

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
30 سبتمبر 2023



نبني عالماً
أفضل للعمل

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



نبني عالماً
أفضل للعمل

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

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2023، وبيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع المتعلق به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به 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 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.

التأكيد على أمر


نلفت الانتباه إلى إيضاح 6 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والذي يبين أن المجموعة هي المستفيد النهائي من بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 1,603,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 1,603,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 1,700,000 دينار كويتي) وهي مسجلة باسم الشركة الأم الكبرى نيابة عن المجموعة. إن نتيجتنا غير معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول الأمور القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 بشأن هيئة أسواق المال والتعليقات المتعلقة به، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

13 نوفمبر 2023

الكويت

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2022	2023	2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
298,874	346,133	110,969	119,689	3	الإيرادات
49,092	(10,938)	16,298	(52,972)	4	صافي إيرادات عقارات
-	18,000	-	5,225		صافي (الخسارة) الربح من استثمارات في أوراق مالية
1,485	1,753	-	1,753		إيرادات خدمات استشارات
349,451	354,948	127,267	73,695		إيرادات أخرى
(98,895)	(110,139)	(31,350)	(34,919)		المصروفات
(30,477)	(37,444)	(11,086)	(15,063)	9	مصروفات إدارية
(129,372)	(147,583)	(42,436)	(49,982)		تكاليف تمويل
220,079	207,365	84,831	23,713		الربح قبل الضريبة
(1,981)	(1,866)	(764)	(213)		حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,558)	(5,237)	(2,153)	(624)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
212,540	200,262	81,914	22,876		ربح الفترة
-	-	-	-		إيرادات شاملة أخرى
212,540	200,262	81,914	22,876		إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
1.45 فلس	1.37 فلس	0.56 فلس	0.16 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2023

30 سبتمبر 2022 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	30 سبتمبر 2023 دينار كويتي	إيضاحات	
13,353,452	19,914,000	19,914,000	6	الموجودات موجودات غير متداولة عقارات استثمارية
6,431,491	39,031	71,491	7	موجودات متداولة مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
935,732	891,594	788,795	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
77,970	121,111	217,208		أرصدة لدى البنوك ونقد
7,445,193	1,051,736	1,077,494		
20,798,645	20,965,736	20,991,494		إجمالي الموجودات
14,650,000	14,650,000	14,650,000		حقوق الملكية والمطلوبات
917,748	959,442	959,442		حقوق الملكية
866,845	866,845	866,845		رأس المال
643,334	791,806	992,068		احتياطي إجباري
				احتياطي اختياري
				أرباح مرحلة
17,077,927	17,268,093	17,468,355		إجمالي حقوق الملكية
23,325	24,332	26,462		المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,697,393	3,673,311	3,496,677		مطلوبات متداولة
				مطلوبات أخرى
3,720,718	3,697,643	3,523,139		إجمالي المطلوبات
20,798,645	20,965,736	20,991,494		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



أحمد عبد الرزاق البحر
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
17,268,093	791,806	866,845	959,442	14,650,000	كما في 1 يناير 2023 (مدققة) إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
200,262	200,262	-	-	-	
17,468,355	992,068	866,845	959,442	14,650,000	في 30 سبتمبر 2023
16,865,387	430,794	866,845	917,748	14,650,000	كما في 1 يناير 2022 (مدققة) إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
212,540	212,540	-	-	-	
17,077,927	643,334	866,845	917,748	14,650,000	في 30 سبتمبر 2022

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
220,079	207,365	
		أنشطة التشغيل
		الربح قبل الضريبة
		تعديلات لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:
		التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
100,703	46,651	4
		أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(134,795)	(17,633)	4
(15,000)	(18,080)	
4,230	5,130	
(30,477)	(37,444)	9
		تكاليف تمويل
144,740	185,989	
		التغيرات في رأس المال العامل:
		مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
58,726	(32,460)	
533,053	(6,857)	
		مطلوبات أخرى
736,519	146,672	
(500)	(3,000)	
(27,469)	(24,176)	
		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وزكاة مدفوعة
708,550	119,496	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
15,000	18,080	
(51,212)	-	9
(852,240)	-	
		إنفاق رأسمالي لعقارات استثمارية
		إضافات إلى عقارات استثمارية
		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,794,964	133,959	
(3,165,166)	(60,178)	
		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,258,654)	91,861	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
		سداد جزء من قرض مدفوع مقدماً من قبل طرف ذي علاقة
-	(71,400)	9
(38,760)	(43,860)	9
		تكاليف تمويل مدفوعة
(38,760)	(115,260)	
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
		صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(588,864)	96,097	
666,834	121,111	
		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
77,970	217,208	
		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 سبتمبر

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

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 نوفمبر 2023.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقد بتاريخ 29 مايو 2023. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات أرباح من قبل الشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في برج السلام، شارع فهد السالم، الصالحية، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1376، الصفاة 13014، دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في دولة الكويت، وتضطلع بالاستثمارات المالية والعقارات كما هو موضح بالتفصيل في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. يتم إدراج الأنشطة الرئيسية للمجموعة في إيضاح 10.

تقوم المجموعة بممارسة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية التي تعينها الشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المدار للاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الوسطى") وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم الوسطى هي شركة تابعة لشركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها دولة الكويت ويقع مقرها فيها.

1.2 معلومات حول المجموعة

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

نسبة حصة الملكية %			الاسم	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023			
100%	100%	100%	شركة الثريا ستار ذ.م.م.	تجارة عامة ومقاولات	الكويت
99%	99%	99%	شركة مباني الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (مقفلة) *	عقارات	الكويت
100%	100%	100%	شركة المدار الذهبي العقارية ذ.م.م.	عقارات	الكويت

* يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية في هذه الشركة التابعة من قبل أطراف أخرى نيابة عن المجموعة. وبالتالي، قدرت الملكية الفعلية للمجموعة في هذه الشركة التابعة نسبة 100%.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة 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. تأخذ الإدارة في اعتبارها عدم وجود عوامل عدم تأكد مادي قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. ويشير تقديرها إلى وجود توقع معقول بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب ولمدة 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 في البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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 والتفسيرات لأول مرة في سنة 2023، إلا إنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 الاختلاف بين التغيرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 إصدار أحكام البيانات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام البيانات 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 في الإفصاح عن سياستها المحاسبية "الجوهرية" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياستها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية قيام المنشآت بتطبيق مفهوم البيانات الجوهرية عند اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

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

3 صافي إيرادات عقارات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
308,555	364,115	115,395	130,325
(9,681)	(17,982)	(4,426)	(10,636)
298,874	346,133	110,969	119,689

إيرادات تأجير ناتجة من عقود تأجير تشغيلي
لعقارات استثمارية
مصروفات تشغيل عقارات

4 صافي (الخسارة) الربح من استثمارات في أوراق مالية

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(100,703)	(46,651)	19,138	(69,858)
134,795	17,633	(2,840)	16,886
15,000	18,080	-	-
49,092	(10,938)	16,298	(52,972)

(خسارة) ربح القيمة العادلة من موجودات مالية
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات توزيعات أرباح

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

5 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. ونظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
212,540	200,262	81,914	22,876	ربح الفترة (دينار كويتي)
146,500,000	146,500,000	146,500,000	146,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (أسهم)
1.45	1.37	0.56	0.16	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما قد يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

6 عقارات استثمارية

(مدققة)		30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,450,000	12,450,000	19,914,000	كما في بداية الفترة/ السنة
852,240	848,000	-	إضافات
-	6,381,900	-	عقارات معاد إدراجها عند إلغاء عقد البيع (يرجى الرجوع إلى إيضاح 7 للاطلاع على المزيد من التفاصيل)
51,212	55,452	-	إنفاق رأسمالي لعقار مملوك
-	178,648	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
13,353,452	19,914,000	19,914,000	كما في نهاية الفترة/ السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية عقاراً مطوراً محققاً للإيرادات في دولة الكويت بقيمة دفترية قدرها 1,603,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 1,603,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 1,700,000 دينار كويتي)، تم تمويله من خلال قرض إسلامي ذي ربح يستحق السداد إلى طرف ذي علاقة بمبلغ 966,283 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 1,044,099 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 1,033,013 دينار كويتي) وتم إدراجه ضمن مطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع. تم تسجيل العقار باسم طرف ذي علاقة (مساهم الشركة الأم الكبرى) والذي أكد كتابياً من خلال توكيل غير قابل للإلغاء أن المخاطر والمزايا المرتبطة بالعقار تقع على عاتق المجموعة (إيضاح 9).

تتألف محفظة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة مما يلي:

(مدققة)		30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
11,653,452	10,805,000	10,805,000	عقارات قيد التطوير
1,700,000	9,109,000	9,109,000	عقارات مطورة
13,353,452	19,914,000	19,914,000	

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

6 عقارات استثمارية (تتمة)

تم إجراء عمليات تقييم العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر من قبل مقيمين مستقلين معتمدين يتمتعان بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهما خبرة بمواقع وبنات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، فقد اختارت المجموعة أقل تقييم من هذين التقييمين، حيث تتوافق نماذج التقييم المطبقة وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث إن الإدارة تعتقد بعدم وجود ظروف جوهرية نشأت خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القيمة العادلة.

7 مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

(مدققة)	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	8,208	27,618	مدينون مستأجرين
	6,381,900	-	أرصدة مستحقة من بيع عقارات استثمارية
	9,183	8,498	مصروفات مدفوعة مقدماً
	-	31,375	تأمينات مستردة
	31,000	-	أرصدة مستحقة من بيع استثمارات في أوراق مالية
	1,200	4,000	أرصدة مدينة أخرى
	<u>6,431,491</u>	<u>71,491</u>	

8 التزامات ومطلوبات محتملة

8.1 التزامات رأسمالية

لم يكن لدى المجموعة أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقار الاستثماري المكتمل كما في 30 سبتمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 و 30 سبتمبر 2022.

8.2 مطلوبات محتملة

لم يكن لدى المجموعة أي مطلوبات محتملة جوهرية كما في 30 سبتمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 و 30 سبتمبر 2022.

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة سيطرة أو تأثير ملموس عليها) والتي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يعرض الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 و 2022 والأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 30 سبتمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 و 30 سبتمبر 2022:

(مدققة)	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	الشركة الأم الوسطى ²	طرف آخر نو علاقة ¹
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	3,599,790	3,384,759	2,418,476	966,283

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
مطلوبات أخرى

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

¹ يمثل رصيد الطرف الآخر ذي علاقة مبلغ 966,283 دينار كويتي مستحق إلى مساهم رئيسي بالشركة الأم الكبرى (31 ديسمبر 2022: 1,044,099 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 1,033,013 دينار كويتي)، ويحمل معدل فائدة ثابت بنسبة 6.3% (30 سبتمبر 2022: 4.3%). يمثل المبلغ تمويل شراء عقار استثماري. يُستحق سداد المبلغ في تاريخ الاستحقاق الموافق 30 يونيو 2024 ولذلك يتم تصنيفه كالتزام متداول. قامت المجموعة بسداد مبلغ 71,400 دينار كويتي لأصل القرض المستحق. إضافة إلى ذلك، قامت بسداد مبلغ 43,860 دينار كويتي لتكلفة تمويل متكبدة خلال الفترة الحالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023. تكبدت المجموعة تكاليف تمويل بمبلغ 37,444 دينار كويتي لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ (30 سبتمبر 2022: 30,477 دينار كويتي).

² إن المبالغ المستحقة إلى الشركة الأم الوسطى غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد ثابت. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة.

معاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين بالإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الرصيد القائم كما في		قيم المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
(مدققة)				
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
17,757	16,368	17,567	25,719	26,043
15,439	16,604	14,139	3,948	3,977
33,196	32,972	31,706	29,667	30,020

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

10 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات أعمال رئيسية. إن الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات هي كما يلي:

- ◀ عقارات: الشراء والبيع وزيادة القيمة الرأسمالية والاستثمار في العقارات.
- ◀ استثمار: الاستثمار في الشركات التابعة والشركات الزميلة والأسهم.
- ◀ بنود أخرى غير موزعة: الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات غير الموزعة ضمن القطاعات المذكورة أعلاه.

30 سبتمبر 2023				
عقارات	استثمار	بنود أخرى غير موزعة	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
19,941,618	790,388	259,488	20,991,494	الموجودات
1,019,283	338	2,503,518	3,523,139	المطلوبات
346,133	(10,938)	19,753	354,948	الإيرادات
346,133	(10,938)	(127,830)	207,365	نتائج القطاعات

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

10 معلومات القطاعات (تتمة)

30 سبتمبر 2022			
المجموع	بنود أخرى	استثمار	عقارات
دينار كويتي	غير موزعة	دينار كويتي	دينار كويتي
20,798,645	112,427	942,860	19,743,358
3,720,718	2,684,367	338	1,036,013
349,451	1,484	49,093	298,874
212,540	(135,427)	49,093	298,874
31 ديسمبر 2022 (مدققة)			
المجموع	بنود أخرى	استثمار	عقارات
دينار كويتي	غير موزعة	دينار كويتي	دينار كويتي
20,965,736	156,717	891,594	19,917,425
3,697,643	2,597,581	338	1,099,724

11 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الأدوات المالية التي يتم مقابلها الاعتراف بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها 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
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل معلومات مالية مرحلية مكتفة مجمعة.

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 و2 من قياسات القيمة العادلة خلال الفترة كما لم يتم إجراء أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023.

لم يتم إجراء أي تغييرات في إجراءات التقييم وأساليب التقييم وأنواع المدخلات لدى المجموعة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة خلال الفترة.

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

استثمار في أسهم مدرج
تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط للموجودات المماثلة دون إجراء أي تعديلات. وتصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة
لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع حيث إن هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً استناداً إلى الحركات في أسعار الفائدة بالسوق. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.