروفات تشغيل عقارات
-	230,000	5	ربح محقق من بيع عقار استثماري
911,802	1,152,317		صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	151,776		بيع عقار متاجرة
-	(95,285)		تكلفة مبيعات عقار متاجرة
-	56,491		صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
40,467	51,724	4	حصة في نتائج شركة زميلة
40,467	51,724		صافي إيرادات الاستثمار
952,269	1,260,532		إجمالي إيرادات التشغيل
(235,705)	(256,988)		مصروفات إدارية
(20,519)	18,802		أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
100	-		إيرادات أخرى
696,145	1,022,346		صافي إيرادات التشغيل
(251,294)	(247,866)		تكاليف تمويل
(106,924)	(29,754)		خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
337,927	744,726		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(3,041)	(6,703)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,649)	(19,987)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,660)	(7,995)		زكاة
318,577	710,041		ربح الفترة
0.86 فلس	1.92 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
318,577	710,041	ربح الفترة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(19,845)	22,040	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(22,783)	26,588	4 فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل شركة زميلة أجنبية
(42,628)	48,628	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
275,949	758,669	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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
كما في 31 مارس 2022

31 مارس 2021	(مدققة) 31 ديسمبر 2021	31 مارس 2022	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
4,124,354	4,627,469	7,210,149		الموجودات
610,717	565,216	602,126		أرصدة لدى البنوك ونقد
608,732	534,526	439,241		مدينون ومدفوعات مقدماً
8,131,135	8,133,453	8,114,714	4	عقارات للمتاجرة
60,302,455	60,612,161	58,542,512	5	استثمار في شركة زميلة
19,929	15,056	15,136		عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات
<u>73,797,322</u>	<u>74,487,881</u>	<u>74,923,878</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
789,076	973,230	2,009,288		داننون ومصروفات مستحقة
33,025,221	32,300,564	32,026,843	6	داننو تمويل إسلامي
979,361	1,045,087	1,070,078		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>34,793,658</u>	<u>34,318,881</u>	<u>35,106,209</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	37,000,000	7	رأس المال
426,876	586,276	586,276		احتياطي إجباري
426,876	586,276	586,276		احتياطي عام
142,253	142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
201,537	206,779	255,407		احتياطي تحويل عملات أجنبية
18,132	18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
787,990	1,629,284	1,229,325		أرباح مرحلة
<u>39,003,664</u>	<u>40,169,000</u>	<u>39,817,669</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>73,797,322</u>	<u>74,487,881</u>	<u>74,923,878</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 2022

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	
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 7)
39,817,669	1,229,325	18,132	255,407	142,253	586,276	586,276	37,000,000	كما في 31 مارس 2022
38,727,715	469,413	18,132	244,165	142,253	426,876	426,876	37,000,000	كما في 1 يناير 2021
318,577	318,577	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(42,628)	-	-	(42,628)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
275,949	318,577	-	(42,628)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
39,003,664	787,990	18,132	201,537	142,253	426,876	426,876	37,000,000	كما في 31 مارس 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 2022

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2021	2022	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
337,927	744,726	
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة بصافي التدفقات النقدية:
106,924	29,754	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
-	(56,491)	ربح محقق من بيع عقار للمتاجرة
(40,467)	(51,724)	حصة في نتائج شركة زميلة
-	(230,000)	ربح محقق من بيع عقار استثماري
2,542	2,368	استهلاك
23,527	24,991	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
251,294	247,866	تكاليف تمويل
20,519	(18,802)	(أرباح) خسائر تحويل عملات أجنبية
702,266	692,688	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(62,295)	(65,316)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(17,212)	(108,604)	دائنون ومصروفات مستحقة
622,759	518,768	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(2,406)	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
620,353	518,768	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	151,776	متحصلات من بيع عقار للمتاجرة
58,263	97,051	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
-	2,350,000	متحصلات من بيع عقار استثماري
(9,649)	(2,448)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
48,614	2,596,379	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(225,000)	(100,000)	سداد دائني تمويل إسلامي
(188,777)	(434,778)	تكاليف تمويل مدفوعة
(9,616)	(358)	توزيعات أرباح مدفوعة
(423,393)	(535,136)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
245,574	2,580,011	صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(3,566)	2,669	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
3,882,346	4,627,469	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
4,124,354	7,210,149	الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 10 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 2022 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 27 أبريل 2022.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 23 مارس 2022.

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 مكتب الشركة الأم المسجل 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 تزاوُل 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 2022 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

أعدت المجموعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس أنها ستستمر في العمل على أساس مبدأ الاستمرارية. يرى أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد حالات عدم يقين جوهرية قد تثير الشك حول هذا الافتراض. يشير تقديرهم إلى أن هناك توقعاً معقولاً بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود 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 2021.

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 2021، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير أي تأثير على الأداء المالي أو المركز المالي 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2022

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2021	2022	
318,577	710,041	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
0.86	1.92	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:

حصة الملكية كما في					
31 مارس	31 ديسمبر	31 مارس		اسم الشركة	بلد التأسيس
2021	2021	2022	%		
	(مدققة)		%		
الأنشطة الرئيسية	%	%	%	شركة المدار الذهبية ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية
بيع وشراء وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	24%	("المدار")	
				فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة:	
31 مارس	31 ديسمبر	31 مارس			
2021	2021	2022			
	(مدققة)				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
8,171,714	8,171,714	8,133,453			في بداية الفترة / السنة
40,467	156,248	51,724			حصة في النتائج
(58,263)	(173,367)	(97,051)			متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركة زميلة
(22,783)	(21,142)	26,588			تعديل تحويل عملات أجنبية
8,131,135	8,133,453	8,114,714			في نهاية الفترة / السنة

تم تسجيل الحصة في نتائج الشركة الزميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2022 استناداً إلى حسابات الإدارة كما في 31 مارس 2022.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2022

5 عقارات استثمارية

31 مارس 2021	31 ديسمبر 2021 (مدققة)	31 مارس 2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
60,347,404	60,347,404	60,612,161	في بداية الفترة / السنة
-	74,206	(2,120,000)	إضافات
-	-	-	استبعاد*
(44,949)	230,351	50,351	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
	(39,800)		صافي أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
<u>60,302,455</u>	<u>60,612,161</u>	<u>58,542,512</u>	في نهاية الفترة / السنة

* خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية 2,120,000 دينار كويتي بمقابل إجمالي قدره 2,350,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح محقق من استبعاد 230,000 دينار كويتي.

كما في 31 مارس 2022، تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 4,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 4,450,000 دينار كويتي و31 مارس 2021: 4,250,000 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2022، تم تقديم بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 32,005,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 32,005,000 دينار كويتي و31 مارس 2021: 31,953,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 24,650,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,750,000 دينار كويتي و31 مارس 2021: 25,325,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم تحديد تقييمات العقارات الاستثمارية المحلية في 31 ديسمبر 2021 من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين المستقلين الذين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بالخبرة بمواقع وبنات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. وبالنسبة للعقارات الأجنبية، تم إجراء التقييم من قبل مقيم معتمد حسن السمعة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الإيرادات.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية ضمن إيضاح 10.

6 داننو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مرابحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
38,100,695	29,969,927	4,556,595	3,574,173	31 مارس 2022
(6,073,852)	(5,319,927)	(279,128)	(474,797)	مجمل المبلغ
				ناقصاً: ربح مؤجل
<u>32,026,843</u>	<u>24,650,000</u>	<u>4,277,467</u>	<u>3,099,376</u>	
37,456,797	29,322,846	4,560,745	3,573,206	31 ديسمبر 2021 (مدققة)
(5,156,233)	(4,385,695)	(296,792)	(473,746)	مجمل المبلغ
				ناقصاً: ربح مؤجل
<u>32,300,564</u>	<u>24,937,151</u>	<u>4,263,953</u>	<u>3,099,460</u>	
38,909,949	30,271,241	4,952,411	3,686,297	31 مارس 2021
(5,884,728)	(4,946,241)	(379,956)	(558,531)	مجمل المبلغ
				ناقصاً: ربح مؤجل
<u>33,025,221</u>	<u>25,325,000</u>	<u>4,572,455</u>	<u>3,127,766</u>	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2022

6 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

يمثل دائنو التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح ما بين 1.5% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2021: 1.5% إلى 3.25% و 31 مارس 2021: 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 ما بين سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 31 مارس 2022، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 3,095,644 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 3,095,644 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 3,095,644 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 4,450,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 4,450,000 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 4,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 31 مارس 2022، كانت أرصدة دائني المرابحة بمبلغ 24,650,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 24,750,000 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 25,325,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 32,005,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 32,005,000 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 31,953,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

7 رأس المال

في 31 مارس 2022، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 370,000,000 دينار كويتي و 31 مارس 2021: 370,000,000 دينار كويتي) سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم. يتم دفع جميع الأسهم نقداً.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 23 مارس 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وافقت الجمعية العمومية السنوية على توزيع أرباح نقدية 3 فلس للسهم الواحد بمبلغ 1,110,000 دينار كويتي للسنة المنتهية. 31 ديسمبر 2021 (2020: لا شيء).

8 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 المالكين الرئيسيين لها أو التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً والتي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع هي كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
(26,266)	29,836

فروق تحويل عملات أجنبية

سجلت المجموعة ربح بمبلغ 29,836 دينار كويتي (31 مارس 2021: خسارة بمبلغ 26,266 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع نتيجة التقلب في أسعار صرف عملة الريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 110,560,267 ريال سعودي (31 مارس 2021: 115,576,641 ريال سعودي).

لم يتم إدراج أي رصيد لدى الأطراف ذات علاقة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

موظفو الإدارة العليا:

يتضمن موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
76,050	76,050
14,822	14,822
90,872	90,872

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 للفترة المنتهية في 31 مارس 2022

9 معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال استنادًا إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير حولها 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 2021				الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022				
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
911,802	-	-	911,802	1,152,317	-	-	1,152,317	صافي إيرادات عقارات استثمارية
-	-	-	-	56,491	-	-	56,491	صافي إيرادات عقارات للمتاجرة
40,467	-	40,467	-	51,724	-	51,724	-	صافي إيرادات استثمار
(235,705)	-	-	(235,705)	(256,988)	-	-	(256,988)	مصروفات إدارية
(20,519)	(20,519)	-	-	18,802	18,802	-	-	أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
100	100	-	-	-	-	-	-	إيرادات أخرى
(251,294)	-	-	(251,294)	(247,866)	-	-	(247,866)	تكاليف تمويل
(106,924)	-	-	(106,924)	(29,754)	-	-	(29,754)	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين
(19,350)	(19,350)	-	-	(34,685)	(34,685)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
<u>318,577</u>	<u>(39,769)</u>	<u>40,467</u>	<u>317,879</u>	<u>710,041</u>	<u>(15,883)</u>	<u>51,724</u>	<u>674,200</u>	ربح (خسارة) الفترة

31 مارس 2021				31 ديسمبر 2021 (مدققة)				31 مارس 2022				
المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	أخرى	أنشطة الاستثمارات	أنشطة العقارات	المجموع	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	
73,797,322	19,929	8,131,135	65,646,258	74,487,881	15,056	8,133,453	66,339,372	74,923,878	15,136	8,114,714	66,794,028	إجمالي الموجودات
34,793,658	979,361	-	33,814,297	34,318,881	1,045,087	-	33,273,794	35,106,209	1,070,078	-	34,036,131	إجمالي المطلوبات

10 قياس القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة نظراً لأن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى 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 2022، لم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في إيضاح 5.