

الكويت في 14 نوفمبر 2023

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد،،،

**الموضوع:** إفصاح بشأن معلومات جوهرية 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 نوفمبر 2023
اسم الشركة المدرجة	شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه تم انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع) في مقر الشركة، وذلك يوم الاحد الموافق 14 نوفمبر 2023 في تمام الساعة الثانية من بعد الظهر وتمت الموافقة على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الثالث من العام 2023 المقدمة من مكتب RSM - Albazie & Co.
أثر المعلومة الجوهرية 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	2023-09-30	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2023-11-14	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 التسعة اشهر المقارنة	فترة التسعة اشهر الحالية	البيان
Change (%)	Nine Month Comparat Period	Nine Month Current Period	Statement
	2022-09-30	2023-09-30	
54 %	(443,605)	(684,341)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
58 %	(1.98)	(3.12)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(98) %	8,178,165	155,791	الموجودات المتداولة Current Assets
(8) %	17,761,780	16,290,549	إجمالي الموجودات Total Assets
19.57 %	3,629,071	4,339,201	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
19.49 %	3,661,888	4,375,434	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(13.89) %	13,734,598	11,827,192	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
1 %	277,705	280,066	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(94) %	27,851	1,552	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
14.35 %	(51.46) %	(58.8) %	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الثالث المقارن	الربع الثالث الحالي	البيان Statement
Change (%)	Third quarter Comparative Period	Third quarter Current Period	
	2022-09-30	2023-09-30	
<b>(1,878) %</b>	<b>21,477</b>	<b>(381,913)</b>	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
<b>(1,897) %</b>	<b>0.10</b>	<b>(1.75)</b>	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
<b>0.57 %</b>	<b>91,704</b>	<b>91,180</b>	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
<b>30.9 %</b>	<b>21,354</b>	<b>27,953</b>	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)	270,060 KD	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	------------	--

Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	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>(أ) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2023 استثمار في الشركة الزميلة (شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع) والمدرج بقيمة دفترية بلغت 1,477,734 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 1,488,313 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: 775,181 دينار كويتي)، والتي تمثل 9.07% من إجمالي الموجودات المجمعة للمجموعة (31 ديسمبر 2022: 6.5%)، 30 سبتمبر 2022: 4.4%) تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي تضمنت استنتاجاً متحفظاً في تقرير المراجعة يتعلق بما يلي:</p> <p>- تم تجميع الشركات التابعة للشركة الزميلة التي تمثل 75.3% و 91.3% (31 ديسمبر 2022: 17.8% و 24.9%)، 30 سبتمبر 2022: 15.3% و 21.1%) من إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة الزميلة على التوالي، كما تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الزميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على إيرادات ومصاريف بمبلغ 3,445,856 دينار كويتي و 4,291,146 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - مصاريف بمبلغ 595,145 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: إيرادات ومصاريف بمبلغ 494,549 دينار كويتي و 351,891 دينار كويتي) على التوالي بناءً على حسابات معدة من قبل إدارات الشركات التابعة للشركة الزميلة، لم نتحقق من صحة أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة.</p> <p>- تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل 5.03% (31 ديسمبر 2022: 4.4%)، 30 سبتمبر 2022: 4.2%) من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، لم نتحقق من صحة أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.</p> <p>- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الزميلة كما في 30 سبتمبر 2023 ربح بمبلغ 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 احتساب الربح الناتج عن إستبعاد تلك العمليات غير المستمرة.</p> <p>وعليه، 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 الأخر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.</p> <p>(ب) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 سبتمبر 2023 المعلومات المالية للشركة الزميلة (شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهل) وهي شركة زميلة تتم المحاسبة عليها باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركة الزميلة، وتم إدراجها في بيان المركز المالي بمبلغ 5,724,304 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: لاشئ دينار كويتي - 30 سبتمبر 2022: لاشئ دينار كويتي)، كما بلغت حصة نتائج الأعمال المدرجة كما في 30 سبتمبر 2023 خسارة بمبلغ 317,618 دينار كويتي (30 سبتمبر 2022 - لاشئ دينار كويتي). لم نتحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الشركة الزميلة لأننا لم نتحقق من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركة الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وعليه، فإننا لم نتحقق من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 الثالث 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>الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p>
<p>تتوقع 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 (عامه)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 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 30 سبتمبر 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. (عامه)  
دولة الكويت

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لشركة التعمير للإستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامه) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2023، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة 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 تشمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين 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، وبناء عليه فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

### أسس الاستنتاج المتحفظ

أ) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2023 استثمار في الشركة الزميلة (شركة المصالح العقارية - ش.م.ك.ع) والمدرج بقيمة دفترية بلغت 1,477,734 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 1,488,313 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: 775,181 دينار كويتي)، والتي تمثل 9.07% من إجمالي الموجودات المجمعة للمجموعة (31 ديسمبر 2022: 6.5%)، 30 سبتمبر 2022: 4.4%) 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 75.3% و 91.3% (31 ديسمبر 2022: 17.8% و 24.9%)، 30 سبتمبر 2022: 15.3% و 21.1%) من إجمالي موجودات ومطلوبات الشركة الزميلة على التوالي، كما تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للشركة الزميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على إيرادات ومصاريف بمبلغ 3,445,856 دينار كويتي و 4,291,146 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - مصاريف بمبلغ 595,145 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: إيرادات ومصاريف بمبلغ 494,549 دينار كويتي و 351,891 دينار كويتي) على التوالي بناءً على حسابات معدة من قبل إدارات الشركات التابعة للشركة الزميلة، لم تتمكن من التحقق من صحة أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة.

- تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل 5.03% (31 ديسمبر 2022: 4.4%)، 30 سبتمبر 2022: 4.2%) من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، لم تتمكن من التحقق من صحة أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.

- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للشركة الزميلة كما في 30 سبتمبر 2023 ربح بمبلغ 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.

وعليه، 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.

(ب) تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 سبتمبر 2023 المعلومات المالية للشركة الزميلة (شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم) وهي شركة زميلة تتم المحاسبة عليها باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركة الزميلة، وتم إدراجها في بيان المركز المالي بمبلغ 5,724,304 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: لاشئ دينار كويتي - 30 سبتمبر 2022: لاشئ دينار كويتي)، كما بلغت حصة نتائج الأعمال المدرجة كما في 30 سبتمبر 2023 خسارة بمبلغ 317,618 دينار كويتي (30 سبتمبر 2022 - لاشئ دينار كويتي). لم تتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات المدرجة في حسابات الشركة الزميلة لأننا لم نتمكن من الحصول على المعلومات المالية لتلك الشركة الزميلة أو مراجعة إدارتها أو مراقبي حساباتها. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 المجمعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34، "التقرير المالي المرحلي".

### عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الإستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (15) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، والذي يبين أن خسارة المجموعة قد بلغت مبلغ 754,426 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,714,443 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022 - 450,270 دينار كويتي) وأن الخسائر المتركمة للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2023 قد بلغت 14,123,917 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 13,408,251 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: 12,351,364 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 4,183,410 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 2,603,596 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022: لاشئ دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على الاستنتاج المتحفظ.

### التأكيد على أمر

نود أن نشير إلى إيضاح رقم (5) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، حيث يوجد لدى المجموعة عقارات استثمارية بمبلغ 4,573,667 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 4,573,667 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022 - 4,573,667 دينار كويتي) مسجلة باسم أحد الأطراف ذات صلة ويوجد عقد بيع ابتدائي منه لصالح المجموعة مع احتفاظ الطرف البائع بملكية العقار لحين تمام سداد كامل القيمة. 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 متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا باستثناء ما ورد في فقرة "أسس الإستهنتاج المتحفظ" أعلاه، لم يرد إلى علمنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها، فيما عدا ما ورد بالإيضاح رقم 8 والخاص بتجاوز ملكية المجموعة لنسبة 10% من إجمالي عدد أسهمها المصدرة والمصنفة كأسهم خزانة.

د. شعيب عبدالله شعيب

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33

RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت

14 نوفمبر 2023

د. شعيب عبدالله شعيب  
مراقب حسابات  
مرخص فئة أ رقم 33

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 كما في 30 سبتمبر 2023  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	30 سبتمبر 2023	إيضاح	الموجودات
				<b>الموجودات المتداولة:</b>
735,070	779,200	<b>107,541</b>		نقد ونقد معادل
40,719	41,090	<b>47,645</b>		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
7,402,376	691,281	<b>605</b>	3	مستحق من أطراف ذات صلة
<u>8,178,165</u>	<u>1,511,571</u>	<u><b>155,791</b></u>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
				<b>الموجودات غير المتداولة:</b>
175,365	203,561	<b>197,881</b>		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
775,181	1,488,313	<b>7,202,038</b>	4	الشامل الأخر
8,624,350	8,722,668	<b>8,728,961</b>	5	استثمار في شركات زميلة
8,719	10,804,971	<b>5,878</b>	6	عقارات استثمارية
<u>9,583,615</u>	<u>21,219,513</u>	<u><b>16,134,758</b></u>		ممتلكات وعقارات ومعدات
<u>17,761,780</u>	<u>22,731,084</u>	<u><b>16,290,549</b></u>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
				<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
				<b>المطلوبات المتداولة:</b>
2,336,214	2,430,012	<b>2,320,786</b>		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,292,857	1,685,155	<b>2,018,415</b>	3	مستحق إلى أطراف ذات صلة
<u>3,629,071</u>	<u>4,115,167</u>	<u><b>4,339,201</b></u>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
				<b>المطلوبات غير المتداولة:</b>
-	5,750,000	-	7	مستحق إلى شركة زميلة
32,817	31,673	<b>36,233</b>		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>32,817</u>	<u>5,781,673</u>	<u><b>36,233</b></u>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
<u>3,661,888</u>	<u>9,896,840</u>	<u><b>4,375,434</b></u>		<b>مجموع المطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية:</b>
24,000,000	24,000,000	<b>24,000,000</b>		رأس المال
3,383,153	3,383,153	<b>3,383,153</b>		علاوة إصدار
(1,094,266)	(1,094,266)	<b>(1,351,947)</b>	8	أسهم خزانة
16,963	16,963	<b>16,963</b>		احتياطي اجباري
16,963	16,963	<b>16,963</b>		احتياطي اختياري
(75,119)	(63,581)	<b>(1,340)</b>		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
(161,732)	(174,745)	<b>(112,683)</b>		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
<u>(12,351,364)</u>	<u>(13,408,251)</u>	<u><b>(14,123,917)</b></u>		خسائر متراكمة
13,734,598	12,676,236	<b>11,827,192</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
365,294	158,008	<b>87,923</b>		الحصص غير المسيطرة
<u>14,099,892</u>	<u>12,834,244</u>	<u><b>11,915,115</b></u>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<u>17,761,780</u>	<u>22,731,084</u>	<u><b>16,290,549</b></u>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

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



زيد أحمد الدعيح  
 رئيس مجلس الإدارة

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2022	2023	2022	2023		
277,705	<b>280,066</b>	91,704	<b>91,180</b>		إيرادات التشغيل
(72,850)	<b>(67,981)</b>	(23,901)	<b>(18,537)</b>		تكاليف التشغيل
204,855	<b>212,085</b>	67,803	<b>72,643</b>		ربح التشغيل
(174,948)	<b>(208,485)</b>	(45,769)	<b>(44,018)</b>		مصاريف عمومية وإدارية
(2,056)	<b>(2,048)</b>	(680)	<b>(672)</b>		إستهلاك
(481,895)	<b>(482,803)</b>	(3,308)	<b>(376,498)</b>	4	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
700	<b>(12,829)</b>	1,279	<b>10,382</b>		إيرادات (مصاريف) أخرى
3,074	<b>9,714</b>	-	<b>4,270</b>		إيرادات فوائد
-	<b>(270,060)</b>	-	<b>(92,667)</b>	3	تكاليف تمويل
(450,270)	<b>(754,426)</b>	19,325	<b>(426,560)</b>		(خسارة) ربح الفترة
(443,605)	<b>(684,341)</b>	21,477	<b>(381,913)</b>		الخاص بـ:
(6,665)	<b>(70,085)</b>	(2,152)	<b>(44,647)</b>		مساهمي الشركة الأم
(450,270)	<b>(754,426)</b>	19,325	<b>(426,560)</b>		الحصص غير المسيطرة
					(خسارة) ربح الفترة
(1.98)	<b>(3.12)</b>	0.10	<b>(1.75)</b>	9	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2022	2023	2022	2023	
(450,270)	<b>(754,426)</b>	19,325	<b>(426,560)</b>	ربح الفترة (خسارة)
الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):				
بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع				
1,308	<b>4,853</b>	473	<b>9,799</b>	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(149,103)	<b>57,209</b>	(107,353)	<b>24,602</b>	4 حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) لشركات زميلة
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع				
164	<b>30,916</b>	123	<b>31,365</b>	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(147,631)	<b>92,978</b>	(106,757)	<b>65,766</b>	الدخل الشامل الآخر للفترة (الخسارة الشاملة الأخرى)
(597,901)	<b>(661,448)</b>	(87,432)	<b>(360,794)</b>	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
الخاص بـ:				
(591,236)	<b>(591,363)</b>	(85,280)	<b>(316,147)</b>	مساهمي الشركة الأم
(6,665)	<b>(70,085)</b>	(2,152)	<b>(44,647)</b>	الحصص غير المسيطرة
(597,901)	<b>(661,448)</b>	(87,432)	<b>(360,794)</b>	

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

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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 (450,270)	371,959 (6,665)	14,578,459 (443,605)	(11,907,759) (443,605)	(13,937) -	(75,283) -	16,963 -	16,963 -	(841,641) -	3,383,153 -	24,000,000 -	الرصيد كما في 1 يناير 2022 خسارة الفترة الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركات زميلة ("حصة متبادلة") (إيضاح 4)
(147,631)	-	(147,631)	-	(147,795)	164	-	-	-	-	-	
(252,625)	-	(252,625)	-	-	-	-	-	(252,625)	-	-	
14,099,892	365,294	13,734,598	(12,351,364)	(161,732)	(75,119)	16,963	16,963	(1,094,266)	3,383,153	24,000,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2022
12,834,244 (754,426) 92,978	158,008 (70,085) -	12,676,236 (684,341) 92,978	(13,408,251) (684,341) -	(174,745) - 62,062	(63,581) - 30,916	16,963 - -	16,963 - -	(1,094,266) - -	3,383,153 - -	24,000,000 - -	الرصيد كما في 1 يناير 2023 خسارة الفترة الدخل الشامل الآخر للفترة أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(31,325)	-	31,325	-	-	-	-	-	حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركات زميلة ("حصة متبادلة") (إيضاح 4)
(257,681)	-	(257,681)	-	-	-	-	-	(257,681)	-	-	
11,915,115	87,923	11,827,192	(14,123,917)	(112,683)	(1,340)	16,963	16,963	(1,351,947)	3,383,153	24,000,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2023

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



1- تأسيس ونشاط الشركة الأم  
 إن شركة التعمير للاستثمار 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 وبيعها واستئجارها.
  - إدارة وتشغيل واستثمار وبيع واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات 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 وادارتها.
  - 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 نوفمبر 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 30 سبتمبر 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:**

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	أطراف ذات صلة أخرى	المساهمين	
7,944,914	1,233,819	524,577	523,972	605	مستحق من أطراف ذات صلة
(542,538)	(542,538)	(523,972)	(523,972)	-	ناقصاً: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
7,402,376	691,281	605	-	605	
1,292,857	1,685,155	2,018,415	103,655	1,914,760	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	5,750,000	-	-	-	مستحق إلى شركة زميلة (إيضاح 7)

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

**المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:**

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		طبيعة العلاقة	تكاليف تمويل
2022	2023	2022	2023		
-	270,060	-	92,667	المساهمين	

4- استثمار في شركات زميلة

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	30 سبتمبر 2023	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
775,181	1,488,313	1,477,734	21.052%	عقاري	الكويت الإمارات	شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) (أ) شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (ب)
-	-	5,724,304	37.575%	عقاري	المتحدة العربية	
775,181	1,488,313	7,202,038				

إن الحركة خلال الفترة / السنة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	30 سبتمبر 2023	
1,658,804	1,658,804	1,488,313	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	6,397,000	إقتناء شركة زميلة (ب)
(481,895)	(166,074)	(482,803)	حصة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(149,103)	(90,416)	57,209	حصة من الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للشركة الزميلة
-	(74,416)	-	خسائر الإنخفاض في القيمة
(252,625)	(252,625)	(257,681)	حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركات زميلة ("حصة متبادلة")
-	413,040	-	(ج)
775,181	1,488,313	7,202,038	إلغاء استبعاد معاملة فرعية الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(أ) إن الشركة الزميلة مدرجة في بورصة الكويت حيث بلغت القيمة السوقية للإستثمار في الشركة الزميلة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 1,463,508 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,488,313 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022 - 2,083,639 دينار كويتي).

(ب) خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023، قامت شركة نادي الكورنيش - ش.م.ك.م (شركة تابعة)، بإقتناء عدد 164,532 سهماً في شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة) مقابل نقل ملكية عقارات بمبلغ 10,797,000 دينار كويتي (إيضاح 6)، وتحويل المديونية بقيمة 5,750,000 دينار كويتي (إيضاح 7) من شركة نادي الكورنيش البحري (شركة تابعة) إلى شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة)، لتصبح شركة نادي الكورنيش البحري - ش.م.ك.م (شركة تابعة) مالكا لنسبة 29.65% من أسهم شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة) بقيمة 5,047,000 دينار كويتي بالإضافة إلى بإصدار عدد 44,010 سهم لصالح الشركة الأم مقابل 1,350,000 دينار كويتي وبذلك تصبح الشركة الأم مالكة لنسبة 7.93% من رأس مال فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة) وبناء على المساهمات السابقة في رأس مال شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة) من الأطراف أعلاه أصبح إجمالي الإستثمار في الشركة الزميلة بمبلغ 6,397,000 دينار كويتي.

(ج) يمثل هذا البند قيمة حصة في أسهم الملكية المملوكة من قبل الشركة الزميلة في الشركة الأم. اختارت المجموعة المحاسبة عن هذه الحصة باستخدام طريقة أسهم الخزانة.

بلغت حصة المجموعة في المطلوبات المحتملة للشركة الزميلة كما في 30 سبتمبر 2023 مبلغ 24,041 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 24,041 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022 - 24,041 دينار كويتي).

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

إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة هي كما يلي:

المجموع			شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم			شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)			
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
	(مدقق)			(مدقق)			(مدقق)		
20,545,736	27,353,222	<b>11,704,258</b>	-	-	<b>4,258,523</b>	20,545,736	27,353,222	<b>7,445,735</b>	الموجودات:
76,139,065	64,703,158	<b>138,367,267</b>	-	-	<b>63,761,922</b>	76,139,065	64,703,158	<b>74,605,345</b>	الموجودات المتداولة
96,684,801	92,056,380	<b>150,071,525</b>	-	-	<b>68,020,445</b>	96,684,801	92,056,380	<b>82,051,080</b>	الموجودات غير المتداولة
									مجموع الموجودات
30,645,621	24,445,244	<b>9,605,552</b>	-	-	<b>563,775</b>	30,645,621	24,445,244	<b>9,041,777</b>	المطلوبات:
52,193,729	52,221,363	<b>103,588,643</b>	-	-	<b>51,663,987</b>	52,193,729	52,221,363	<b>51,924,656</b>	مطلوبات متداولة
82,839,350	76,666,607	<b>113,194,195</b>	-	-	<b>52,227,762</b>	82,839,350	76,666,607	<b>60,966,433</b>	مطلوبات غير متداولة
									إجمالي المطلوبات
13,845,451	15,389,773	<b>36,877,330</b>	-	-	<b>15,792,683</b>	13,845,451	15,389,773	<b>21,084,647</b>	صافي الموجودات
14,192,640	15,776,855	<b>24,674,567</b>	-	-	<b>9,718,817</b>	14,192,640	15,776,855	<b>14,955,750</b>	الخاص بـ
(347,189)	(387,082)	<b>12,202,763</b>	-	-	<b>6,073,866</b>	(347,189)	(387,082)	<b>6,128,897</b>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
									الحصص غير المسيطرة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

المجموع			شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم			شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)			
30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
	(مدقق)			(مدقق)			(مدقق)		
3,964,795	7,438,603	<b>8,300,134</b>	-	-	<b>3,447,082</b>	3,964,795	7,438,603	<b>4,853,052</b>	الإيرادات
(3,977,743)	(5,849,559)	<b>(10,245,168)</b>	-	-	<b>(4,292,372)</b>	(3,977,743)	(5,849,559)	<b>(5,952,796)</b>	المصروفات
(12,948)	1,589,044	<b>(1,945,034)</b>	-	-	<b>(845,290)</b>	(12,948)	1,589,044	<b>(1,099,744)</b>	صافي (خسارة) ربح السنة
(2,289,069)	(788,873)	<b>(1,629,945)</b>	-	-	<b>(845,290)</b>	(2,289,069)	(788,873)	<b>(784,655)</b>	الخاص بـ:
2,276,121	2,377,917	<b>(315,089)</b>	-	-	-	2,276,121	2,377,917	<b>(315,089)</b>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(12,948)	1,589,044	<b>(1,945,034)</b>	-	-	<b>(845,290)</b>	(12,948)	1,589,044	<b>(1,099,744)</b>	الحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	<b>%37.575</b>	%21.052	%21.052	<b>%21.052</b>	نسبة الملكية
(481,895)	(166,074)	<b>(482,803)</b>	-	-	<b>(317,618)</b>	(481,895)	(166,074)	<b>(165,185)</b>	الحصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة

5- عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	30 سبتمبر 2023	
8,608,668	8,608,668	8,722,668	الرصيد في بداية الفترة / السنة
15,682	20,038	6,293	إضافات
-	93,962	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
8,624,350	8,722,668	8,728,961	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 بإسم الطرف ذي الصلة ولم يتم نقل الملكية بإسم المجموعة حتى تاريخ التسوية النهائية للرصيد المستحق للطرف ذي الصلة البالغ 1,185,000 دينار كويتي والمقرر استحقاقه في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2024.

6- ممتلكات وعقارات ومعدات

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023، قامت شركة نادي الكورنيش - ش.م.ك.م (شركة تابعة) بإقتناء عدد 164,532 سهماً بنسبة 29.65% في شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة)، مقابل نقل ملكية عقارات إلى شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة) بإجمالي بلغ 10,797,000 دينار كويتي (إيضاح 4) وعليه تم تخفيض الممتلكات والعقارات والمعدات بنفس المبلغ.

7- مستحق إلى شركة زميلة

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023، قامت المجموعة بتحويل الالتزام القائم على شركة نادي الكورنيش البحري - ش.م.ك.م (شركة تابعة) بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي (إيضاح 4) إلى شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم - (شركة زميلة)، وذلك ضمن إتفاقية زيادة رأس مال شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم - (شركة زميلة) وإصدار عدد 164,532 سهماً لصالح شركة نادي الكورنيش - ش.م.ك.م (شركة تابعة) لتصبح مساهماً بنسبة 29.65% في اسهم الشركة الزميلة.

8- أسهم خزانة

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	30 سبتمبر 2023	
9,627,000	9,627,000	9,627,000	عدد الأسهم
10,066,411	10,066,411	20,384,051	أسهم خزانة من شركات زميلة ("حصة متبادلة")
19,693,411	19,693,411	30,011,051	
8.21%	8.21%	12.50%	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
403,660	413,562	468,172	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,094,266	1,094,266	1,351,947	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 30 سبتمبر 2023. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2023 قامت الشركة الأم بإقتناء حصص في شركة فونيكس انترناشونال هولدينج ليميتد - شركة خاصة محدودة بالأسهم (شركة زميلة) بنسبة 37.575% والتي بدورها تمتلك عدد 35,000,000 سهم من أسهم الشركة الأم، وعليه تم إحتساب الحصة المتبادلة من أسهم الخزانة وإضافتها لرصيد أسهم الخزانة الخاص بالمجموعة ليصبح إجمالي الرصيد عدد 20,384,051 سهم والذي يمثل إجمالي الحصص المتبادلة مع الشركات الزميلة، بالإضافة إلى عدد 9,627,000 سهم والذي يمثل ملكية مباشرة للشركة الأم وشركاتها التابعة وبذلك يكون إجمالي عدد الأسهم 30,011,051 سهم والذي يمثل 12.5% من عدد الأسهم المصدرة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
**30 سبتمبر 2023**  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	2022	2023	
(443,605)	<b>(684,341)</b>	21,477	<b>(381,913)</b>	(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
				عدد الأسهم القائمة:
240,000,000	<b>240,000,000</b>	240,000,000	<b>240,000,000</b>	عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة
(9,627,000)	<b>(9,627,000)</b>	(9,627,000)	<b>(9,627,000)</b>	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
(5,990,960)	<b>(10,860,076)</b>	(10,066,411)	<b>(12,421,525)</b>	ناقصاً: المتوسط المرجح لأسهم الخزانة المتعلقة بالملكية المتبادلة مع الشركات الزميلة
<u>224,382,040</u>	<u><b>219,512,924</b></u>	<u>220,306,589</u>	<u><b>217,951,475</b></u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية الفترة
<u>(1.98)</u>	<u><b>(3.12)</b></u>	<u>0.10</u>	<u><b>(1.75)</b></u>	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

10- 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 للمجموع

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022				التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023				
الإجمالي	عمليات النادي الصحي	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	الإجمالي	عمليات النادي الصحي	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	
277,705	18,983	-	258,722	280,066	23,695	-	256,371	إيرادات التشغيل
(72,850)	(12,161)	-	(60,689)	(67,981)	(6,097)	-	(61,884)	تكاليف التشغيل
204,855	6,822	-	198,033	212,085	17,598	-	194,487	ربح التشغيل
(174,948)	(58,658)	-	(116,290)	(208,485)	(54,367)	-	(154,118)	مصاريف عمومية وإدارية
(2,056)	(1,980)	-	(76)	(2,048)	(1,980)	-	(68)	استهلاك
(481,895)	-	(481,895)	-	(482,803)	-	(482,803)	-	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
700	700	-	-	(12,829)	-	-	(12,829)	(مصاريف) إيرادات أخرى
3,074	-	-	3,074	9,714	-	-	9,714	إيرادات فوائد
-	-	-	-	(270,060)	-	-	(270,060)	تكاليف تمويل
(450,270)	(53,116)	(481,895)	84,741	(754,426)	(38,749)	(482,803)	(232,874)	(خسارة) ربح الفترة

30 سبتمبر 2023					
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات الأندية الصحية	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	
16,290,549	16,191	4,424,851	7,399,919	4,449,588	مجموع الموجودات
4,375,434	23,440	3,414,232	-	937,762	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
30 سبتمبر 2022					
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات الأندية الصحية	العمليات الاستثمارية	العمليات العقارية	
17,761,780	16,578	6,727,838	950,546	10,066,818	مجموع الموجودات
3,661,888	21,289	2,732,531	-	908,068	مجموع المطلوبات

11- التزامات محتملة

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

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022 (مدقق)	30 سبتمبر 2023	خطاب ضمان
5,406	5,406	5,406	

12- قياس القيمة العادلة للموجودات المالية

إن تفاصيل مستويات قياس القيمة العادلة هي كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (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:

30 سبتمبر 2022 المستوى الثالث	31 ديسمبر 2022 (مدقق) المستوى الثالث	30 سبتمبر 2023 المستوى الثالث	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
175,365	203,561	197,881	

13- الجمعية العامة

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 30 مايو 2023 البيانات المالية المجمعة للشركة الأم، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

14- دعاوى 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) والكانن 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 إيجارية شهرية بمبلغ 200,000 دينار كويتي. حكمت المحكمة الكلية - تجاري 19 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 بالزام 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 الدائون 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 11 مايو 2023، وتم إحالة الدعوى إلى إدارة الخبراء وتحدد لها جلسة بتاريخ 21 سبتمبر 2023 للاطلاع على تقرير الخبراء، وبجلسة 2 نوفمبر 2023 قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة 16 نوفمبر 2023.

15- مبدأ الإستمرارية

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المجمعة وفقاً لمبدأ الإستمرارية، 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 30 سبتمبر 2023، بلغت خسارة المجموعة مبلغ 754,426 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 1,714,443 دينار كويتي 30 سبتمبر 2022 - 450,270 دينار كويتي)، كما بلغ رصيد الخسائر المتركمة للمجموعة مبلغ 14,123,917 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 13,408,251 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022 - 12,351,364 دينار كويتي) وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 4,183,410 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022 - 2,603,596 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2022 - لا شيء دينار كويتي).

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل 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 و سداد 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.

#### 16- 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.