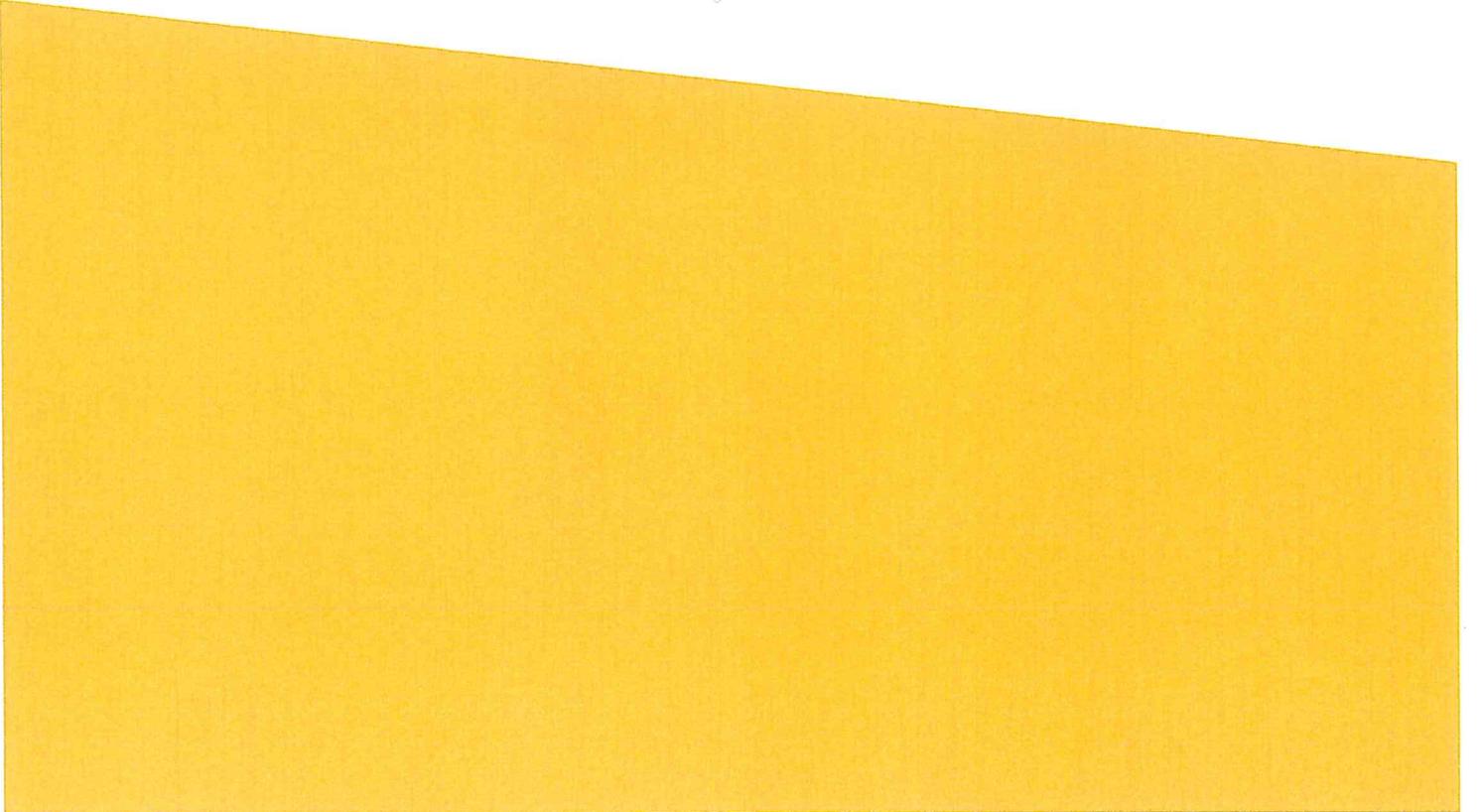


شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
30 يونيو 2023  
(غير مدققة)



**EY**

نبني عالماً  
أفضل للعمل



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

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ



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

بني عالمأ  
أفضل للعمل

تقرير المراجعة حول 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 معا بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2023 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة 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. 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 أو للنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 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

31 يوليو 2023

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	
				<b>الإيرادات</b>
1,419,717	1,592,273	757,873	812,330	إيرادات تأجير
408,546	355,289	113,314	173,417	4 ربح من بيع عقارات استثمارية
251,944	254,234	126,572	127,613	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
56,205	66,265	24,567	28,933	أتعاب إدارة
107,564	332,709	54,883	160,689	إيرادات فوائد
37,520	138,905	23,563	126,078	إيرادات أخرى
936,173	506,791	760,013	249,094	5 حصة في نتائج شركات زميلة
26,666	28,241	9,814	23,113	صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
3,244,335	3,274,707	1,870,599	1,701,267	<b>إجمالي الإيرادات</b>
				<b>المصروفات</b>
(558,355)	(507,561)	(303,418)	(267,536)	تكاليف تشغيل عقارات
(400,137)	(395,681)	(217,829)	(209,269)	تكاليف موظفين
(102,508)	(84,121)	(59,952)	(42,139)	استهلاك
(88,743)	(101,591)	(47,996)	(43,653)	مصروفات إدارية
(61,309)	(58,011)	(21,838)	(22,862)	أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(844,703)	(1,037,717)	(456,668)	(492,048)	تكاليف تمويل
(2,055,755)	(2,184,682)	(1,107,701)	(1,077,507)	<b>إجمالي المصروفات</b>
1,188,580	1,090,025	762,898	623,760	<b>الربح قبل الضرائب</b>
(10,696)	(9,810)	(6,865)	(5,614)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(31,590)	(28,170)	(20,386)	(16,407)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(12,637)	(11,269)	(8,154)	(6,564)	الزكاة
1,133,657	1,040,776	727,493	595,175	<b>ربح الفترة</b>
3.35 فلس	3.08 فلس	2.15 فلس	1.76 فلس	3 <b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة</b>

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2022	2023	2022	2023	
		دينار كويتي	دينار كويتي	
1,133,657	1,040,776	727,493	595,175	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
360,362	(19,217)	383,813	2,548	حصة في إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لشركات زميلة
89,458	151,839	(101,652)	89,947	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
			92,495	
449,820	132,622	282,161		إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,583,477	1,173,398	1,009,654	687,670	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
1,583,477	1,173,398	1,009,654	687,670	مساهمي الشركة الأم

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

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

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

30 يونيو 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	30 يونيو 2023 دينار كويتي	إيضاحات	
				<b>الموجودات</b>
2,540,192	4,402,271	3,800,468		النقد والتقد المعادل
434,069	463,096	6,288,625		ودائع محددة الأجل
6,586,581	14,596,439	6,021,375		مدينون وموجودات أخرى
7,814,453	7,710,634	7,443,964		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
69,763,746	57,447,063	56,939,262	4	عقارات استثمارية
21,406,512	21,711,156	21,793,368	5	استثمار في شركات زميلة
210,998	124,676	51,807		ممتلكات ومعدات
<u>108,756,551</u>	<u>106,455,335</u>	<u>102,338,869</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
34,564,860	34,564,860	34,564,860	6.1	رأس المال
2,869,130	2,869,130	2,869,130		علاوة إصدار أسهم
9,234,954	9,549,934	9,549,934		احتياطي إجباري
196,228	353,718	353,718		احتياطي اختياري
(618,412)	(625,684)	(625,684)	6.2	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,879,838	1,737,725	1,870,347		احتياطي تحويل عملات أجنبية
3,658,919	4,990,128	4,339,201		أرباح مرحلة
<u>56,509,363</u>	<u>58,163,657</u>	<u>57,645,352</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>المطلوبات</b>
7,497,188	4,791,678	4,193,517		داننون ومطلوبات أخرى
44,750,000	43,500,000	40,500,000	8	قروض وسلف
<u>52,247,188</u>	<u>48,291,678</u>	<u>44,693,517</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>108,756,551</u>	<u>106,455,335</u>	<u>102,338,869</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>



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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023

	الإجمالي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات أجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
كما في 1 يناير 2023 (مدققة)	58,163,657	4,990,128	1,737,725	4,723,846	(625,684)	353,718	9,549,934	2,869,130	34,564,860
ربح الفترة	1,040,776	1,040,776	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات شاملة أخرى للفترة	132,622	-	132,622	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	1,173,398	1,040,776	132,622	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)	(1,691,703)	(1,691,703)	-	-	-	-	-	-	-
في 30 يونيو 2023	57,645,352	4,339,201	1,870,347	4,723,846	(625,684)	353,718	9,549,934	2,869,130	34,564,860
ربح الفترة	56,626,009	4,217,919	1,430,018	4,723,846	(610,946)	196,228	9,234,954	2,869,130	34,564,860
إيرادات شاملة أخرى للفترة	1,133,657	1,133,657	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	449,820	-	449,820	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)	1,583,477	1,133,657	449,820	-	-	-	-	-	-
شراء أسهم خزينة	(1,692,657)	(1,692,657)	-	-	(7,466)	-	-	-	-
في 30 يونيو 2022	(7,466)	-	-	-	-	-	-	-	-
كما في 1 يناير 2022 (مدققة)	56,509,363	3,658,919	1,879,838	4,723,846	(618,412)	196,228	9,234,954	2,869,130	34,564,860

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)  
للفترة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2022	2023	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,188,580	1,090,025		أنشطة التشغيل
(408,546)	(355,289)		الربح قبل الضرائب
(251,944)	(254,234)	4	تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
(936,173)	(506,791)		ربح من بيع عقارات استثمارية
38,980	18,931		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
63,528	65,190		حصة في نتائج شركات زميلة
(107,564)	(332,709)		استهلاك ممتلكات ومعدات
5,270	1,973		استهلاك موجودات حق الاستخدام
839,433	1,035,744		إيرادات فوائد
75,139	75,227		تكلفة تمويل لمطلوبات تأجير
			تكاليف تمويل
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
506,703	838,067		
531,238	8,575,064		التعديلات على رأس المال العامل:
(946,825)	(525,619)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
91,116	8,887,512		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(29,830)	(37,322)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(139,654)	(81,509)		ضرائب مدفوعة
(78,368)	8,768,681		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(29,838)	(6,515)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(23,699)	(510,078)	4	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(9,867,895)	-		دفعة مقدماً لعقار استثماري
2,764,316	1,432,716	4	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
375,203	405,362	5	توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة
(33,395)	-	5	إضافات إلى حصة في شركات زميلة
1,752,138	-	5	متحصلات من استرداد رأسمال من استثمار في شركات زميلة
			إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
386,400	254,234		متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
263,362	266,670		إيرادات فوائد مستلمة
107,564	332,709		صافي الحركة في ودائع محددة الأجل
-	(5,825,529)		
(4,305,844)	(3,650,431)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
7,500,000	-		متحصلات من قروض وسلف
(3,250,000)	(3,000,000)		سداد قروض وسلف
(1,692,657)	(1,691,703)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(765,616)	(1,051,586)		تكاليف تمويل مدفوعة
(7,466)	-		شراء أسهم خزينة
(62,244)	(69,055)		سداد مطلوبات تأجير
1,722,017	(5,812,344)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(2,662,195)	(694,094)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
-	92,291		تعديلات تحويل عملات أجنبية
5,202,387	4,402,271		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
2,540,192	3,800,468		النقد والنقد المعادل في 30 يونيو
			بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
-	(20,183)		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
-	20,183		إضافات إلى مطلوبات التأجير

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

## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 يوليو 2023.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها 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 ونيابة 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 والنوادي 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 للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 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 2022.

علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

### 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 2022، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكن لم يسر بعد.



## 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 2023

### 4 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

(مدققة)			
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
61,896,588	61,896,588	57,447,063	في بداية الفترة / السنة
9,867,895	9,848,545	-	إضافات
(2,355,770)	(14,136,852)	(1,077,427)	بيع عقارات استثمارية
23,699	73,898	510,078	مصرفوفات رأسمالية لعقار مملوك
-	(534,616)	-	التغير في القيمة العادلة
331,334	299,500	59,548	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>69,763,746</u>	<u>57,447,063</u>	<u>56,939,262</u>	

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات من عقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 1,077,427 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 14,136,852 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 2,355,770 دينار كويتي) مقابل إجمالي مبلغ 1,432,716 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 17,192,632 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 2,764,316 دينار كويتي)، مما أدى إلى ربح بمبلغ 355,289 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,055,780 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 408,546 دينار كويتي) تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصرفوفات تطویر بمبلغ 510,078 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 (31 ديسمبر 2022: 73,898 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 23,699 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل مستقل في 31 ديسمبر 2022 من قبل مثنين مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات باستخدام مزيج من طريقة رسمة 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 29,970,253 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 29,439,146 دينار كويتي و 30 يونيو 2022: 30,232,252 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 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,203,923	22,203,923	21,711,156	في بداية الفترة / السنة
33,395	325,330	-	مساهمة إضافية
(1,752,138)	(2,053,540)	-	العائد على رأس المال
(375,203)	(375,203)	(405,362)	توزيعات أرباح
-	(311,891)	-	انخفاض القيمة خلال الفترة / السنة
936,173	1,829,898	506,791	حصة في نتائج الفترة / السنة
360,362	92,639	(19,217)	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>21,406,512</u>	<u>21,711,156</u>	<u>21,793,368</u>	في نهاية الفترة / السنة

## 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 2023

### 5 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في 30 يونيو 2023، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 19,252,752 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 19,207,438 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 19,403,410 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 8).

### 6 رأس المال وأسهم الخزينة

#### 6.1 رأس المال

في 30 يونيو 2023، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من عدد 345,648,600 سهم (31 ديسمبر 2022: 345,648,600 سهم، و30 يونيو 2022: 345,648,600 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. إن كافة الأسهم مدفوعة نقدًا.

#### 6.2 أسهم خزينة

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	7,307,970	7,307,970	7,307,970
نسبة الأسهم المصدرة	2.08%	2.11%	2.11%
تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)	618,412	625,684	625,684
القيمة السوقية لأسهم الخزينة (دينار كويتي)	606,267	583,907	599,254

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 21 مارس 2023 باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية 5 فلس للسهم (2021: 5 فلس) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي (2021: 70,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

### 8 قروض وسلف

	(مدققة)			
	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023	معدل الفائدة الفعلي	العملة
	دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي
قرض بنكي	44,750,000	40,500,000	معدل خصم بنك الكويت المركزي + 1.5% إلى 2%	دينار كويتي

إن القرض البنكي مكفول بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات في شركات زميلة (إيضاحي 4 و 5). يُستحق سداد القرض البنكي على أقساط مختلفة تنتهي بتاريخ 15 يوليو 2026 بالإضافة إلى دفعة نهائية في 15 أغسطس 2026.

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

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

### 9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين بالمجموعة وافراد 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 المعاملات والأرصدة المستحقة لدى الأطراف ذات علاقة:

(مدققة)		
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,608	76,166	206,994
121,849	146,835	146,862
3,624,888	3,617,445	3,591,256
34,500	-	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:  
المستحق من شركات زميلة  
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة  
المستحق من بيع عقار استثماري من مساهم رئيسي  
المستحق إلى شركة زميلة

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
47,705	45,520	22,422	22,685
68,888	100,741	35,526	48,950
116,593	146,261	57,948	71,635

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:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2022	2023	2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
247,581	308,574	153,201	104,876
24,274	27,736	12,375	14,236
271,855	336,310	165,576	119,112

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

## 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 2023

### 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 الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
<b>كما في 30 يونيو 2023</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
7,443,964	-	-	7,443,964
<b>كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
7,710,634	-	-	7,710,634
<b>كما في 30 يونيو 2022</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
7,814,453	-	-	7,814,453

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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا.

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 2023

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود 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 2023
7,710,634 (266,670)	كما في 1 يناير 2023 استرداد رأس المال
7,443,964	كما في 30 يونيو 2023
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 31 ديسمبر 2022 (مدققة)
8,077,815 (263,666) (103,515)	كما في 1 يناير 2022 استرداد رأس المال إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
7,710,634	كما في 31 ديسمبر 2022
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 30 يونيو 2022
8,077,815 (263,362)	كما في 1 يناير 2022 استرداد رأس المال
7,814,453	كما في 30 يونيو 2022

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 أيضًا بإجراء تحليل الحساسية بواسطة تغيير عوامل المدخلات بنسبة 5%. استنادًا 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 جوهريّة 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 انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

### 11 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة 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 المجموعة:

	السنة /شهر المنتهية في		السنة /شهر المنتهية في	
	30 يونيو 2022 (غير مدققة)	30 يونيو 2023 (غير مدققة)	المجموع	محلي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات تأجير	1,419,717	1,204,250	2,623,967	2,623,967
ربح من بيع عقارات استثمارية	408,546	359,346	767,892	767,892
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	251,944	251,944	503,888	503,888
أرباح إدارة	56,205	56,205	112,410	112,410
إيرادات فوائد	107,564	-	107,564	107,564
إيرادات أخرى	37,520	34,784	72,304	72,304
حصة في نتائج شركات زميلة	936,173	936,173	1,872,346	1,872,346
صافي أرباح تحويل عملات أجنبية	26,666	-	26,666	26,666
<b>إجمالي الإيرادات</b>	<b>3,244,335</b>	<b>2,842,702</b>	<b>6,087,037</b>	<b>6,087,037</b>
تكاليف تشغيل عقارات	(558,355)	(447,751)	(1,006,106)	(1,006,106)
تكاليف موظفين	(400,137)	-	(400,137)	(400,137)
استهلاك	(102,508)	(14,255)	(116,763)	(116,763)
مصروفات إدارية	(88,743)	(19,601)	(108,344)	(108,344)
أرباح استثمارات وأرباح مهنية	(61,309)	(2,907)	(64,216)	(64,216)
تكاليف تمويل	(844,703)	(736,709)	(1,581,412)	(1,581,412)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	(54,923)	-	(54,923)	(54,923)
<b>إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى</b>	<b>(2,110,678)</b>	<b>(1,221,223)</b>	<b>(3,331,901)</b>	<b>(3,331,901)</b>
<b>(خسارة) ربح الفترة</b>	<b>1,133,657</b>	<b>1,621,479</b>	<b>3,255,136</b>	<b>(42,701)</b>



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

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

### 12 التزامات ومطلوبات محتملة

#### التزامات رأس المال

كما في 30 يونيو 2023، كان لدى المجموعة عقود إنشاء قائمة مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصرفات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 11,734,520 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 383,710 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 449,088 دينار كويتي). لا توجد التزامات تعاقدية فيما يتعلق بعقارات استثمارية مكتملة.

#### مطلوبات محتملة

	(مدققة)	
30 يونيو 2022	31 ديسمبر 2022	30 يونيو 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
434,069	967,020	967,020

#### خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بالضمان المصرفي الناشئ في سياق الأعمال الطبيعية والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها التزامات جوهرية. والودائع محددة الأجل بمبلغ 967,020 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 967,020 دينار كويتي و30 يونيو 2022: 434,069 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.