

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)



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



## 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 سبتمبر 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين بهما لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقا 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 للمجموعة" 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 نبدى 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. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس أو للنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لها، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 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 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 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  
العيان والعصيمي وشركاهم

2 نوفمبر 2020  
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,424,471	2,177,811	761,674	697,265	
-	(60,000)	-	-	4
1,331,893	156,497	155,303	67,188	
447,494	374,010	217,319	199,907	
655,783	296,911	16,126	93,110	
651,955	243,562	222,617	(44,818)	5
222,736	170,246	74,694	127,731	
(6,818)	250,401	63,529	(89,033)	
5,727,514	3,609,438	1,511,262	1,051,350	
(909,319)	(654,724)	(250,837)	(266,798)	
(547,603)	(487,266)	(189,271)	(150,289)	6
(115,411)	(126,117)	(48,922)	(43,144)	
(226,631)	(123,273)	(63,622)	(49,240)	
(115,696)	(79,980)	(60,670)	(18,459)	
(1,637,014)	(1,265,219)	(544,613)	(338,536)	
(3,551,674)	(2,736,579)	(1,157,935)	(866,466)	
2,175,840	872,859	353,327	184,884	
(19,592)	(7,856)	(3,183)	(1,664)	
(55,922)	(23,322)	(9,342)	(5,123)	
(22,369)	(9,329)	(3,737)	(2,049)	
2,077,957	832,352	337,065	176,048	
2,078,987	832,352	337,417	176,048	
(1,030)	-	(352)	-	
2,077,957	832,352	337,065	176,048	
6.18 فلس	2.48 فلس	1.01 فلس	0.54 فلس	3

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,077,957	832,352	337,065	176,048	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(103,969)	206,754	(54,046)	(71,321)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
118,210	87,088	14,414	383,754	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
14,241	293,842	(39,632)	312,433	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,092,198	1,126,194	297,433	488,481	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
2,093,228	1,126,194	297,785	488,481	مساهمي الشركة الأم
(1,030)	-	(352)	-	الحصص غير المسيطرة
2,092,198	1,126,194	297,433	488,481	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

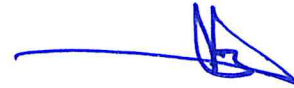
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 30 سبتمبر 2020

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,930,545	2,369,410	2,593,867		<b>الموجودات</b>
5,652,497	5,806,429	5,705,662		النقد والنقد المعادل
8,092,841	8,429,204	8,842,616		مدينون وموجودات أخرى
68,863,510	60,323,903	61,654,106	4	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
23,428,482	22,362,471	21,727,343	5	عقارات استثمارية
587,845	618,189	498,095		استثمار في شركات زميلة
				ممتلكات ومعدات
<u>108,555,720</u>	<u>99,909,606</u>	<u>101,021,689</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
34,564,860	34,564,860	34,564,860	7.1	رأس المال
2,869,130	2,869,130	2,869,130		علاوة إصدار أسهم
8,842,498	8,842,498	8,842,498		احتياطي إجباري
4,421,250	4,421,250	-	8	احتياطي اختياري
(1,010,776)	(1,017,932)	(1,104,916)	7.2	أسهم خزينة
4,396,905	4,396,905	4,396,905		احتياطي أسهم خزينة
1,470,142	1,478,947	1,772,789		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(712,709)	(712,709)	(712,709)		احتياطي القيمة العادلة
6,392,972	(2,579,385)	2,674,217		أرباح مرحلة (خسائر مترakمة)
<u>61,234,272</u>	<u>52,263,564</u>	<u>53,302,774</u>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
84,218	-	-		الحصص غير المسيطرة
<u>61,318,490</u>	<u>52,263,564</u>	<u>53,302,774</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>المطلوبات</b>
8,670,071	7,878,883	7,701,756		دائنون ومطلوبات أخرى
38,567,159	39,767,159	40,017,159	9	قروض وسلف
<u>47,237,230</u>	<u>47,646,042</u>	<u>47,718,915</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>108,555,720</u>	<u>99,909,606</u>	<u>101,021,689</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>



محمد إبراهيم الفرحان  
الرئيس التنفيذي



محمد عبدالحميد المرزوق  
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 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 المجمع (غير مدقق)  
للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

الخاص بمساهمي الشركة الأم

الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	متراكمة / أرباح مرحلة (خسائر)	احتياطي القيمة العائنة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح خريفة	احتياطي أسهم خريفة	أرباح خريفة	احتياطي أرباح خريفة	احتياطي أرباح خريفة	إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
52,263,564	-	52,263,564	(2,579,385)	(712,709)	1,478,947	4,396,905	(1,017,932)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2020 (مدققة)
832,352	-	832,352	832,352	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
293,842	-	293,842	-	293,842	293,842	-	-	-	-	-	-	أرباح شاملة أخرى للفترة
1,126,194	-	1,126,194	832,352	-	293,842	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	4,421,250	-	-	-	(86,984)	(4,421,250)	-	-	-	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 8)
(86,984)	-	(86,984)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خريفة
53,302,774	-	53,302,774	2,674,217	(712,709)	1,772,789	4,396,905	(1,104,916)	-	8,842,498	2,869,130	34,564,860	في 30 سبتمبر 2020
61,670,928	85,248	61,585,680	6,670,223	(712,709)	1,455,901	4,396,905	(922,378)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860	كما في 1 يناير 2019 (مدققة)
2,077,957	(1,030)	2,078,987	2,078,987	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) الفترة
14,241	-	14,241	-	-	14,241	-	-	-	-	-	-	أرباح شاملة أخرى للفترة
2,092,198	(1,030)	2,093,228	2,078,987	-	14,241	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للفترة
(88,398)	-	(88,398)	-	-	-	-	(88,398)	-	-	-	-	شراء أسهم خريفة
(2,356,238)	-	(2,356,238)	(2,356,238)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
61,318,490	84,218	61,234,272	6,392,972	(712,709)	1,470,142	4,396,905	(1,010,776)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860	في 30 سبتمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2020	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
872,859	2,175,840	أنشطة التشغيل
60,000	-	الربح قبل الضرائب
(156,497)	(1,331,893)	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
(374,010)	(447,494)	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(243,562)	(651,955)	ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,575	32,737	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
92,542	82,674	حصص في نتائج شركات زميلة
(181)	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
(126,033)	(198,307)	استهلاك موجودات حق استخدام
17,744	22,590	ربح بيع ممتلكات ومعدات
1,238,475	1,614,424	إيرادات فوائد
1,414,912	1,298,616	فائدة لمطلوبات التأجير
(10,203)	609,418	فائدة على الديون والسلف
(1,365,749)	(1,210,246)	تعديلات على رأس المال العامل:
38,960	697,788	مدينون وموجودات أخرى
-	(25,567)	داننون ومطلوبات أخرى
22,950	-	ضرائب مدفوعة
61,910	672,221	استلام منح حكومية
61,910	672,221	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(7,042)	(112,043)	أنشطة الاستثمار
1,200	-	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
157,138	493,211	متحصلات مبيعات من بيع ممتلكات ومعدات
517,761	2,516,001	متحصلات من استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(931,814)	(48,392)	متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,215,095)	(4,313,096)	شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	374,614	مصرفات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(183,226)	(226,799)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
1,268,670	302,139	شراء استثمار في شركات زميلة
374,010	447,494	متحصلات من استرداد رأسمالي لاستثمار في شركات زميلة
126,033	198,307	إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
107,635	(368,564)	إيرادات فوائد مستلمة
107,635	(368,564)	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
250,000	2,600,000	أنشطة التمويل
-	(4,000,000)	متحصلات من قروض وسلف
-	(1,054,943)	سداد قروض وسلف
-	(2,292,934)	تكاليف تمويل مدفوعة
(86,984)	(88,398)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
(108,104)	(108,104)	شراء أسهم خزينة
54,912	(4,944,379)	سداد مطلوبات تأجير
224,457	(4,640,722)	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التمويل
2,369,410	6,571,267	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
2,593,867	1,930,545	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
2,593,867	1,930,545	النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر
-	499,805	بنود غير نقدية
-	(499,805)	التعديل الانتقالي لدائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل داننون ومطلوبات أخرى)
(4,421,250)	-	التعديل الانتقالي لممتلكات ومعدات نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل إضافات إلى ممتلكات ومعدات)
4,421,250	-	إطفاء خسائر متراكمة (المعدل مقابل أرباح مرحلة)
-	900,000	إطفاء خسائر متراكمة (المعدل مقابل احتياطي اختياري)
-	-	مبالغ مستحقة إلى شركة زميلة تم مبادلتها مقابل العائد على رأس المال من شركة زميلة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

### 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 معا بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 2 نوفمبر 2020.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها في بورصة الكويت. يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج أحمد الأودار 19-20 شارع الخليج العربي - شرق وعنوان مكتبها المسجل هو ص.ب. 970، الصفاة 13010، دولة الكويت.

فيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة الأم:

- ◀ 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 المزايدات.
- ◀ 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.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 8 يونيو 2020. لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح.

### 2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

#### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 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 الإطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019.

#### 2.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة

##### المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة والتي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. عندما تتعلق المنحة بأصل، فيتم تسجيلها كإيرادات مقابل مبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تتسلم المجموعة المنح لموجودات غير نقدية، فيتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغها الاسمية وإدراجها ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بناءً على نموذج الاستهلاك لمزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.



## 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 سبتمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.3 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من 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 2019، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2020 إلا أنها ليس لها أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لغرض التصنيف كأعمال، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كحد أدنى مدخلات وعمليات جوهرية والتي تساهم معاً بشكل كبير للوصول إلى نتائج. علاوة على ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون إدراج كافة المدخلات والعمليات اللازمة للوصول إلى نتائج. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ أي دمج للأعمال.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: تعديل سعر الفائدة الأساسي

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل سعر الفائدة الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالات عدم تيقن بشأن توقيت و / أو قيمة التدفقات النقدية القائمة على سعر الفائدة الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات يشير إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن المعلومات الجوهرية ستستند إلى طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالمشاركة بمعلومات أخرى، وذلك ضمن سياق البيانات المالية.

يشكل وقوع الخطأ في المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من المستخدمين الأساسيين. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

### الإطار التصوري للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار التصوري معياراً أو أي من المفاهيم الواردة فيه التي تتجاوز المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من الإطار التصوري هو مساعدة المجلس الدولي لمعايير المحاسبة في إعداد المعايير، ومساعدة المُعَيِّن على تطوير سياسات محاسبية متسقة حيث لا يوجد معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. وسوف يؤثر ذلك على الشركات التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية بناءً على الإطار التصوري. يتضمن الإطار التصوري المعدل بعض المفاهيم الجديدة وتحديث التعريفات ومعايير الاعتراف للموجودات والمطلوبات، كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. إن هذه التعديلات لم يكن لها أي 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 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

2. أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.3 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. نظرًا لكونها مبررًا عمليًا قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يُطبق التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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 زائدًا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذًا في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
2,078,987	832,352	337,417	176,048	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
336,207,076	334,981,396	336,207,076	334,981,396	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
6.18 فلس	2.48 فلس	1.01 فلس	0.54 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة

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.

4 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
64,487,981	64,487,981	60,323,903	في بداية الفترة / السنة
4,313,096	4,519,940	1,215,095	مصرفات رأسمالية لعقار مملوك
-	(8,655,684)	(60,000)	التغير في القيمة العادلة
62,433	(28,334)	175,108	فروق تحويل عملات أجنبية
68,863,510	60,323,903	61,654,106	

## 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 سبتمبر 2020

### 4 عقارات استثمارية (تتمة)

◀ تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على نحو مستقل في 31 ديسمبر 2019 من خلال مقيمين مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات عن طريق الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة استخدام كل عقار.

الفترة الحالية، ونتيجة لتفشي فيروس كوفيد 19، فإن الإدارة تقر بوجود عدم تأكد متزايد حول عناصر المدخلات المتعلقة بالقيمة العادلة لعقاراتنا الاستثمارية بما في ذلك معدلات الرسملة ومعدلات الخصم، وذلك نظراً لعدم توافر معاملات في السوق منذ بداية شهر مارس 2020. وقد وضعت الإدارة افتراضات عامة لحساسية التدفقات النقدية بناءً على السيناريوهات المتوقعة المنتظر حدوثها على المدى القصير والمتوسط. وقامت المجموعة بتقييم كل فئة من فئات عقاراتها لتحديد مستوى التأثير على التدفقات النقدية أخذاً في الاعتبار معدلات تحصيل الإيجار في الربع التالي، ومعدلات التجديد والجودة الائتمانية لقاعدة المستأجرين. ومن المرجح أن حدوث المزيد من التغييرات في التدفقات النقدية وطرق التقييم في الفترات المستقبلية في حالة توافر معلومات جديدة تتعلق بالجانحة، بما في ذلك التأثير المستمر على المستأجرين وتطور القيود الحكومية والقيود على السفر.

ترى الإدارة أن الفترة الحالية لم تتأثر جوهرياً بكوفيد-19، حيث تقارب متحصلات الإيجار في الشهور اللاحقة المعدلات الطبيعية، وتشير الجودة الائتمانية للمستأجرين إلى دقة الافتراضات الحالية للتدفقات النقدية للمجموعة استناداً إلى أفضل المعلومات المتاحة. وسوف تستمر المجموعة في تقييم التأثير الإضافي على التدفقات النقدية ومدخلات التقييم في الفترات ربع السنوية التالية في ضوء ما يستجد من معلومات.

◀ تم تقديم العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 17,042,831 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 16,806,879 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2019: 29,545,124 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 9).

### 5 استثمار في شركات زميلة

إن الحركة في الاستثمار في شركات زميلة هي كالتالي:

30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2019	(مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,362,471	24,230,450	24,230,450	في بداية الفترة / السنة
183,226	243,666	226,799	إضافات
(1,268,670)	(1,218,070)	(1,202,139)	العائد على رأس المال *
243,562	(393,467)	651,955	حصة في نتائج الفترة / السنة
206,754	(125,494)	(103,969)	فروق تحويل عملات أجنبية
-	(374,614)	(374,614)	توزيعات أرباح مستلمة
21,727,343	22,362,471	23,428,482	في نهاية الفترة / السنة

\* خلال الفترة السابقة، تم تصفية شركة إيكاروس العقارية (شركة زميلة) وتم شطب السجل التجاري الخاص بها. تم مبادلة القيمة الدفترية للشركة الزميلة بمبلغ 900,000 دينار كويتي مقابل المبلغ المستحق إلى الشركة المستثمر فيها. لا توجد تدفقات نقدية واردة/ صادرة من هذه المعاملة، كما لم يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر خلال الفترة المنتهية بذلك التاريخ.

كما في 30 سبتمبر 2020، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 18,719,836 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 19,280,485 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 20,004,354 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 9).

## 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 سبتمبر 2020

### 6 منحة حكومية

في محاولة لتفادي تأثير وباء كوفيد-19، أصدرت حكومة دولة الكويت مجموعة من التدابير لمساعدة شركات القطاع الخاص. تتضمن تلك التدابير تقديم دعم حكومي للعمالة الوطنية في القطاع الخاص لفترة تصل إلى 6 أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال الفترة، استلمت الشركة الأم دعم مالي بمبلغ 22,950 دينار كويتي، وتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن الدعم الحكومي"، وتم تسجيلها في الأرباح أو الخسائر كخصم تحت بند "تكاليف الموظفين" على أساس منتظم على مدى الفترات التي تسجل فيها المجموعة المصروفات المتعلقة بتكاليف الموظفين.

### 7 رأس المال وأسهم الخزينة

#### 7.1 رأس المال

في 30 سبتمبر 2020، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من عدد 345,648,600 سهماً (31 ديسمبر 2019: 345,648,600 سهماً، و 30 سبتمبر 2019: 345,648,600 سهماً) بقيمة 100 فلس للسهم. إن كافة الأسهم مدفوعة نقدًا.

#### 7.2 أسهم خزينة

	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
عدد أسهم الخزينة	10,191,143	10,286,398	11,497,569	
نسبة الأسهم المصدرة	2.95%	2.98%	3.33%	
تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)	1,010,776	1,017,932	1,104,916	
القيمة السوقية لأسهم الخزينة (دينار كويتي)	815,291	807,482	908,308	

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

### 8 قرارات الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 يونيو 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، كما قررت عدم توزيع أرباح نقدية أو مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

بالإضافة إلى ذلك، قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية إطفاء الخسائر المترتبة كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 4,421,250 دينار كويتي.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 6 مارس 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، وتوصية أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 7 فلس للسهم بمبلغ 2,356,238 دينار كويتي (2017: 2,019,633 دينار كويتي) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 105,000 دينار كويتي (2017: 105,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

### 9 قروض وسلف

	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	العملة	معدل الفائدة الفعلي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
معدل خصم بنك الكويت المركزي + 1.5%					
قروض بنكية مكفولة بضمان	38,567,159	39,767,159	40,017,159	دينار كويتي	2.5%

## 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 سبتمبر 2020

### 9 قروض وسلف (تتمة)

يتم سداد القروض المستحقة كما يلي:

	(مدققة) 31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	4,600,000	4,600,000	خلال سنة
	33,967,159	35,167,159	أكثر من سنة
	<u>38,567,159</u>	<u>39,767,159</u>	<u>40,017,159</u>

إن هذه القروض مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمارات في شركات زميلة (إيضاحي 4 و 5).  
يُستحق سداد القروض البنكية على أقساط مختلفة تنتهي بتاريخ 15 يوليو 2024.

### 10 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفو الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يعرض الجدول التالي مجمل قيمة المعاملات والأرصدة المستحقة لدى الأطراف ذات العلاقة:

	(مدققة) 31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	51,415	64,102	30,321
	121,716	121,716	121,716
	3,939,793	3,926,873	3,787,302
	110,844	205,808	251,179
	<u>التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019</u>	<u>التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020</u>	<u>الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019</u>
	2019	2020	2019
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	172,614	125,679	63,313
	18,706	52,755	5,389
	<u>191,320</u>	<u>178,434</u>	<u>68,702</u>
			<u>38,824</u>
			<u>46,934</u>
			<u>85,758</u>

#### بيان المركز المالي:

المستحق من شركات زميلة  
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة  
المستحق من بيع عقار استثماري  
المستحق إلى شركات زميلة

#### بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

إيرادات فوائد لمدينين  
أتعاب إدارة

#### موظفو الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم السلطة والمسئولية للتخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة.

## 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 سبتمبر 2020

### 10 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
305,164	265,859	103,772	88,620	
35,373	35,373	10,060	11,791	
<u>340,537</u>	<u>301,232</u>	<u>113,832</u>	<u>100,411</u>	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بعدم توزيع أي مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 105,000 دينار كويتي).

### 11 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يعرض الجدول التالي ملخص الموجودات المالية بخلاف النقد والأرصدة لدى البنوك والمطلوبات المالية المحتفظ بها من المجموعة كما في 30 سبتمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 و 30 سبتمبر 2019:

30 سبتمبر 2019	(مدققة) 31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة: مدينون وموجودات أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,652,497	5,806,429	5,705,662	
8,092,841	8,429,204	8,842,616	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة
<u>13,745,338</u>	<u>14,235,633</u>	<u>14,548,278</u>	المجموع
8,670,071	7,878,883	7,701,756	مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة: داننون ومطلوبات أخرى
38,567,159	39,767,159	40,017,159	قروض وسلف
<u>47,237,230</u>	<u>47,646,042</u>	<u>47,718,915</u>	المجموع

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 سبتمبر 2020

11 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

القيمة العادلة

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

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات الجوهرية غير المحفوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية المحفوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>كما في 30 سبتمبر 2020</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
8,842,616	-	-	8,842,616
<b>كما في 31 ديسمبر 2019 (مدققة)</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
8,429,204	-	-	8,429,204
<b>كما في 30 سبتمبر 2019</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة			
8,092,841	-	-	8,092,841

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.

انتهت الإدارة إلى أن القيمة العادلة للنقد والأرصدة لدى البنوك والمدينين والموجودات الأخرى والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً وهو ما يرجع بصورة كبيرة إلى الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

**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 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.

## 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 سبتمبر 2020

### 11 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

#### القيمة العادلة (تتمة)

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

استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 30 سبتمبر 2020
8,429,204	كما في 1 يناير 2020
931,814	إضافات
(518,402)	مبيعات واستردادات رأس المال
<b>8,842,616</b>	كما في 30 سبتمبر 2020
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 31 ديسمبر 2019
9,721,768	كما في 1 يناير 2019
2,261,056	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
(3,553,620)	مبيعات واستردادات رأس المال
<b>8,429,204</b>	كما في 31 ديسمبر 2019
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 30 سبتمبر 2019
9,721,768	كما في 1 يناير 2019
1,176,590	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
(2,208,226)	المبيعات واستردادات رأس المال
<b>8,690,132</b>	كما في 30 سبتمبر 2019

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 تتمتع بخاصية الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

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.



## 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 سبتمبر 2020  
12 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 وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات لدى المجموعة:

	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)			التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)		
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
إيرادات تاجير	2,424,471	2,101,536	322,935	2,177,811	1,854,876	322,935
خسائر تقييم عقارات استثمارية	-	-	-	(60,000)	(126,278)	66,278
ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,331,893	1,331,893	-	156,497	156,497	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	447,494	447,494	-	374,010	374,010	-
أتعاب إدارة	655,783	643,132	12,651	296,911	296,911	-
حصة في نتائج شركات زمنية	651,955	589,135	62,820	243,562	243,562	-
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	(6,818)	-	(6,818)	250,401	-	250,401
إيرادات أخرى، بالصافي	222,736	24,431	198,305	170,246	44,031	126,215
<b>إجمالي الإيرادات</b>	<b>5,727,514</b>	<b>5,137,621</b>	<b>589,893</b>	<b>3,609,438</b>	<b>2,843,609</b>	<b>765,829</b>
تكاليف تشغيل عقارات	(909,319)	(820,176)	(89,143)	(654,724)	(596,268)	(58,456)
تكاليف موظفين	(547,603)	-	(547,603)	(487,266)	-	(487,266)
استهلاك	(115,411)	(9,423)	(105,988)	(126,117)	(19,233)	(106,884)
مصروفات إدارية	(226,631)	-	(226,631)	(123,273)	-	(123,273)
أتعاب استشارية ومهنية	(115,696)	(19,024)	(96,672)	(79,980)	(3,064)	(76,916)
تكاليف تمويل	(1,637,014)	(1,607,546)	(29,468)	(1,265,219)	(1,228,613)	(36,606)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	(97,883)	-	(97,883)	(40,507)	-	(40,507)
<b>إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى</b>	<b>(3,649,557)</b>	<b>(2,456,169)</b>	<b>(1,193,388)</b>	<b>(2,777,086)</b>	<b>(1,847,178)</b>	<b>(929,908)</b>
<b>ربح (خسارة) الفترة</b>	<b>2,077,957</b>	<b>2,681,452</b>	<b>(603,495)</b>	<b>832,352</b>	<b>996,431</b>	<b>(164,079)</b>

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020  
12 معلومات القطاعات (تتمة)

	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)		31 ديسمبر 2019 (مدققة)		30 سبتمبر 2020 (غير مدققة)	
	المجموع	دولي	دولي	محلي	المجموع	دولي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات	108,555,720	91,515,528	17,040,192	17,980,444	101,021,689	83,312,164
إجمالي المطلوبات	47,237,230	43,772,411	3,464,819	4,233,990	47,718,915	43,864,899
التزامات	1,770,562	1,770,562	-	1,668,063	2,024,628	615,052

معلومات حول توزيع الإيرادات  
يوضح الجدول التالي توزيع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء لدى المجموعة:

	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020	
	المجموع	دولي	المجموع	دولي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
توقيت الاعتراف بالإيرادات	620,959	608,308	227,723	227,723
خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة	34,824	34,824	69,188	69,188
خدمات مقدمة على مدار الوقت	655,783	643,131	296,911	296,911
إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء				

### 13 تأثير كوفيد-19

شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطورات متسارعة في سنة 2020 مع وقوع عدد كبير من حالات العدوى. وقد أثرت التدابير التي اتخذتها مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس على النشاط الاقتصادي وأعمال المجموعة بعدة طرق جوهرية.

إن التأثير المعروف حالياً لفيروس كوفيد-19 على المجموعة هو كما يلي:

- ◀ إيرادات التأجير بمبلغ 2,177,811 دينار كويتي للتسعة أشهر، بانخفاض تنبؤي بنسبة 11% وانخفاض على مدار السنة بنسبة 10% نظراً لانخفاض معدل الإشغال.
- ◀ أرباح التشغيل بمبلغ 2,534,067 دينار كويتي للتسعة أشهر، بانخفاض بنسبة 45% على مدار السنة.

بالرغم من عدم تأثر عائدات العقارات السكنية بشكل مباشر بالوباء، فمن المحتمل أن تتأثر التدفقات النقدية قصيرة الأجل، مع تزايد عوامل عدم التأكد المتعلقة بالإيرادات والتدفقات النقدية المستقبلية الناتجة من هذه العقارات التشغيلية عن المعدلات المعتادة نتيجة للتأثير السريع على الاقتصاد العالمي في ضوء الاستجابة للتدابير المتخذة في السيطرة على الوباء.

نظراً لامتداد أزمة كوفيد-19، والتأثير السلبي المستمر على النشاط الاقتصادي، فقد تتعرض المجموعة للمزيد من النتائج السلبية والقيود على السيولة، وقد تتكبد انخفاضات جديدة في قيمة موجوداتها في سنة 2020. نظراً لحالة عدم اليقين المستمرة بشأن الوضع الاقتصادي، لا يمكن توقع التأثير الفعلي على أنشطة المجموعة في الفترة المتبقية من سنة 2020 وما بعدها في تلك المرحلة.

يبين هذا الإيضاح تأثير تفشي الفيروس على عمليات المجموعة والتقدير والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة لتقدير قيم الموجودات والمطلوبات كما في 30 سبتمبر 2020.

#### 13.1 إدارة المخاطر

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر بناءً على المستجدات الحالية بشأن كوفيد-19. للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2019.

#### 13.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بشكل جوهري نتيجة تفشي الفيروس حيث أن موجوداتها المالية تتضمن النقد والنقد المعادل ومديني المستأجرين. وبينما يتعرض النقد والنقد المعادل لمتطلبات الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، فقد قررت الإدارة أن خسائر الانخفاض في القيمة المحددة فيما يتعلق بالنقد والودائع قصيرة الأجل ليست مادية حيث إن هذه الأرصدة محتفظ بها في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر ائتمان المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين عن طريق مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة.

#### 13.1.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزامات السداد المرتبطة بمطلوباتها المالية عند استحقاقها واستبدال الأموال عند سحبها.

- ◀ إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان الوفاء بالمتطلبات. ويتضمن ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ الاستمرار في وضع التوقعات المتداولة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة معدلات السيولة وصافي الموجودات المتداولة ومقارنتها بالمعايير الداخلية.
- ◀ الاستمرار في تطبيق برامج تمويل الديون.

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. وقد اتخذت الإدارة عدة خطوات للحفاظ على التدفقات النقدية من خلال تدابير توفير تكاليف التعويضات وخفض المصروفات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل عند مبلغ تتجاوز قيمته التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

### 13.2 استخدام التقديرات والافتراضات

تستند افتراضات وتقديرات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والعمالة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، إلى جانب التقلبات في أسعار الأسهم وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تتعرض التقديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات الرئيسية وحالات عدم التأكد من التقديرات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهرية تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التالية:

#### عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات واستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، يستمر عدم الاستقرار في الأسواق كما تظل المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار عدم استقرار الوضع، سوف تستمر المجموعة في إجراء المزيد من التقييمات للتأثير على التدفقات النقدية وكذلك مدخلات التقييم في الفترات ربع السنوية التالية وفقاً لما يستجد من معلومات تؤخذ في الاعتبار.

#### مدينو مستأجرين ومدينون آخرون

تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. ومع ذلك، فإن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (أي من خلال شروط تمديد سداد المدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو مدفوعات أخرى).

سوف تستمر المجموعة في تقييم حالات التعرض الجوهري بشكل فردي مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة اللاحقة.

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والالتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعملائنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي تتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً قانونياً مستقلاً. وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط، ولا يقصد من روائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.

[ey.com/mena](http://ey.com/mena)