

الكويت في 14 مايو 2023

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهريّة تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

| التاريخ | 14 مايو 2023 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم الشركة المدرجة | شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع) |
| المعلومات الجوهريّة | يرجى العلم أنه تم انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الاحد الموافق 14 مايو 2023 في تمام الساعة الثانية من بعد الظهر وتمت الموافقة على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الأول من العام 2023 المقدمّة من مكتب RSM - Albazie & Co. |
| أثر المعلومة الجوهريّة على المركز المالي للشركة | لا يوجد أي أثر على المركز المالي للشركة. |



وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

زياد احمد الدعيج
رئيس مجلس الإدارة



| | |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| Company Name | اسم الشركة |
| Taameer Real Estate Investment Company | شركة التعمير للإستثمار العقاري |

| | | |
|----------------------|------------|-----------------|
| Select from the list | 2023-03-31 | اختر من القائمة |
|----------------------|------------|-----------------|

| | | |
|---------------------------------|------------|---------------------------|
| Board of Directors Meeting Date | 2023-05-14 | تاريخ اجتماع مجلس الإدارة |
|---------------------------------|------------|---------------------------|

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Required Documents | المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج |
| Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided | نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات |

| التغيير (%) | فترة الثلاث اشهر المقارنة | فترة الثلاث اشهر الحالية | البيان |
|-------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Change (%) | Three Month Comparative Period | Three Month Current Period | Statement |
| | 2022-03-31 | 2023-03-31 | |
| 1987 % | (6,454) | (134,708) | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| 2057 % | (0.03) | (0.61) | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share |
| (82) % | 8,175,351 | 1,504,628 | الموجودات المتداولة Current Assets |
| 22 % | 18,631,455 | 22,650,614 | إجمالي الموجودات Total Assets |
| 14.74 % | 3,660,864 | 4,200,579 | المطلوبات المتداولة Current Liabilities |
| 170.57 % | 3,689,754 | 9,983,323 | إجمالي المطلوبات Total Liabilities |
| (14.07) % | 14,571,981 | 12,521,458 | إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company |
| 2 % | 92,558 | 94,597 | إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue |
| 17 % | (7,055) | (8,240) | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss) |
| 13.67 % | (49.64) % | (56.4) % | الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital |

| التغيير (%) | الربع الاول المقارن | الربع الاول الحالي | البيان Statement |
|-------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Change (%) | First Quarter Comparative Period | First Quarter Current Period | |
| | 2022-03-31 | 2023-03-31 | |
| - | - | - | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| - | - | - | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share |
| - | - | - | إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue |
| - | - | - | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss) |

- Not Applicable for first Quarter

- لا ينطبق على الربع الأول

| Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to | سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| The reason for the increase in net loss is due to losses from an associate company In addition to Financing Costs. | سبب ارتفاع صافي الخسارة يعود الى خسائر ناتجة من شركة زميلة بالإضافة إلى تكاليف التمويل . |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD) | 0 | بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.) |
|-----------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------|

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD) | 86,644 KD | بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.) |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|

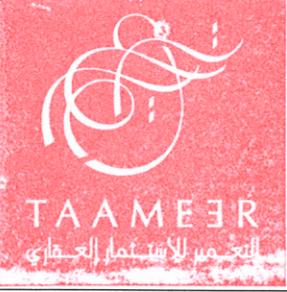
| Auditor Opinion | | رأي مراقب الحسابات |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Unqualified Opinion | <input type="checkbox"/> رأي غير متحفظ |
| 2. | Qualified Opinion | <input checked="" type="checkbox"/> رأي متحفظ |
| 3. | Disclaimer of Opinion | <input type="checkbox"/> عدم إبداء الرأي |
| 4. | Adverse Opinion | <input type="checkbox"/> رأي معاكس |

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

| أسس الاستنتاج المتحفظ | نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعلة للمجموعة كما في 31 مارس 2023 استثمار في شركة زميلة والمدرج بقيمة دفترية بلغت 1,415,459 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,488,313 دينار كويتي، 31 مارس 2022 - 1,656,272 دينار كويتي)، والتي يمثل 6.2% من إجمالي الموجودات المجمعلة للمجموعة (31 ديسمبر 2022 - 6.5%، 31 مارس 2022 - 8.9%). تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعلة التي تضمنت استنتاجاً متحفظاً في تقرير المراجعة يتعلق بما يلي:</p> <p>- تم تجميع الشركات التابعة للشركة الزميلة التي تمثل موجوداتها ومطلوباتها 3.2% و 7.1% (31 ديسمبر 2022: 17.8% و 24.9% - 31 مارس 2022: 16.3% و 22.8%) من إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة الزميلة على التوالي بناءً على حسابات معدة من قبل إدارات الشركات التابعة، لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة.</p> <p>- تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل موجوداتها 5.2% (31 ديسمبر 2022: 4.4% - 31 مارس 2022: 3.6%) من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، حيث لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.</p> <p>- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعلة كما في 31 مارس 2023 مبلغ 923,630 دينار كويتي والنتائج عن إستبعاد العمليات غير المستمرة، لم تتمكن من الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة فيما يتعلق بإجراءات إستبعاد العمليات غير المستمرة وتحقق شروط التعاقد وما يترتب عليها من تخفيض للإلتزامات القائمة على المجموعة أو إحتساب الربح الناتج عن إستبعاد تلك العمليات غير المستمرة.</p> <p>لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذه الأمور على القيمة الدفترية المدرجة لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة، أو الأثر المترتب على حصة المجموعة من نتائج الأعمال وحصتها من الدخل الشامل الأخر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعلة المرفقة.</p> | <p>شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي</p> <p>الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p> <p>الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p> |
| <p>كما في البيانات المالية من الربع الأول لسنة 2023 يوجد لدينا استثمار في شركة زميلة حيث قام مدقق الشركة الزميلة باصدار رأي متحفظ حول بياناتهم المالية مما استدعى مدققنا لعرض تحفظهم في تقرير الشركة.</p> | <p>من خلال مساهمتنا في الشركة الزميلة سنقوم باعلام ادارة الشركة الزميلة بالعمل على معالجة التحفظات التي وردت في تقرير مدققهم في أسرع وقت ممكن.</p> |
| <p>نتوقع الادارة معالجة الرأي المتحفظ بحلول 31 ديسمبر 2023</p> | <p>الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p> |

| Corporate Actions | | استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية) | |
|-------------------|---------|---------------------------------------|------------------|
| النسبة | القيمة | | |
| لا يوجد | لا يوجد | توزيعات نقدية | Cash Dividends |
| لا يوجد | لا يوجد | توزيعات أسهم منحة | Bonus Share |
| لا يوجد | لا يوجد | توزيعات أخرى | Other Dividend |
| لا يوجد | لا يوجد | عدم توزيع أرباح | No Dividends |
| لا يوجد | لا يوجد | زيادة رأس المال | Capital Increase |
| لا يوجد | لا يوجد | تخفيض رأس المال | Capital Decrease |

| ختم الشركة Company Seal | التوقيع Signature | المسمى الوظيفي Title | الاسم Name |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
|  |  | رئيس مجلس الإدارة | زياد أحمد الدعيج |

شركة التعمير للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)
مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة التعمير للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
(غير مدققة)

مع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات

| صفحة | تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) |
| 4 | بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) |
| 5 | بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) |
| 6 | بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) |
| 7 | بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) |
| 16 – 8 | إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة) |

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لشركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 مارس 2023، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة تتضمن مبدئياً على توجيه استفسارات الموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلي أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

أسس الاستنتاج المتحفظ

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة كما في 31 مارس 2023 استثمار في شركة زميلة والمدرج بقيمة دفترية بلغت 1,415,459 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,488,313 دينار كويتي، 31 مارس 2022 - 1,656,272 دينار كويتي)، والتي يمثل 6.2% من إجمالي الموجودات المراجعة للمجموعة (31 ديسمبر 2022 - 6.5%، 31 مارس 2022 - 8.9%). تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة التي تضمنت استنتاجاً متحفظاً في تقرير المراجعة يتعلق بما يلي:

- تم تجميع الشركات التابعة للشركة الزميلة التي تمثل موجوداتها ومطلوباتها 3.2% و 7.1% (31 ديسمبر 2022: 17.8% و 24.9% - 31 مارس 2022: 16.3% و 22.8%) من إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة الزميلة على التوالي بناءً على حسابات معدة من قبل إدارات الشركات التابعة، لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة.

- تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل موجوداتها 5.2% (31 ديسمبر 2022: 4.4% - 31 مارس 2022: 3.6%) من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، حيث لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة كما في 31 مارس 2023 مبلغ 923,630 دينار كويتي والنتائج عن إستبعاد العمليات غير المستمرة، لم نتحقق من الحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة فيما يتعلق بإجراءات إستبعاد العمليات غير المستمرة وتحقق شروط التعاقد وما يترتب عليها من تخفيض للإلتزامات القائمة على المجموعة أو إحتساب الربح الناتج عن إستبعاد تلك العمليات غير المستمرة.

لم نتحقق من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذه الأمور على القيمة الدفترية المدرجة لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة، أو الأثر المترتب على حصة المجموعة من نتائج الأعمال وحصتها من الدخل الشامل الآخر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة.

الاستنتاج المتحفظ

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أسس الاستنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34، "التقرير المالي المرحلي".

تدقيق حسابات | ضرائب | استشارات

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (14) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ، والذي يبين أن خسارة المجموعة للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023 مبلغ 146,883 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 – 1,714,443 دينار كويتي، 31 مارس 2022 – 8,693 دينار كويتي)، كما بلغ رصيد الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 13,542,959 دينار كويتي، (31 ديسمبر 2022 – 13,408,251 دينار كويتي، 31 مارس 2022 – 11,914,213 دينار كويتي) وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 2,695,951 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 – 2,603,596 دينار كويتي، 31 مارس 2022 – لاشي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على الاستنتاج المتحفظ.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا باستثناء ما ورد في فقرة "أسس الإستنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

كذلك، خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
14 مايو 2023

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
 كما في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 31 مارس 2022 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | إيضاح | الموجودات |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 680,709 | 779,200 | 796,717 | | الموجودات المتداولة: |
| 38,433 | 41,090 | 40,356 | | نقد ونقد معادل |
| 7,456,209 | 691,281 | 667,555 | 3 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى مستحق من أطراف ذات صلة |
| 8,175,351 | 1,511,571 | 1,504,628 | | مجموع الموجودات المتداولة |
| 175,174 | 203,561 | 203,569 | | الموجودات غير المتداولة: |
| 1,656,272 | 1,488,313 | 1,415,459 | 4 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 8,614,566 | 8,722,668 | 8,722,668 | 5 | استثمار في شركة زميلة |
| 10,092 | 10,804,971 | 10,804,290 | 16 | عقارات استثمارية |
| 10,456,104 | 21,219,513 | 21,145,986 | | ممتلكات وعقارات ومعدات |
| 18,631,455 | 22,731,084 | 22,650,614 | | مجموع الموجودات غير المتداولة مجموع الموجودات |
| | | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| 2,368,097 | 2,430,012 | 2,423,080 | | المطلوبات المتداولة: |
| 1,292,767 | 1,685,155 | 1,777,499 | 3 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 3,660,864 | 4,115,167 | 4,200,579 | | مستحق إلى أطراف ذات صلة مجموع المطلوبات المتداولة |
| - | 5,750,000 | 5,750,000 | 6 | المطلوبات غير المتداولة: |
| 28,890 | 31,673 | 32,744 | | مستحق إلى شركة زميلة |
| 28,890 | 5,781,673 | 5,782,744 | | مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| 3,689,754 | 9,896,840 | 9,983,323 | | مجموع المطلوبات غير المتداولة مجموع المطلوبات |
| 24,000,000 | 24,000,000 | 24,000,000 | | حقوق الملكية: |
| 3,383,153 | 3,383,153 | 3,383,153 | | رأس المال |
| (841,641) | (1,094,266) | (1,094,266) | 7 | علاوة إصدار |
| 16,963 | 16,963 | 16,963 | | أسهم خزانة |
| 16,963 | 16,963 | 16,963 | | احتياطي اجباري |
| (75,310) | (63,581) | (63,573) | | احتياطي اختياري |
| (13,934) | (174,745) | (194,823) | | التغيرات التراكمية في القيمة العادلة |
| (11,914,213) | (13,408,251) | (13,542,959) | | احتياطي ترجمة عملات أجنبية |
| 14,571,981 | 12,676,236 | 12,521,458 | | خسائر متراكمة |
| 369,720 | 158,008 | 145,833 | | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 14,941,701 | 12,834,244 | 12,667,291 | | الحصص غير المسيطرة |
| 18,631,455 | 22,731,084 | 22,650,614 | | مجموع حقوق الملكية مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعّة.



زياد أحمد الدعيح
 رئيس مجلس الإدارة

شركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس | | إيضاح | |
|----------------------------------|------------------|-------|----------------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| 92,558 | 94,597 | | إيرادات التشغيل |
| (26,106) | (24,016) | | تكاليف التشغيل |
| 66,452 | 70,581 | | ربح التشغيل |
| (72,819) | (78,140) | | مصاريف عمومية وإدارية |
| (688) | (681) | | الاستهلاك |
| (2,532) | (52,871) | 4 | حصة من نتائج اعمال شركة زميلة |
| 894 | - | | إيرادات أخرى |
| - | 1,284 | | إيرادات فوائد |
| - | (87,056) | 3 | تكاليف تمويل |
| (8,693) | (146,883) | | خسارة الفترة |
| | | | الخاص بـ: |
| (6,454) | (134,708) | | مساهمي الشركة الأم |
| (2,239) | (12,175) | | الحصص غير المسيطرة |
| (8,693) | (146,883) | | خسارة الفترة |
| (0.03) | (0.61) | 8 | خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

شركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس | | إيضاح |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 2022 | 2023 | |
| (8,693) | (146,883) | |
| خسارة الفترة | | |
| الخسارة الشاملة الأخرى: | | |
| <u>بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي</u> | | |
| <u>المكثف المجمع</u> | | |
| 3 | (95) | |
| - | (19,983) | 4 |
| فروقات ترجمة عملات أجنبية | | |
| حصة المجموعة من الخسارة الشاملة الأخرى لشركة زميلة | | |
| <u>بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف</u> | | |
| <u>المجمع</u> | | |
| (27) | 8 | |
| (24) | (20,070) | |
| (8,717) | (166,953) | |
| التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | | |
| الخسارة الشاملة الأخرى للفترة | | |
| مجموع الخسارة الشاملة للفترة | | |
| الخاص بـ: | | |
| (6,478) | (154,778) | |
| (2,239) | (12,175) | |
| (8,717) | (166,953) | |
| مساهمي الشركة الأم | | |
| الحصص غير المسيطرة | | |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| | | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------------|--|
| مجموع حقوق الملكية | الحصص غير المسيطرة | المجموع الجزئي | خسائر متراكمة | احتياطي ترجمة عملات أجنبية | التغيرات التراكمية في القيمة العادلة | احتياطي اختياري | احتياطي اجباري | أسهم خزانة | علاوة إصدار | رأس المال | | |
| 14,950,418 | 371,959 | 14,578,459 | (11,907,759) | (13,937) | (75,283) | 16,963 | 16,963 | (841,641) | 3,383,153 | 24,000,000 | الرصيد كما في 1 يناير 2022 | |
| (8,693) | (2,239) | (6,454) | (6,454) | - | - | - | - | - | - | - | خسارة الفترة | |
| (24) | - | (24) | - | 3 | (27) | - | - | - | - | - | (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة | |
| <u>14,941,701</u> | <u>369,720</u> | <u>14,571,981</u> | <u>(11,914,213)</u> | <u>(13,934)</u> | <u>(75,310)</u> | <u>16,963</u> | <u>16,963</u> | <u>(841,641)</u> | <u>3,383,153</u> | <u>24,000,000</u> | الرصيد في 31 مارس 2022 | |
| 12,834,244 | 158,008 | 12,676,236 | (13,408,251) | (174,745) | (63,581) | 16,963 | 16,963 | (1,094,266) | 3,383,153 | 24,000,000 | الرصيد كما في 1 يناير 2023 | |
| (146,883) | (12,175) | (134,708) | (134,708) | - | - | - | - | - | - | - | خسارة الفترة | |
| (20,070) | - | (20,070) | - | (20,078) | 8 | - | - | - | - | - | الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة | |
| <u>12,667,291</u> | <u>145,833</u> | <u>12,521,458</u> | <u>(13,542,959)</u> | <u>(194,823)</u> | <u>(63,573)</u> | <u>16,963</u> | <u>16,963</u> | <u>(1,094,266)</u> | <u>3,383,153</u> | <u>24,000,000</u> | الرصيد في 31 مارس 2023 | |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

شركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
 للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| لثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس | | |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: |
| (8,693) | (146,883) | خسارة الفترة |
| | | التسويات: |
| 688 | 681 | الإستهلاك |
| 2,532 | 52,871 | حصة من نتائج أعمال شركة زميلة |
| - | (1,284) | إيرادات فوائد |
| - | 87,056 | تكاليف تمويل |
| 5,656 | 1,071 | مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| 183 | (6,488) | |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| 210 | 734 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| 23,593 | 23,726 | مستحق من أطراف ذات صلة |
| (4,095) | (6,932) | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| - | 5,288 | مستحق إلى أطراف ذات صلة |
| 19,891 | 16,328 | صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية: |
| (5,898) | - | المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية |
| - | 1,284 | إيرادات فوائد مستلمة |
| (5,898) | 1,284 | صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية |
| | | تعديلات ترجمة عملات أجنبية |
| 3 | (95) | صافي الزيادة في نقد ونقد معادل |
| 13,996 | 17,517 | نقد ونقد معادل في بداية الفترة |
| 666,713 | 779,200 | نقد ونقد معادل في نهاية الفترة |
| 680,709 | 796,717 | |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
 إن شركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 1168 جلد / 3 المؤرخ في 17 أغسطس 1978 والتعديلات اللاحقة له والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري بتاريخ 22 سبتمبر 2014.

- إن الانشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 - اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوافر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية الصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية واداراتها.
 - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 29295، الصفاة 13153، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مايو 2023.

2- أسس الأعداد
 لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات التي يتم تطبيقها لأول مرة في 2023 ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 31 مارس 2023 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

3- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
 قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

| 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | أطراف ذات صلة أخرى | المساهمين | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|
| 7,998,747 | 1,210,093 | 523,972 | 686,121 | مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 16) |
| (542,538) | (542,538) | (523,972) | (18,566) | ناقصاً: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة |
| 7,456,209 | 667,555 | - | 667,555 | |
| 1,292,767 | 1,777,499 | 103,655 | 1,673,844 | مستحق إلى أطراف ذات صلة |
| - | 5,750,000 | - | 5,750,000 | مستحق إلى شركة زميلة (إيضاح 6) |

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب، بإستثناء الرصيد المستحق إلى طرف ذي صلة بمبلغ 1,185,000 دينار كويتي الناتج عن شراء عقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والذي يستحق في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 5).

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

| لثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس | | المساهمين | تكاليف تمويل |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| 2022 | 2023 | | |
| - | 87,056 | 87,056 | |

4- استثمار في شركة زميلة

| اسم الشركة الزميلة | بلد التأسيس | الأنشطة الرئيسية | نسبة الملكية | 31 مارس 2023 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2022 |
|----------------------------------------|-------------|------------------|--------------|------------------|-----------------------|------------------|
| شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة) | الكويت | عقاري | 21.052% | 1,415,459 | 1,488,313 | 1,656,272 |

إن الحركة خلال الفترة / السنة هي كما يلي:

| الرصيد في بداية الفترة / السنة | حصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة | حصة من الخسارة الشاملة الأخرى للشركة الزميلة | خسائر الإنخفاض في القيمة | حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") (أ) | إلغاء استبعاد معاملة فرعية (إيضاح 16) | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 1,658,804 | (2,532) | - | - | (252,625) | - | 1,656,272 |
| 1,658,804 | (166,074) | (90,416) | (74,416) | 413,040 | - | 1,488,313 |
| 1,488,313 | (52,871) | (19,983) | - | - | - | 1,415,459 |

(أ) يمثل هذا البند قيمة حصة في أسهم الملكية المملوكة من قبل الشركة الزميلة في الشركة الأم. اختارت المجموعة المحاسبية عن هذه الحصة باستخدام طريقة أسهم الخزانة.
 (ب) بلغت حصة المجموعة في المطلوبات المحتملة للشركة الزميلة كما في 31 مارس 2023 مبلغ 24,041 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,041 دينار كويتي, 31 مارس 2022 - 24,041 دينار كويتي).

إن ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي المجمع:

| 31 مارس 2023 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2022 |
|-------------------|-----------------------|--------------|
| 12,665,712 | 27,353,222 | 8,332,965 |
| 64,058,109 | 64,703,158 | 90,423,176 |
| 76,723,821 | 92,056,380 | 98,756,141 |
| 9,610,575 | 24,445,244 | 32,221,076 |
| 51,894,956 | 52,221,363 | 52,228,747 |
| 61,505,531 | 76,666,607 | 84,449,823 |
| 15,218,290 | 15,389,773 | 14,306,318 |
| 15,187,304 | 15,776,855 | 17,132,572 |
| 30,986 | (387,082) | (2,826,254) |
| 15,218,290 | 15,389,773 | 14,306,318 |

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

| 31 مارس 2022 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | |
|-----------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1,200,978 | 7,438,603 | 2,295,379 | الإيرادات |
| (1,213,005) | (5,849,559) | (2,560,582) | المصروفات |
| (12,027) | 1,589,044 | (265,203) | خسارة الفترة |
| (12,027) | (788,873) | (251,144) | الخاصة بـ: |
| - | 2,377,917 | (14,059) | مساهمي الشركة الأم |
| (12,027) | 1,589,044 | (265,203) | الحصص غير المسيطرة |

إن الشركة الزميلة مدرجة في بورصة الكويت حيث بلغت القيمة السوقية للإستثمار في الشركة الزميلة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 1,488,313 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,488,313 دينار كويتي, 31 مارس 2022 - 1,656,272 دينار كويتي).

5- عقارات استثمارية

| 31 مارس 2022 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | |
|------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| 8,608,668 | 8,608,668 | 8,722,668 | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| 5,898 | 20,038 | - | إضافات |
| - | 93,962 | - | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 8,614,566 | 8,722,668 | 8,722,668 | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم شراء عقار من طرف ذي صلة والذي تم تصنيفه كعقارات استثمارية بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. إن تلك العقارات مازالت مسجلة باسم الطرف ذي الصلة ولم يتم نقل الملكية باسم المجموعة حتى تاريخ التسوية النهائية للرصيد المستحق للطرف ذي الصلة البالغ 1,185,000 دينار كويتي والمقرر استحقاقه في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 3).

6- مستحق إلى شركة زميلة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع ثلاثة مباني مقامة على أرض إلى شركة زميلة، ونتيجة لهذه المعاملة قامت المجموعة بتحويل عقد إيجار تمويلي مستحق الدفع بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي المرتبط بالعقار إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) كتسوية جزئية من إجمالي مقابل البيع البالغ 12,500,000 دينار. يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنويًا فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي تسدد على أقساط نصف سنوية، ويستحق السداد في موعد أقصاه 28 نوفمبر 2024.

وبتاريخ 20 فبراير 2023 قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) وشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بإبرام عقد تقايل وتراجع عن عقد البيع المحرر بتاريخ 16 سبتمبر 2021 بين الطرفين لانتهاء الجدوى والسبب من التعاقد، وعليه قامت المجموعة بتسجيل المبلغ كمستحق إلى الشركة الزميلة لحين إنهاء إجراءات نقل التزام التأجير التمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) إلى شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة).

7- أسهم خزانة

| 31 مارس 2022 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | |
|-----------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|
| 9,627,000 | 9,627,000 | 9,627,000 | عدد الأسهم |
| 2,698,211 | 10,066,411 | 10,066,411 | أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") |
| 12,325,211 | 19,693,411 | 19,693,411 | |
| 5.14% | 8.21% | 8.21% | النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%) |
| 431,382 | 413,562 | 275,708 | القيمة السوقية (دينار كويتي) |
| 841,641 | 1,094,266 | 1,094,266 | التكلفة (دينار كويتي) |

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 31 مارس 2023. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

8- خسارة السهم الأساسية والمخففة
 ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

| للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس | |
|----------------------------------|--------------|
| 2022 | 2023 |
| (6,454) | (134,708) |
| 240,000,000 | 240,000,000 |
| (9,627,000) | (9,627,000) |
| (2,698,211) | (10,066,411) |
| 227,674,789 | 220,306,589 |
| (0.03) | (0.61) |

خسارة الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة :

عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة

ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة

ناقصاً: أسهم الخزانة المتعلقة بالملكية المتبادلة مع الشركة الزميلة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية الفترة

خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

9- معلومات القطاعات

قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

- تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:
- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
 - العمليات الاستثمارية: الاستثمار في الأوراق المالية والشركات الزميلة.
 - عمليات الأندية الصحية: وتتكون من العمليات المتعلقة بالأنشطة الرياضية والصحية.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية للمجموعة.

| الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 | | | | الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|
| الإجمالي | عمليات النادي الصحي | العمليات الاستثمارية | العمليات العقارية | الإجمالي | عمليات النادي الصحي | العمليات الاستثمارية | العمليات العقارية | |
| 92,558 | 6,233 | - | 86,325 | 94,597 | 7,650 | - | 86,947 | إيرادات التشغيل |
| (26,106) | (3,935) | - | (22,171) | (24,016) | (3,300) | - | (20,716) | تكاليف التشغيل |
| 66,452 | 2,298 | - | 64,154 | 70,581 | 4,350 | - | 66,231 | ربح التشغيل |
| (72,819) | (19,488) | - | (53,331) | (78,140) | (14,113) | - | (64,027) | مصاريف عمومية وإدارية |
| (688) | (660) | - | (28) | (681) | (660) | - | (21) | الاستهلاك |
| (2,532) | - | (2,532) | - | (52,871) | - | (52,871) | - | حصة من نتائج أعمال شركة زميلة |
| 894 | - | - | 894 | - | - | - | - | إيرادات أخرى |
| - | - | - | - | 1,284 | - | - | 1,284 | إيرادات فوائد |
| - | - | - | - | (87,056) | - | - | (87,056) | تكاليف تمويل |
| (8,693) | (17,850) | (2,532) | 11,689 | (146,883) | (10,423) | (52,871) | (83,589) | خسارة الفترة |

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
31 مارس 2023
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 31 مارس 2023 | | | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| الإجمالي | عمليات الضيافة | عمليات الأندية الصحية | العمليات الاستثمارية | العمليات العقارية | |
| 22,650,614 | 15,685 | 10,816,843 | 1,619,028 | 10,199,058 | مجموع الموجودات |
| 9,983,323 | 22,707 | 8,978,285 | - | 982,331 | مجموع المطلوبات |
| 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | | | | | |
| الإجمالي | عمليات الضيافة | عمليات الأندية الصحية | العمليات الاستثمارية | العمليات العقارية | |
| 22,731,084 | 15,685 | 10,817,643 | 1,691,874 | 10,205,882 | مجموع الموجودات |
| 9,896,840 | 22,707 | 8,893,995 | - | 980,138 | مجموع المطلوبات |
| 31 مارس 2022 | | | | | |
| الإجمالي | عمليات الضيافة | عمليات الأندية الصحية | العمليات الاستثمارية | العمليات العقارية | |
| 18,631,455 | 17,841 | 6,742,958 | 1,831,446 | 10,039,210 | مجموع الموجودات |
| 3,689,754 | 25,828 | 2,730,898 | - | 933,028 | مجموع المطلوبات |

10- التزامات محتملة

إن الإلتزامات المحتملة التي تم التعاقد عليها ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

| 31 مارس 2022 | 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | خطاب ضمان |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|-----------|
| 5,406 | 5,406 | 5,406 | |

11- قياس القيمة العادلة للموجودات المالية

إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلن (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

| 31 مارس 2023 المستوى الثالث | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 203,569 | |
| 31 ديسمبر 2022 (مدقق) المستوى الثالث | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 203,561 | |
| 31 مارس 2022 المستوى الثالث | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 175,174 | |

12- الجمعية العامة

لم يتم انعقاد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وحتى تاريخ إعداد تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة، وبالتالي لم تتم الموافقة على البيانات المالية من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم عن السنة المالية المنتهية آنذاك. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 لا تتضمن أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما لو لم تتم الموافقة على البيانات المالية من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم للسنة المالية المنتهية آنذاك.

13- دعوى قضائية

في 20 أكتوبر 2020، قامت شركة المشروعات السياحية برفع دعوى قضائية رقم (2020/7713) تطالب شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) بتعويض مادي مقابل الإنتفاع بالموقع رقم (ن-1) والكائن في منطقة الخليج العربي بمبلغ 200,000 دينار كويتي تدفع شهرياً ابتداءً من تاريخ إخطار شركة المشروعات السياحية لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. بإخلاء الموقع رقم (ن-1) حتى تاريخ الإخلاء الفعلي كما في 18 أكتوبر 2020. وبتاريخ 18 فبراير 2021 حكمت المحكمة الكلية بإعتبار الدعوى كأن لم تكن. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت شركة المشروعات السياحية بإعادة رفع دعوى قضائية رقم (2021/6270) للمطالبة بنذب إدارة الخبراء لبيان المبالغ المستحقة على الشركة التابعة كقيم إجبارية شهرية بمبلغ 200,000 دينار كويتي. حكمت المحكمة الكلية - تجاري 19 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 بإلزام شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) بأداء مبلغ وقدره 2,008,032 دينار كويتي وقامت الشركة التابعة بتكوين مخصص قضايًا قانونية ضمن أرصدة الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى، علماً بأن الشركة التابعة قامت بالطعن بالإستئنافين أرقام 2022/29 و 2021/6880 على الحكم الصادر و حددت جلسة بالمحكمة بتاريخ 19 إبريل 2022 للحكم، حيث حكمت المحكمة بإلغاء الحكم والقضاء بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة مرة أخرى وتحدد لها جلسة أمام محكمة أول درجة بتاريخ 3 نوفمبر 2022 أمام الدائرة الجديدة تجاري كلى (48) كما تأجلت هذه الدعوى لجلسة 11 مايو 2023، وتم إحالة الدعوى إلى إدارة الخبراء وتحدد لها جلسة بتاريخ 6 يوليو 2023 لورود تقرير الخبير.

14- مبدأ الاستمرارية

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الإعتيادي، ولا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من إستمرارية المجموعة.

كما في 31 مارس 2023، بلغت خسارة المجموعة مبلغ 146,883 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,714,443 دينار كويتي، 31 مارس 2022 - 8,693 دينار كويتي)، كما بلغ رصيد الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 13,542,959 دينار كويتي، (31 ديسمبر 2022 - 13,408,251 دينار كويتي، 31 مارس 2022 - 11,914,213 دينار كويتي) وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 2,695,951 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 2,603,596 دينار كويتي، 31 مارس 2022 - لا شيء). إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 28.11% (31 ديسمبر 2022 - 27.92%) (إيضاح 15).

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين.

وترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.

15- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع موجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على تسهيلات بنكية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي مستحق إلى شركة زميلة والنقد معادل صافي الديون مجموع حقوق الملكية إجمالي مصادر الموارد المالية نسبة صافي الديون إلى الموارد المالية لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية يتكون إجمالي الموارد المالية مما يلي:

| 31 ديسمبر 2022 (مدقق) | 31 مارس 2023 | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 5,750,000 | 5,750,000 | مستحق إلى شركة زميلة |
| (779,200) | (796,717) | يخصم : نقد ونقد معادل |
| 4,970,800 | 4,953,283 | صافي الديون |
| 12,834,244 | 12,667,291 | مجموع حقوق الملكية |
| 17,805,044 | 17,620,574 | إجمالي مصادر الموارد المالية |
| %27.92 | %28.11 | نسبة صافي الديون إلى الموارد المالية |

16- أحداث هامة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع ثلاثة مباني مقامة على أرض إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بمقابل إجمالي بلغ 12,500,000 دينار كويتي، والذي تم تحديده بناءً على تقرير تقييم من مقيم مستقل والذي استند على أسعار السوق المقارنة، كما تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 16 أغسطس 2021 ومن قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين الذي انعقد بتاريخ 25 مايو 2021.

بناءً على شروط الاتفاقية، يتم تسوية إجمالي ثمن البيع البالغ 12,500,000 دينار كويتي على النحو التالي:

- تحويل التزام عقد تأجير تمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي من نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بموجب الإنفاق بين الشركتين المؤرخ في 22 سبتمبر 2021.
- سند أذني مستحق الدفع من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. إلى نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. مصرح بها من قبل وزارة العدل بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي.

وعليه، فقد نتج عن هذه المعاملة ربح محقق بمبلغ 1,962,000 دينار كويتي. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بإستبعاد مبلغ 413,040 دينار كويتي من هذا الربح والذي يمثل أثر هذه المعاملة الفرعية مع الشركة الزميلة وذلك في حدود حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة.

وبتاريخ 20 فبراير 2023 قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) وشركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بإبرام عقد تقابل وتراجع عن عقد البيع المحرر بتاريخ 16 سبتمبر 2021 بين الطرفين لانتهاء الجدوى والسبب من التعاقد نتيجة رفض هيئة أسواق المال الطلب المقدم بتاريخ 15 مارس 2022 من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بطلب تحويل الدين بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي الى أسهم في شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) لصالح شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (شركة تابعة) وعليه، قامت الشركة التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بالاتي:

- إعادة تسجيل المباني ضمن بند ممتلكات وعقارات ومعدات بمبلغ 10,538,000 دينار كويتي والذي يمثل تكلفة إستبعاد المباني وكذلك تم إلغاء الربح الذي نتج عن هذه المعاملة بمبلغ 1,962,000 دينار كويتي بعد خصم الاستبعاد بمبلغ 413,040 دينار كويتي (إيضاح 4) من هذا الربح والذي يمثل أثر هذه المعاملة الفرعية مع الشركة الزميلة وذلك في حدود حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة.
- تخفيض رصيد المستحق من أطراف ذات صلة بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي (إيضاح 3) والذي يتمثل في السند الاذني المستحق لصالح الشركة التابعة.

تقوم المجموعة حالياً بإجراءات تحويل التزام عقد التأجير التمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي لصالح الشركة التابعة ، وعليه سوف يبقي رصيد التزام التأجير التمويلي قائم على الشركة الزميلة ويقابله رصيد مستحق إلى الشركة الزميلة في سجلات المجموعة (إيضاح 6) لحين إتمام إجراءات تحويل الالتزام.