

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 سبتمبر 2023
(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

بنيني عالمياً
أفضل للعمل

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 سبتمبر 2023 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة 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. 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

30 أكتوبر 2023

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2022	2023	2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
					الإيرادات
2,186,308	2,348,876	766,591	756,603		إيرادات تأجير
967,298	435,089	558,752	79,800	4	ربح من بيع عقارات استثمارية
380,634	383,066	128,690	128,832		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
81,873	96,015	25,669	29,750		أتعاب إدارة
165,818	482,590	58,254	149,881		إيرادات فوائد
68,111	175,687	30,591	36,782		إيرادات أخرى
1,359,664	895,019	111,600	388,228	5	حصة في نتائج شركات زميلة
44,016	80,753	17,350	52,512		صافي أرباح تحويل عملات أجنبية
5,253,722	4,897,095	1,697,497	1,622,388		إجمالي الإيرادات
					المصروفات
(966,880)	(806,447)	(408,525)	(298,886)		تكاليف تشغيل عقارات
(555,191)	(565,918)	(155,054)	(170,237)		تكاليف موظفين
(145,954)	(112,415)	(43,446)	(28,294)		استهلاك
(117,161)	(145,012)	(28,418)	(43,421)		مصروفات إدارية
(84,195)	(101,542)	(22,886)	(43,531)		أتعاب استشارات وأتعاب مهنية
(311,891)	-	-	-		انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
(1,380,519)	(1,547,749)	(535,816)	(510,032)		تكاليف تمويل
(3,561,791)	(3,279,083)	(1,194,145)	(1,094,401)		إجمالي المصروفات
1,691,931	1,618,012	503,352	527,987		الربح قبل الضرائب
(15,227)	(14,562)	(4,531)	(4,752)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(44,749)	(41,972)	(13,159)	(13,802)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(17,901)	(16,790)	(5,264)	(5,521)		الزكاة
1,614,054	1,544,688	480,398	503,912		ربح الفترة
4.77 فلس	4.57 فلس	1.42 فلس	1.49 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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 سبتمبر 2023


التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,614,054	1,544,688	480,398	503,912	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
406,198	9,160	45,836	28,377	حصلة في إيرادات شاملة أخرى لشركات زميلة
355,338	367,687	265,880	215,848	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
761,536	376,847	311,716	244,225	إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,375,590	1,921,535	792,114	748,137	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
2,375,590	1,921,535	792,114	748,137	الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم

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

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
2,403,905	4,402,271	1,319,983		الموجودات
440,017	463,096	8,674,135		النقد والنقد المعادل
6,641,114	14,596,439	6,027,530		ودائع محددة الأجل
7,814,453	7,710,634	7,443,964		مدينون وموجودات أخرى
68,893,176	57,447,063	56,361,651	4	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
21,115,924	21,711,156	22,734,138	5	عقارات استثمارية
167,963	124,676	543,304		استثمار في شركات زميلة
107,476,552	106,455,335	103,104,705		ممتلكات ومعدات
				مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
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
(625,684)	(625,684)	(625,684)	6.2	أسهم خزينة
4,723,846	4,723,846	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
2,191,554	1,737,725	2,114,572		احتياطي تحويل عملات أجنبية
4,139,316	4,990,128	4,843,113		أرباح مرحلة
57,294,204	58,163,657	58,393,489		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
6,682,348	4,791,678	4,211,216		دائنون ومطلوبات أخرى
43,500,000	43,500,000	40,500,000	8	قروض وسلف
50,182,348	48,291,678	44,711,216		إجمالي المطلوبات
107,476,552	106,455,335	103,104,705		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 المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			
2022	2023		إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,691,931	1,618,012		أنشطة التشغيل
(967,298)	(435,089)	4	الربح قبل الضرائب تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
(380,634)	(383,066)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(1,359,664)	(895,019)		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
311,891			حصة في نتائج شركات زميلة
95,344	29,850		انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
50,610	82,565		استهلاك ممتلكات ومعدات
(165,818)	(482,590)		استهلاك موجودات حق الاستخدام
7,212	2,095		إيرادات فوائد
1,373,307	1,545,654		تكلفة تمويل لمطلوبات تأجير
98,048	98,243		تكاليف تمويل
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
754,929	1,180,655		
345,194	8,568,909		التعديلات على رأس المال العامل:
(1,398,504)	(446,482)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
(298,381)	9,303,082		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات
(8,059)	(37,322)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(218,153)	(81,509)		ضرائب مدفوعة
(524,593)	9,184,251		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(30,249)	(12,771)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(40,554)	(606,352)	4	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(9,899,120)	-		إضافة إلى عقار استثماري
4,568,314	1,812,516	4	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
375,203	405,362	5	توزيعات أرباح مستلمة من استثمار في شركات زميلة
(17,601)	-	5	إضافات إلى حصة في شركات زميلة
2,184,368	-	5	متحصلات من استرداد رأسمال من استثمار في شركات زميلة
579,937	383,066		إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
263,362	266,670	10	متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
165,818	482,590		إيرادات فوائد مستلمة
-	(8,211,039)		صافي الحركة في ودائع محددة الأجل
(1,850,522)	(5,479,958)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
7,500,000	-		متحصلات من قروض وسلف
(4,500,000)	(3,000,000)		سداد قروض وسلف
(1,692,657)	(1,691,703)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(1,607,659)	(2,147,654)		تكاليف تمويل مدفوعة
(14,738)	-		شراء أسهم خزينة
(108,313)	(105,083)		سداد مطلوبات تأجير
(423,367)	(6,944,440)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(2,798,482)	(3,240,147)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
-	157,859		تعديلات تحويل عملات أجنبية
5,202,387	4,402,271		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
2,403,905	1,319,983		النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر
-	(533,718)		بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
-	533,718		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
-	524,165		إضافات إلى مطلوبات التأجير
			تحويل عقار استثماري كمساهمة رأسمالية في شركة زميلة

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 (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 أكتوبر 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 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.

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 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.

علاوةً على ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات التمييز بين التغيرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

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

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

تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياساتهم المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق المبررات العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت سارية.

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 زائداً 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.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
1,614,054	1,544,688	480,398	503,912	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
338,475,664	338,340,630	338,387,347	338,340,630	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
4.77 فلس	4.57 فلس	1.42 فلس	1.49 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.

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 2023

4 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية:

(مدققة)			
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
61,896,588	61,896,588	57,447,063	في بداية الفترة / السنة
9,899,120	9,848,545	-	إضافات
40,554	73,898	606,352	مصروفات رأسمالية لعقار مملوك
(3,601,016)	(14,136,852)	(1,901,592)	بيع/ تحويل عقارات استثمارية
-	(534,616)	-	التغير في القيمة العادلة
657,930	299,500	209,828	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>68,893,176</u>	<u>57,447,063</u>	<u>56,361,651</u>	

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات من عقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 1,377,427 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 14,136,852 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 3,601,016 دينار كويتي) مقابل إجمالي مبلغ 1,812,516 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 17,192,632 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 4,568,314 دينار كويتي)، مما أدى إلى ربح بمبلغ 435,089 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 3,055,780 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 967,298 دينار كويتي) تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 606,352 دينار كويتي خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 73,898 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 40,554 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 29,292,423 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 29,439,146 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 30,378,448 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 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,203,923	22,203,923	21,711,156	في بداية الفترة/ السنة
17,601	325,330	524,165	مساهمة إضافية*
(2,184,368)	(2,053,540)	-	العائد على رأس المال
(375,203)	(375,203)	(405,362)	توزيعات أرباح
(311,891)	(311,891)	-	انخفاض القيمة خلال الفترة / السنة
1,359,664	1,829,898	895,019	حصة في نتائج الفترة/ السنة
406,198	92,639	9,160	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>21,115,924</u>	<u>21,711,156</u>	<u>22,734,138</u>	في نهاية الفترة / السنة

5 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في 30 سبتمبر 2023، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 20,190,552 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 19,207,438 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 19,532,431 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 8).

* خلال الفترة، قامت المجموعة بتحويل عقار استثماري كمساهمة رأسمالية إلى شركة زميلة بمبلغ 524,165 دينار كويتي.

6 رأس المال وأسهم الخزينة

6.1 رأس المال

في 30 سبتمبر 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 سبتمبر 2022: 345,648,600 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. إن كافة الأسهم مدفوعة نقدًا.

6.2 أسهم خزينة

(مدققة)			
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,307,970	7,307,970	7,307,970	عدد أسهم الخزينة
2.11%	2.11%	2.11%	نسبة الأسهم المصدرة
625,684	625,684	625,684	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
613,869	583,907	621,177	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 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)			معدل الفائدة الفعلي	العملة	
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
43,500,000	43,500,000	40,500,000	معدل خصم بنك الكويت المركزي + 1.5% إلى 2%	دينار كويتي	قرض بنكي

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.

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 الأرصدة المستحقة والمعاملات لدى الأطراف ذات علاقة:

(مدققة)		30 سبتمبر 2023
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	دينار كويتي
10,745	76,166	101,161
121,998	146,835	146,933
3,668,941	3,617,445	3,603,989
10,667	-	-

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:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
70,433	68,774	22,728	23,254
110,748	151,724	41,860	50,983
181,181	220,498	64,588	74,237

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:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
341,758	413,450	94,177	104,876
36,411	41,603	12,137	13,867
378,169	455,053	106,314	118,743

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 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
7,443,964	-	-	7,443,964
7,710,634	-	-	7,710,634
7,814,453	-	-	7,814,453

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

كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة

كما في 30 سبتمبر 2022
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة

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.

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:

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 2023

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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 سبتمبر 2023
7,710,634	كما في 1 يناير 2023
(266,670)	استرداد رأس المال
<u>7,443,964</u>	كما في 30 سبتمبر 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	كما في 1 يناير 2022
(263,666)	استرداد رأس المال
(103,515)	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
<u>7,710,634</u>	كما في 31 ديسمبر 2022
استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر 30 سبتمبر 2022
8,077,815	كما في 1 يناير 2022
(263,362)	استرداد رأس المال
<u>7,814,453</u>	كما في 30 سبتمبر 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 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 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 2023

11 معلومات القطاعات

لاغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسين: محلي (دولة الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الامارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات لدى المجموعة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)			
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,186,308	1,853,721	332,587	2,348,876	1,879,579	469,297	2,348,876	1,879,579
967,298	618,098	349,200	435,089	355,289	79,800	435,089	355,289
380,634	380,634	-	383,066	383,066	-	383,066	383,066
81,873	81,873	-	96,015	82,927	13,088	96,015	82,927
165,818	-	165,818	482,590	13,755	468,835	482,590	13,755
68,111	65,375	2,736	175,687	44,467	131,220	175,687	44,467
1,359,664	1,359,664	-	895,019	895,019	-	895,019	895,019
44,016	-	44,016	80,753	-	80,753	80,753	-
5,253,722	4,359,365	894,357	4,897,095	3,654,102	1,242,993	4,897,095	3,654,102
(966,880)	(738,229)	(228,651)	(806,447)	(736,368)	(70,079)	(806,447)	(736,368)
(555,191)	-	(555,191)	(565,918)	-	(565,918)	(565,918)	-
(145,954)	(21,301)	(124,653)	(112,415)	(17,626)	(94,789)	(112,415)	(17,626)
(117,161)	(27,268)	(89,893)	(145,012)	(34,588)	(110,424)	(145,012)	(34,588)
(84,195)	(3,862)	(80,333)	(101,542)	(9,249)	(92,293)	(101,542)	(9,249)
(311,891)	(311,891)	-	-	-	-	-	-
(1,380,519)	(1,243,626)	(136,893)	(1,547,749)	(1,328,669)	(219,080)	(1,547,749)	(1,328,669)
(77,877)	-	(77,877)	(73,324)	-	(73,324)	(73,324)	-
(3,639,668)	(2,346,177)	(1,293,491)	(3,352,407)	(2,126,500)	(1,225,907)	(3,352,407)	(2,126,500)
1,614,054	2,013,188	(399,134)	1,544,688	1,527,602	17,086	1,544,688	1,527,602

إجمالي الإيرادات

إيرادات تأجير
ربح من بيع عقارات استثمارية
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أتعاب إدارة
إيرادات فوائد
إيرادات أخرى
حصصة في نتائج شركات زميلة
صافي أرباح تحويل عملات أجنبية

تكاليف تشغيل عقارات

تكاليف موظفين
استهلاك
مصروفات إدارية
أتعاب استثمارات وأتعاب مهنية
انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
تكاليف تمويل

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرورية دعم العمالة الوطنية والزكاة

إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى

ربح (خسارة) الفترة

12 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأس المال

كما في 30 سبتمبر 2023، كان لدى المجموعة عقود إنشاء قائمة مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 11,424,945 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 383,710 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 433,294 دينار كويتي). لا توجد التزامات تعاقدية فيما يتعلق بعقارات استثمارية مكتملة.

مطلوبات محتملة

	(مدققة)	
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
967,020	967,020	470,695

خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بالضمان المصرفي الناشئ في سياق الأعمال الطبيعي والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها التزامات جوهرية. والودائع محددة الأجل بمبلغ 470,695 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 967,020 دينار كويتي و30 سبتمبر 2022: 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.