



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعّة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

الصفحة	المحتويات
1	تقرير المراجعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
3	بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
15-7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)

الشركة التجارية العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف المرفق للشركة التجارية العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة" كما في 30 سبتمبر 2024، وبياني الدخل والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المراجعة المكثفة لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدى رأي تدقيق.

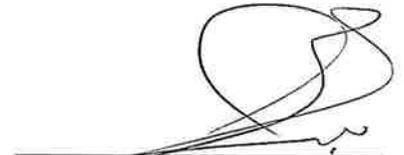
الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



بدر عبدالله الوزان

مراقب حسابات مرخص رقم 62 فنة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 12 نوفمبر 2024

بيان المركز المالي المرحلي المجموع المكثف كما في 30 سبتمبر 2024
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
21,650,652	21,396,481	20,897,968		ممتلكات ومنشآت ومعدات
370,800,465	369,092,089	369,509,777	5	استثمارات عقارية
41,909,724	41,493,557	45,560,784	6	استثمارات في شركات زميلة
58,209,149	57,732,604	57,796,008	3	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>492,569,990</u>	<u>489,714,731</u>	<u>493,764,537</u>		
				موجودات متداولة
17,043,417	16,909,520	16,816,623	7	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
35,778,399	41,676,356	48,222,389	3	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
9,683,249	9,950,822	8,830,635	8	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
5,393,779	3,250,036	7,762,776	9	النقد والنقد المعادل
<u>67,898,844</u>	<u>71,786,734</u>	<u>81,632,423</u>		
<u>560,468,834</u>	<u>561,501,465</u>	<u>575,396,960</u>		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	184,069,975	184,069,975		رأس المال
1,308,384	1,308,384	1,308,384		علاوة اصدار
(7,371,408)	(8,539,935)	(7,122,269)	10	اسهم خزينة
41,177,521	42,685,964	42,685,964		احتياطي اجباري
29,296,785	29,296,785	29,296,785		احتياطي اختياري
2,483,451	1,259,759	1,546,990	11	احتياطيات أخرى
37,357,461	41,276,940	43,166,563		ارباح مرحلة
<u>288,322,169</u>	<u>291,357,872</u>	<u>294,952,392</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
24,611,834	24,159,803	24,467,043		حصص جهات غير مسيطرة
<u>312,934,003</u>	<u>315,517,675</u>	<u>319,419,435</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
1,215,753	1,267,111	1,211,440		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,255,950	2,227,965	2,134,016	5	التزامات إيجارات
216,079,940	212,556,212	230,965,992	12	تمويل من الغير
<u>219,551,643</u>	<u>216,051,288</u>	<u>234,311,448</u>		
				مطلوبات متداولة
14,673,814	13,222,146	12,144,847	13	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
13,309,374	16,710,356	9,521,230	12	تمويل من الغير
<u>27,983,188</u>	<u>29,932,502</u>	<u>21,666,077</u>		
<u>247,534,831</u>	<u>245,983,790</u>	<u>255,977,525</u>		إجمالي المطلوبات
<u>560,468,834</u>	<u>561,501,465</u>	<u>575,396,960</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2023	2024	2023	2024	
				الإيرادات
				إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
22,274,545	22,882,751	7,239,207	7,384,587	14
-	92,994	-	-	ربح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة تكاليف التشغيل
(6,509,324)	(6,829,240)	(2,081,134)	(2,301,405)	
15,765,221	16,146,505	5,158,073	5,083,182	14
3,392,616	5,596,533	1,527,921	1,561,134	6
3,542,112	5,705,074	839,118	1,549,376	15
142,099	240,628	46,636	139,091	
22,842,048	27,688,740	7,571,748	8,332,783	إجمالي صافي الإيرادات
				المصاريف والأعباء الأخرى
2,743,343	2,576,449	788,986	741,447	مصاريف إدارية وأعباء أخرى (رد مخصصات) مخصصات
608,121	(113,223)	212,923	(457,012)	أعباء تمويل
8,257,925	9,498,762	2,828,159	3,432,126	إجمالي المصاريف
11,609,389	11,961,988	3,830,068	3,716,561	
11,232,659	15,726,752	3,741,680	4,616,222	صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(38,126)	(66,417)	(22,499)	(5,848)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(253,954)	(335,673)	(73,043)	(67,122)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(53,340)	(82,703)	(27,203)	(6,793)	مصروف الزكاة
10,887,239	15,241,959	3,618,935	4,536,459	صافي ربح الفترة
				يوزع على النحو التالي:
8,987,391	13,261,512	3,016,706	3,689,331	مساهمي الشركة الأم
1,899,848	1,980,447	602,229	847,128	حصص غير مسيطرة
10,887,239	15,241,959	3,618,935	4,536,459	
5.05	7.44	1.70	2.08	16 ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

بيان الدخل الشامل المرحلي المكدف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	2023	2024	
10,887,239	15,241,959	3,618,935	4,536,459	صافي ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخرى:
				بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
113,048	866,729	149,643	(112,316)	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(2,211,557)	(1,825,505)	(343,014)	(18,439)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
(2,098,509)	(958,776)	(193,371)	(130,755)	
				بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
18,447	(106,436)	18,914	(15,630)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(2,080,062)	(1,065,212)	(174,457)	(146,385)	إجمالي بنود (الخسارة الشاملة)/الربح الشامل الأخرى
8,807,177	14,176,747	3,444,478	4,390,074	إجمالي الدخل الشامل/ للفترة
				يوزع على النحو التالي:
6,949,017	12,247,904	2,900,722	3,579,679	مساهمي الشركة الأم
1,858,160	1,928,843	543,756	810,395	حصص غير مسيطرة
8,807,177	14,176,747	3,444,478	4,390,074	إجمالي الدخل الشامل/ للفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المرحلي المجموع المحكف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدقق)

حقوق الملكية المطلقة	إجمالي حقوق الغير مسيطرة	جميع المبالغ بالدينار الكويتي									
		حقوق الجهات مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية العادية لمساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة	احتياطات أخرى (إيضاح 11)	احتياطي اختياري	حقوق الملكية العادية لمساهمي الشركة الأم	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
313,099,415	23,435,358	289,664,057	38,296,270	5,069,973	29,296,785	41,177,521	(9,554,851)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2023	
10,887,239	1,899,848	8,987,391	8,987,391	(2,038,374)	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة	
(2,080,062)	(41,688)	(2,038,374)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة	
242,400	-	242,400	242,400	-	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
(24,456)	-	(24,456)	(24,456)	-	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل - شركات زمنية	
(29,959)	(68,868)	38,909	38,909	-	-	-	-	-	-	إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة	
(5,204,819)	-	(5,204,819)	(5,204,819)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية	
(612,816)	(612,816)	-	(4,978,234)	(548,148)	-	-	5,526,382	-	-	توزيعات نقدية في شركات تابعة	
(3,342,939)	-	(3,342,939)	-	-	-	-	(3,342,939)	-	-	شراء أسهم خزائنة	
312,934,003	24,611,834	288,322,169	37,357,461	2,483,451	29,296,785	41,177,521	(7,371,408)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2023	
315,517,675	24,159,803	291,357,872	41,276,940	1,259,759	29,296,785	42,685,964	(8,539,935)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2024	
15,241,959	1,980,447	13,261,512	13,261,512	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة	
(1,065,212)	(51,604)	(1,013,608)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة	
(320,102)	(778,171)	458,069	458,069	-	-	-	-	-	-	إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة	
(7,028,332)	-	(7,028,332)	(7,028,332)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية	
(20,463)	-	(20,463)	10,229	(30,692)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
-	-	-	(4,811,855)	1,020,817	-	-	3,791,038	-	-	توزيعات نقدية من أسهم خزائنة	
(843,432)	(843,432)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركات تابعة	
(3,657,540)	-	(3,657,540)	-	-	-	-	(3,657,540)	-	-	شراء أسهم خزائنة	
1,594,882	-	1,594,882	-	310,714	-	-	1,284,168	-	-	بيع أسهم خزائنة	
319,419,435	24,467,043	294,952,392	43,166,563	1,546,990	29,296,785	42,685,964	(7,122,269)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2024	

إن الإيضاحات المرتبطة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرطبة المجمعة المحكفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2023	2024	
10,887,239	15,241,959	
893,297	906,435	
-	(92,994)	
608,121	(113,223)	
(3,392,616)	(5,596,533)	
(3,542,112)	(5,705,074)	15
8,257,925	9,498,762	
173,399	136,813	
13,885,253	14,276,145	
(37,280)	(94,780)	
-	280,671	
530,787	(620,985)	
(1,240,038)	(1,122,014)	
(52,645)	(192,484)	
13,086,077	12,526,553	
(126,807)	(417,688)	
(550,076)	(407,922)	
(4,245,725)	(2,609,657)	
(167,691)	(2,011,204)	6
(1,970,521)	(390,400)	
-	1,248,388	6
366,277	1,279,950	
(3,183,196)	(2,211,705)	
238,344	302,330	
(29,958)	(320,102)	
2,508,198	3,052,415	6
2,841,560	2,733,546	
(1,139,600)	(403,000)	9
(5,459,195)	(155,049)	
19,034,471	23,720,000	
(10,180,531)	(12,499,346)	
(8,279,280)	(9,418,772)	
(5,254,845)	(7,070,877)	
(3,342,939)	(3,657,540)	
-	1,594,882	
(86,679)	(86,679)	
(612,816)	(843,432)	
(8,722,619)	(8,261,764)	
(1,095,737)	4,109,740	
5,349,916	3,250,036	
4,254,179	7,359,776	9

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مغلقة "الشركة الأم" وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/ م جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأموال العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاوله جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة في شارع جابر المبارك - بناية الشركة التجارية العقارية - الشرق - الكويت. ص.ب 4119 الصفاة - 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004 تم تسجيل أسهم الشركة لدى سوق الكويت للأوراق المالية.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة وفروعها (بإشارة اليهم مجتمعين "بالمجموعة").

النشاط	بلد التأسيس	نسبة المساهمة		اسم الشركة التابعة
		30 سبتمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024	
عقارات	الكويت	77.88%	79.08%	شركة المتاجرة العقارية (ش.م.ك.م.)
عقارات	البحرين	100%	100%	الشركة التجارية للتطوير العقاري
عقارات	المغرب	100%	100%	الشركة التجارية للتطوير العقاري
عقارات	الكويت	81.90%	81.90%	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع (ش.م.ك.م.)

خلال الفترة انعقدت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 29 أبريل 2024 واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 12 نوفمبر 2024.

2. أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". لا تحتوي المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على جميع المعلومات والإفصاحات التي يتطلبها إعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يجب أن تتم قراءة المعلومات المالية المرحلية المكثفة مقترنة مع البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. في رأي الإدارة، تتكون كل التسويات من استحقاقات عادية متكررة تم تضمينها والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2024.

2.1 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والإيضاحات المرفقة بها، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول على الفترة الحالية كما هو مبين أدناه.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.1.1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

إن تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري على فترة التقرير السنوية التي تبدأ من 1 يناير 2024 لم ينتج عنها أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

3. تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وفقاً لمستويات التقييم التالية:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس دوري:

علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملحوظة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في			الموجودات المالية استثمارات بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر: - أسهم مسعرة
				30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024	
لا يوجد كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	المستوى 1	755,416	868,728	881,654	-
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	معدل التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	المستوى 3	54,057,345	53,447,839	53,644,618	-
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	صافي قيمة الأصول المعدلة	منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	المستوى 3	3,396,388	3,416,037	3,269,736	-
لا يوجد كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل/ نموذج مضاعف السوق	المستوى 1	1,000,163	985,820	996,255	-
القيمة العادلة	القيمة الدفترية المعدلة لمخاطر السوق	مضاعف السوق	المستوى 3	34,778,236	40,690,536	47,226,134	-

4. التقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ التي تم الإفصاح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

خلال إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة التي قامت بوضعها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة المدققة كما في نهاية العام.

5. استثمارات عقارية

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات التغير في القيمة العادلة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
370,673,658	370,673,658	369,092,089	
126,807	229,584	417,688	
-	(1,811,153)	-	
<u>370,800,465</u>	<u>369,092,089</u>	<u>369,509,777</u>	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الاستثمارات العقارية تتضمن القيمة العادلة لحق استخدام مشروع بوليفارد الذي ينتهي في العام 2036. وفيما يلي رصيد التزامات عقود الإيجار مبلغ موزع كالتالي:

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
2,255,950	2,227,965	2,134,016	<u>التزامات إيجارات (غير متداولة)</u> مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
110,684	111,915	124,432	<u>التزامات إيجارات (متداولة)</u> مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر
2,366,634	2,339,880	2,258,448	

تتراوح عقود الإيجارات التشغيلية، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر بين سنة إلى خمسة سنوات، مع خيار التمديد لمدد أخرى. تحتوي جميع عقود الإيجارات التشغيلية على مواد تتضمن مراجعة القيمة الإيجارية لتعكس القيمة السوقية في حالة لجوء المستأجر إلى ممارسة خيار التجديد. لا يمتلك المستأجر خيار شراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

6. استثمارات في شركات زميلة

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
40,750,576	40,750,576	41,493,557	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
167,691	171,147	2,011,204	إضافات خلال الفترة / السنة *
-	-	(1,248,388)	تخفيض رأسمال شركة زميلة * *
3,392,616	2,714,993	5,596,533	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
113,048	86,141	866,729	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(24,456)	(41,760)	-	خسارة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
18,447	66,343	(106,436)	ترجمة عملات أجنبية
-	254,315	-	رد انخفاض في قيمة شركات زميلة
(2,508,198)	(2,508,198)	(3,052,415)	توزيعات نقدية
41,909,724	41,493,557	45,560,784	

* الإضافات خلال الفترة تمثل مشتريات أسهم إضافية في شركات زميلة حالية.

* * خلال الفترة وبناء على موافقة الجمعية العمومية الغير عادية لشركة الجواهر السياحية" شركة زميلة" تم تخفيض رأسمال الشركة الزميلة ولم ينتج عن هذا التخفيض تأثير على نسبة ملكية المجموعة.

7. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

تتضمن أراضي وعقارات بغرض المتاجرة أراضي بمملكة البحرين بقيمة 3,299,185 دينار كويتي (4,536,497 دينار كويتي - 30 سبتمبر 2023) تم تسجيلها باسم طرف ذو صلة، ويوجد تنازل لصالح الشركة الأم.

8. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
5,298,244	5,230,971	4,630,165	ذمم تجارية مدينة
272,400	-	41	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 17)
(4,242,231)	(3,955,821)	(3,990,865)	مخصص خسائر ائتمان
1,328,413	1,275,150	639,341	
4,513,975	4,513,975	2,811,657	دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات
158,730	142,134	164,270	مصروفات مدفوعة مقدماً
339,716	339,716	340,000	تأمينات مستردة
348,649	361,209	314,733	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
3,232,040	3,556,912	4,650,641	أرصدة مدينة أخرى
8,593,110	8,913,946	8,281,301	
(238,274)	(238,274)	(90,007)	مخصصات
8,354,836	8,675,672	8,191,294	
9,683,249	9,950,822	8,830,635	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة كالتالي:

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
3,634,110	3,634,110	3,955,821	الرصيد في بداية الفترة/السنة
608,121	321,711	35,044	مخصص مكون خلال الفترة/السنة
4,242,231	3,955,821	3,990,865	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

9. النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
6,081	6,034	5,880	نقد بالصندوق
2,008,098	2,105,802	3,903,896	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
3,379,600	1,138,200	3,853,000	ودائع لدى مؤسسات مالية
5,393,779	3,250,036	7,762,776	
(1,139,600)	-	(403,000)	ناقصاً: ودائع لدى مؤسسات مالية لأكثر من 3 أشهر
4,254,179	3,250,036	7,359,776	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

10. أسهم خزينة

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
74,790,376	86,339,082	66,876,997	عدد الأسهم - سهم
4.06	4.69	3.63	نسبة الأسهم المصدرة (%)
7,329,457	8,651,176	10,031,550	القيمة السوقية
7,371,408	8,539,935	7,122,269	التكلفة

تلتزم الشركة الأم بالاحتفاظ باحتياطات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

11. احتياطات أخرى

الإجمالي	احتياطي أسهم خزينة/ربح بيع	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	ترجمة عملات أجنبية	حصة المجموعة من احتياطات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	
5,069,973 (2,038,374)	781,494	5,547,886	492,128	1,365,210	(3,116,745)	كما في 1 يناير 2023
(548,148)	-	-	18,447	107,679	(2,164,500)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
2,483,451	(548,148)	5,547,886	510,575	1,472,889	(5,281,245)	توزيع أسهم خزينة
	233,346					كما في 30 سبتمبر 2023
1,259,759 (1,013,608)	233,346	5,547,886	558,471 (106,436)	1,446,157 838,885	(6,526,101) (1,746,057)	كما في 1 يناير 2024
(30,692)	-	-	-	-	(30,692)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
310,714	310,714	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة
1,020,817	1,020,817	-	-	-	-	العادلة من خلال الدخل
1,546,990	1,564,877	5,547,886	452,035	2,285,042	(8,302,850)	الشامل
						بيع أسهم خزينة
						توزيع أسهم خزينة
						كما في 30 سبتمبر 2024

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

12. تمويل من مؤسسات مالية

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
13,309,374	16,710,356	9,521,230	تمويل من مؤسسات مالية – الجزء المتداول
216,079,940	212,556,212	230,965,992	تمويل من مؤسسات مالية – الجزء غير المتداول
229,389,314	229,266,568	240,487,222	
5.40-5.00	5.40-5.25	5.25-5.00	معدل التكلفة (%)

إن التمويل من الغير تم منحه مقابل رهن الموجودات التالية:

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
19,939,895	19,753,257	19,379,196	ممتلكات ومنشآت ومعدات
284,332,368	287,662,960	281,116,485	استثمارات عقارية

13. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
647,020	703,173	659,107	ذمم تجارية دائنة
91,945	96,465	73,988	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 17)
920,187	932,014	1,055,455	محجوز ضمان
2,071,535	2,858,241	2,305,320	مصاريف مستحقة
651,577	787,954	804,423	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,651,221	3,372,421	3,271,261	تأمينات من الغير
38,126	62,253	66,417	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
253,954	389,583	335,673	ضريبة دعم العمالة الوطنية
53,340	80,665	82,703	الزكاة المستحقة
322,842	307,028	264,483	توزيعات مستحقة للمساهمين
5,972,067	3,632,349	3,226,017	أرصدة دائنة أخرى*
14,673,814	13,222,146	12,144,847	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 124,432 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً.

14. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	2023	2024	
19,811,870	20,093,027	6,603,617	6,680,568	الإيرادات
2,462,675	2,789,724	635,590	704,019	إيرادات تأجير عقارات
22,274,545	22,882,751	7,239,207	7,384,587	إيرادات فندقية
-	92,994	-	-	ربح بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
22,274,545	22,975,745	7,239,207	7,384,587	
(4,193,526)	(4,385,481)	(1,376,737)	(1,556,011)	المصاريف
(2,315,798)	(2,443,759)	(704,397)	(745,394)	مصاريف تشغيل
(6,509,324)	(6,829,240)	(2,081,134)	(2,301,405)	مصاريف فندقية وضيافة
15,765,221	16,146,505	5,158,073	5,083,182	

تتضمن المصاريف الفندقية والضيافة مبلغ 625,385 دينار كويتي (640,481 دينار كويتي - 2023) والتي تمثل استهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته عن الفترة الحالية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		صافي دخل استثمارات
2023	2024	2023	2024	
2,431,850	1,999,142	789,069	653,153	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر توزيعات نقدية
2,431,850	1,999,142	789,069	653,153	
535,684	2,811,800	50,049	313,899	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
608,420	582,324	-	582,324	التغير في القيمة العادلة
(33,842)	311,808	-	-	توزيعات نقدية
1,110,262	3,705,932	50,049	896,223	أرباح / (خسائر) بيع
3,542,112	5,705,074	839,118	1,549,376	

16. ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم

تحتسب ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة ناقص المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة القائمة خلال الفترة وذلك كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		صافي ربح الفترة (دينار كويتي)
2023	2024	2023	2024	
8,987,391	13,261,512	3,016,706	3,689,331	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة (سهم)
1,780,194,431	1,782,069,628	1,771,119,614	1,774,892,460	ربحية السهم الأساسية (فلس)
5.05	7.44	1.70	2.08	

17. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تخضع جميع المعاملات مع الاطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		المعاملات
2023	2024	2023	2024	
549,587	546,525	185,528	154,194	مزاي الإدارة العليا
324,426	486,318	70,765	142,771	مصاريف تشغيلية وأعباء أخرى
58,030	90,166	19,991	50,423	إيرادات التشغيل
242,400	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	311,808	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	5,166	-	5,166	إيرادات أخرى
57,351	120,647	9,308	52,008	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	636,605	-	636,605	شراء حصة إضافية في شركة زميلة
64,468	-	-	-	دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
272,400	-	41	الأرصدة
91,945	96,465	73,988	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
324,692	659,092	330,737	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
			مكافآت الإدارة العليا
إن الأرصدة المستحقة من/ إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.			

18. الارتباطات الرأس مالية والالتزامات المحتملة

30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2023 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	
934,960	925,007	923,801	الارتباطات الرأس مالية
2,095,682	3,747,574	4,140,190	رأس مال غير مستدعي - استثمارات
3,030,642	4,672,581	5,063,991	عقود مبرمة عن مشاريع واستثمارات عقارية قيد التنفيذ
3,960,488	4,241,152	4,341,067	المطلوبات المحتملة
			خطابات ضمان

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في القطاع العقاري والقطاع البنكي وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات وفقاً لنسب الأقسام المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية المجمعة المكثفة. فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

التوزيع القطاعي:

المجموع	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	
	القطاع الاستثماري	القطاع البنكي	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري
29,209,273	6,934,728	2,462,675	34,277,352	11,301,607
(8,474,712)	(478,145)	(2,396,320)	(7,934,422)	(104,329)
20,734,561	6,456,583	66,355	26,342,930	11,197,278
(9,847,322)			(11,100,971)	
10,887,239			15,241,959	

الإيرادات 20,186,021
التكاليف المباشرة (5,386,334)
محمل الأرباح 14,799,687
تكاليف غير موزعة
صافي الأرباح للفترة

التوزيع الجغرافي:

المطلوبات	الموجودات	
	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024
242,561,730	242,725,055	253,242,563
4,973,101	3,258,735	2,734,962
247,534,831	245,983,790	255,977,525
		560,468,834
		418,766,243
		62,923,626
		78,778,965
		561,501,465
		575,396,960

دولة الكويت 418,766,243
دول الخليج 62,923,626
أخرى 78,778,965

ب - بيان الدخل

المجموع	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	
	أخرى	دول الخليج	أخرى	دولة الكويت
22,842,048	2,519,720	841,299	27,688,740	2,804,549
(11,954,809)	(5,630)	(659,149)	(12,446,781)	145,572
10,887,239	2,514,090	182,150	15,241,959	2,950,121
			3,041,391	
			21,354,980	
			(12,104,533)	
			9,250,447	

إجمالي الإيرادات 21,354,980
إجمالي المصروفات (12,104,533)
صافي الربح 9,250,447

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

20. توزيعات

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 29 أبريل 2024، وتم اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والتوزيعات النقدية على المساهمين المقيدون كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 4% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة (من أسهم الخزينة) بواقع 2% (2 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (توزيعات نقدية بواقع 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة (من أسهم الخزينة) بواقع 3% (3 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.