

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 يونيو 2024
(غير مدققة)



EY

نبني عالماً
أفضل للعمل



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

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
مهندوق 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 انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2024 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة الستة 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 مبدئية 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. كما نبين 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 أو للنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

29 يوليو 2024

الكويت

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				الإيرادات
1,592,273	1,448,159	812,330	719,102	إيرادات تأجير
355,289	1,031,341	173,417	-	4 ربح من بيع عقارات استثمارية
254,234	255,787	127,613	128,029	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
66,265	85,300	28,933	47,033	أتعاب إدارة
332,709	306,101	160,689	179,624	إيرادات فوائد
138,905	30,816	126,078	3,734	إيرادات أخرى
506,791	1,027,542	249,094	644,392	5 حصة في نتائج شركات زميلة
28,241	(18,734)	23,113	(22,798)	صافي (خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
3,274,707	4,166,312	1,701,267	1,699,116	إجمالي الإيرادات
				المصروفات
(507,561)	(562,675)	(267,536)	(296,387)	تكاليف تشغيل عقارات
(395,681)	(397,717)	(209,269)	(215,510)	تكاليف موظفين
(84,121)	(67,290)	(42,139)	(33,572)	استهلاك
(101,591)	(107,942)	(43,653)	(64,944)	مصروفات إدارية
(58,011)	(134,054)	(22,862)	(93,814)	أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(1,037,717)	(923,116)	(492,048)	(462,445)	تكاليف تمويل
(2,184,682)	(2,192,794)	(1,077,507)	(1,166,672)	إجمالي المصروفات
1,090,025	1,973,518	623,760	532,444	الربح قبل الضرائب
(9,810)	(17,762)	(5,614)	(4,792)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(28,170)	(50,386)	(16,407)	(13,834)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(11,269)	(20,156)	(6,564)	(5,534)	الزكاة
1,040,776	1,885,214	595,175	508,284	ربح الفترة
3.08 فلس	5.57 فلس	1.76 فلس	1.50 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من I إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,040,776	1,885,214	595,175	508,284	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(19,217)	(72,663)	2,548	(71,087)	حصة في (خسائر) إيرادات شاملة أخرى لشركات زميلة
151,839	(62,720)	89,947	(114,220)	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
132,622	(135,383)	92,495	(185,307)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,173,398	1,749,831	687,670	322,977	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
1,173,398	1,749,831	687,670	322,977	الخاص ب: مساهمي الشركة الأم


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


شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2024

30 يونيو 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي (مدققة)	30 يونيو 2024 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
51,807	491,693	448,343		ممتلكات ومعدات
56,939,262	57,566,036	49,441,443	4	عقارات استثمارية
21,793,368	22,734,879	23,283,802	5	استثمار في شركات زميلة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,443,964	7,490,992	7,490,992		مدينون وموجودات أخرى
3,701,981	3,641,628	3,575,907		
<u>89,930,382</u>	<u>91,925,228</u>	<u>84,240,487</u>		
				موجودات متداولة
2,319,394	2,258,793	2,561,869		مدينون وموجودات أخرى
6,288,625	484,371	497,620		ودائع محددة الأجل
3,800,468	8,061,484	12,529,348		النقد والنقد المعادل
<u>12,408,487</u>	<u>10,804,648</u>	<u>15,588,837</u>		
<u>102,338,869</u>	<u>102,729,876</u>	<u>99,829,324</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	34,564,860	6.1	راس المال
2,869,130	2,869,130	2,869,130		علاوة إصدار اسهم
9,549,934	9,797,519	9,797,519		احتياطي إجباري
353,718	477,511	477,511		احتياطي اختياري
(625,684)	(625,684)	(625,684)	6.2	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846	4,723,846		احتياطي اسهم خزينة
1,870,347	1,850,669	1,715,286		احتياطي تحويل عملات اجنبية
4,339,201	5,275,634	5,469,145		ارباح مرحلة
<u>57,645,352</u>	<u>58,933,485</u>	<u>58,991,613</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
36,500,000	36,500,000	36,500,000	8	قروض وسلف
1,014,697	990,323	1,005,325		دائنون ومطلوبات أخرى
<u>37,514,697</u>	<u>37,490,323</u>	<u>37,505,325</u>		
				مطلوبات متداولة
3,178,820	6,306,068	3,332,386		دائنون ومطلوبات أخرى
4,000,000	-	-	8	قروض وسلف
<u>7,178,820</u>	<u>6,306,068</u>	<u>3,332,386</u>		
<u>44,693,517</u>	<u>43,796,391</u>	<u>40,837,711</u>		إجمالي المطلوبات
<u>102,338,869</u>	<u>102,729,876</u>	<u>99,829,324</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي


دكتور/عبد المحسن مدعج المدعج
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
لفترة السنة المنتهية في 30 يونيو 2024

	الإجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات أجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
	58,933,485	5,275,634	1,850,669	4,723,846	(625,684)	9,797,519	2,869,130	34,564,860
	1,885,214 (135,383)	1,885,214 -	- (135,383)	- -	- -	- -	- -	- -
	1,749,831 (1,691,703)	1,885,214 (1,691,703)	(135,383) -	- -	- -	- -	- -	- -
	58,991,613	5,469,145	1,715,286	4,723,846	(625,684)	9,797,519	2,869,130	34,564,860
	58,163,657	4,990,128	1,737,725	4,723,846	(625,684)	9,549,934	2,869,130	34,564,860
	1,040,776 132,622	1,040,776 -	- 132,622	- -	- -	- -	- -	- -
	1,173,398 (1,691,703)	1,040,776 (1,691,703)	132,622 -	- -	- -	- -	- -	- -
	57,645,352	4,339,201	1,870,347	4,723,846	(625,684)	9,549,934	2,869,130	34,564,860

كما في 1 يناير 2023 (مدققة)

ربح الفترة
إيرادات شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)

في 30 يونيو 2023

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

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		ايضاحات	
2023	2024		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,090,025	1,973,518		أنشطة التشغيل
			الربح قبل الضرائب
			تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
(355,289)	(1,031,341)	4	ربح من بيع عقارات استثمارية
(254,234)	(255,787)		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(506,791)	(1,027,542)		حصة في نتائج شركات زميلة
18,931	3,896		استهلاك ممتلكات ومعدات
65,190	63,394		استهلاك موجودات حق الاستخدام
(332,709)	(306,101)		إيرادات فوائد
1,973	13,299		تكلفة تمويل لمطلوبات تأجير
1,035,744	909,817		تكاليف تمويل
75,227	41,937		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
838,067	385,090		
			التعديلات على رأس المال العامل:
8,575,064	(237,355)		مدينون وموجودات أخرى
(525,619)	(2,635,961)		دائنون ومطلوبات أخرى
8,887,512	(2,488,226)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(37,322)	(4,097)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(112,202)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(81,509)	(59,029)		ضرائب مدفوعة
8,768,681	(2,663,554)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(6,515)	(868)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(510,078)	(783,174)	4	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
1,432,716	9,931,341	4	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
405,362	405,956	5	توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة
254,234	255,787		إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
266,670	-	10	متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
332,709	306,101		إيرادات فوائد مستلمة
(5,825,529)	(13,249)		صافي الحركة في ودائع محددة الأجل
(3,650,431)	10,101,894		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(3,000,000)	-		سداد قروض وسلف
(1,691,703)	(1,691,703)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(1,051,586)	(1,152,973)		تكاليف تمويل مدفوعة
(69,055)	(70,847)		سداد مطلوبات تأجير
(5,812,344)	(2,915,523)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(694,094)	4,522,817		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
92,291	(54,953)		تعديلات عملات أجنبية
4,402,271	8,061,484		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
3,800,468	12,529,348		النقد والنقد المعادل في 30 يونيو
			بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
(20,183)	(23,072)		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
20,183	23,072		إضافات إلى مطلوبات التأجير

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 يوليو 2024.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970، الصفاة 13010، دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وتتمثل الأهداف الرئيسية للشركة الأم فيما يلي:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونياية عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للوائح المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزادات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها وإعادة تأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

يحق للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع أي طرف أو هيئة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو تلك الأطراف التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها سواء في دولة الكويت أو خارجها. يحق للشركة الأم تأسيس هذه الهيئات أو المشاركة فيها أو شرائها.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 *التقرير المالي المرحلي*.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لإعداد البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023.

علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكن لم يسر بعد.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 *بيان التدفقات النقدية* والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 *الأدوات المالية*: الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

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

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير
في سبتمبر 2022 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر في قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 وأكتوبر 2022 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ تحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف المطلوبات الناشئة عن اتفاقية القرض على أنها غير متداولة ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتنثال للاتفاقيات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

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

تسري التعديلات على فترات المعلومات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض بشأنها.

3 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
30 يونيو		30 يونيو		
2023	2024	2023	2024	
1,040,776	1,885,214	595,175	508,284	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)				
338,340,630	338,340,630	338,340,630	338,340,630	
ربحية السهم الأساسية والمخففة				
3.08 فلس	5.57 فلس	1.76 فلس	1.50 فلس	

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

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

4 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

(مدققة)			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
57,447,063	57,447,063	57,566,036	في بداية الفترة / السنة
510,078	1,098,142	783,174	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك
(1,077,427)	(1,901,592)	(8,900,000)	مستبعدات/تحويل
-	888,743	-	التغير في القيمة العادلة
59,548	33,680	(7,767)	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>56,939,262</u>	<u>57,566,036</u>	<u>49,441,443</u>	

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات من عقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 8,900,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,901,592 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 1,077,427 دينار كويتي) مقابل إجمالي مبلغ 9,931,431 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,812,516 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 1,432,716 دينار كويتي)، مما أدى إلى ربح بمبلغ 1,031,431 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 435,089 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 355,289 دينار كويتي) تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 783,174 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 (31 ديسمبر 2023: 1,098,142 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 510,078 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل مستقل في 31 ديسمبر 2023 من قبل مثنين مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات باستخدام مزيج من طريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة السوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة استخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لا توجد ظروف جوهرية نشأت خلال الفترة والتي قد يكون لها تأثير هام على القيمة العادلة.

تم تقديم العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 20,305,506 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 19,524,967 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 29,970,253 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 8).

5 استثمار في شركات زميلة

إن الحركة في الاستثمار في شركات زميلة هي كالتالي:

(مدققة)			
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
21,711,156	21,711,156	22,734,879	في بداية الفترة/ السنة
-	533,434	-	مساهمة إضافية
-	-	-	العائد على رأس المال
(405,362)	(649,662)	(405,956)	توزيعات أرباح
506,791	1,033,413	1,027,542	حصة في نتائج الفترة/ السنة
(19,217)	106,538	(72,663)	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>21,793,368</u>	<u>22,734,879</u>	<u>23,283,802</u>	في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 يونيو 2024، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 20,327,293 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 20,157,608 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 19,252,752 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 8).

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

6 رأس المال وأسهم الخزينة

6.1 رأس المال

في 30 يونيو 2024، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من عدد 345,648,600 سهم (31 ديسمبر 2023: 345,648,600 سهم، و30 يونيو 2023: 345,648,600 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. إن كافة الأسهم مدفوعة نقدًا.

6.2 أسهم خزينة

(مدققة)		
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,307,970	7,307,970	7,307,970
2.11%	2.11%	2.11%
625,684	625,684	625,684
599,254	635,793	694,257

عدد أسهم الخزينة
نسبة الأسهم المصدرة
تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
القيمة السوقية لأسهم الخزينة (دينار كويتي)

إن الاحتياطات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بهذه الأسهم.

7 قرارات الجمعية العمومية السنوية

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 18 مارس 2024 باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2022: 5 فلس) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي (2022: 70,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

8 قروض وسلف

(مدققة)			معدل الفائدة الفعلي	العملة
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
40,500,000	36,500,000	36,500,000	معدل خصم بنك الكويت المركزي + 1.5%	دينار كويتي

إن القرض البنكي مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات في شركات زميلة (إيضاحي 4 و5). يُستحق سداد القرض البنكي على أقساط مختلفة تنتهي بتاريخ 15 يوليو 2026 بالإضافة إلى دفعة نهائية في 15 أغسطس 2026.

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يعرض الجدول التالي مجمل قيمة الأرصدة المستحقة والمعاملات لدى الأطراف ذات علاقة:

(مدققة)			بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
206,994	80,822	47,513	المستحق من شركات زميلة
146,862	120,037	-	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
3,591,256	3,561,196	3,495,465	المستحق من بيع عقار استثماري من مساهم رئيسي
-	-	100,000	مطلوبات أخرى

تبلغ نسبة الفائدة المستحقة على بيع العقار الاستثماري 1.5% (2023: 2%) سنويًا فوق سعر الخصم لبنك الكويت المركزي وليس لها تاريخ استحقاق ثابت. كما أنها مضمونة بعقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن المطالبة بها إذا كان الطرف الآخر في حالة تعثر بموجب شروط الاتفاقية.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
45,520	46,327	22,685	23,197
100,741	100,606	48,950	50,128
146,261	146,933	71,635	73,325

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
أتعاب إدارة إيرادات فوائد من أرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة

موظفو الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم السلطة والمسئولية للتخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2023	2024	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
308,574	280,596	104,876	105,787
27,736	27,736	14,236	13,868
336,310	308,332	119,112	119,655

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
رواتب ومزايا قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية لدى المجموعة.

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
7,490,992	-	-	7,490,992
7,490,992	-	-	7,490,992
7,443,964	-	-	7,443,964

كما في 30 يونيو 2024
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
أو الخسائر:
أسهم غير مسعرة

كما في 31 ديسمبر 2023 (مدققة)
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
أو الخسائر:
أسهم غير مسعرة

كما في 30 يونيو 2023
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
أو الخسائر:
أسهم غير مسعرة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة خلال الفترة/ السنة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 ضمن قياسات القيمة العادلة خلال الفترة / السنة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

إن الأدوات المالية التي يتم تسجيل أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على مدخلات أدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة هي كما يلي:

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة المعلومات المالية:

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 30 يونيو 2024
7,490,992	كما في 1 يناير 2024 استرداد رأس المال
-	
<u>7,490,992</u>	كما في 30 يونيو 2024
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 31 ديسمبر 2023 (مدققة)
7,710,634	كما في 1 يناير 2023 استرداد رأس المال
(266,670)	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
47,028	
<u>7,490,992</u>	كما في 31 ديسمبر 2023
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 30 يونيو 2023
7,710,634	كما في 1 يناير 2023 استرداد رأس المال
(266,670)	
<u>7,443,964</u>	كما في 30 يونيو 2023

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة متكافئة في السوق؛ والرجوع إلى القيمة العادلة الحالية للموجودات المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى. قامت المجموعة أيضاً بإجراء تحليل الحساسية بواسطة تغيير عوامل المدخلات بنسبة 5%. استناداً إلى هذا التحليل، لم ينتج أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تشير تقييمات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في أسعار الفائدة بالسوق. إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
كما في الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

11 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تركز أنشطة المجمعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين: محلي (دولة الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات لدى المجمعة:

	الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 (غير مدققة)		الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024 (غير مدققة)	
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي
إيرادات تاجر	1,592,273	1,279,133	1,448,159	1,359,659
ربح من بيع عقارات استثمارية	355,289	355,289	1,031,341	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	254,234	254,234	255,787	255,787
أرباح إدارة	66,265	57,137	85,300	79,475
إيرادات فوائد	332,709	9,106	306,101	13,434
إيرادات أخرى	138,905	11,120	30,816	1,343
حصصة في نتائج شركات زميلة	506,791	506,791	1,027,542	1,027,542
صافي (خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية	28,241	-	(18,734)	-
إجمالي الإيرادات	3,274,707	2,472,810	4,166,312	2,737,240
تكاليف تشغيل عقارات	(507,561)	(452,933)	(562,675)	(502,949)
تكاليف موظفين	(395,681)	-	(397,717)	-
استهلاك	(84,121)	(11,522)	(67,290)	(13,684)
مصرفات إدارية	(101,591)	(28,051)	(107,942)	(20,161)
أرباح استثمارات وأرباح مهنية	(58,011)	(7,079)	(134,054)	(51,672)
تكاليف تمويل	(1,037,717)	(889,748)	(923,116)	(765,166)
حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	(49,249)	-	(88,304)	-
إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى	(2,233,931)	(1,389,333)	(2,281,098)	(1,353,632)
ربح (خسارة) الفترة	1,040,776	1,083,477	1,885,214	1,383,608
				501,606

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في وللفترة المنتهية في 30 يونيو 2024

12 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأس المال

كما في 30 يونيو 2024، كان لدى المجموعة عقود إنشاء قائمة مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 17,027,748 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 18,104,083 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 11,423,200 دينار كويتي). لا توجد التزامات تعاقدية فيما يتعلق بعقارات استثمارية مكتملة.

مطلوبات محتملة

	(مدققة)	
30 يونيو 2023	31 ديسمبر 2023	30 يونيو 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
967,020	984,371	892,604

خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بالضمانات البنكية الناشئة في سياق الأعمال الطبيعي والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها التزامات جوهرية. والودائع محددة الأجل بمبلغ 497,620 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 484,371 دينار كويتي و30 يونيو 2023: 967,020 دينار كويتي) محتجزة مقابل خطابات الضمان المقدمة للمجموعة من قبل البنك.

مطالبة قانونية محتملة

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتخضع للنزاعات القانونية مع المستأجرين في سياق الأعمال العادية. لا تعتقد الإدارة أن مثل هذه الإجراءات سيكون لها تأثير مادي على نتائجها ومركزها المالي.