



ال المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
الكويت
30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
14 - 6	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

عمارة السوق الكبير
 برج ١ - الدور التاسع
 من.ب. 2986 13030
 دولة الكويت
 +965-2244-3900 / 9
 تلفون +965-2243-8451
 فاكس
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة
 شركة سnam العقارية - ش.م.ك.ع
 الكويت

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكتفف المجمع المرفق لشركة سnam العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2023 والبيانات المالية المرحلية المكتففة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والبيانات المالية المرحلية المكتففة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية والتتفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التتحقق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبني رأينا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المادية وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

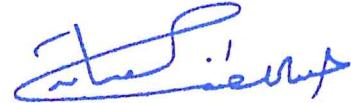
تأكيد/امر

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 7 حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة الذي تم إجراؤه لحق الانتفاع بالأرض، لغرض تقييم الانخفاض في القيمة في 31 ديسمبر 2022، يستند إلى حقيقة أن المجموعة سوف تقوم بتجديد عقد الإيجار حق الانتفاع بالأرض لمدة 30 سنة أخرى بمجرد انتهاء عقد الإيجار في 2039. وعلى الرغم من أن الإدارة تعتمد تطوير العقار وتتجدد عقد الإيجار بمجرد انتهاءه، فإن تجديد العقد يعتمد على الموافقة على طلب التجديد من قبل السلطات المعنية. لا يمكن تحديد النتيجة النهائيّة لتتجدد العقد المشار إليه أعلاه في الوقت الحالي، وبالتالي لم يتم اجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية لحق الانتفاع بالأرض. إن استنتاجنا غير معدل في هذا الصدد.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة متنسقة مع دفاتر الشركة الأم. وأنه حسماً وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولا انتهائه التنفيذية أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، من خلال مراجعتنا، وحسب علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلمنا أية مخالفات مادية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولانتهاها على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العيّان (CPA)
 (مراقب مرخص رقم 94 فئة A)
 جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاه

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

التسعه أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في			
30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023	إيرادات	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)		
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك		
120,708	205,450	60,208	69,150	إيرادات التأجير	
(99,736)	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	
57,734	-	-	-	توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
173,872	3,709	(27,142)	2,320	صافي الربح / (خسارة) من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
71,382	-	-	-	ربح من بيع استثمار في محفظة عقارية	
3,388	22,959	286	1,492	إيرادات فوائد وإيرادات أخرى	
327,348	232,118	33,352	72,962		
المصاريف والأعباء الأخرى					
(70,794)	(93,555)	(19,797)	(38,136)	تكاليف موظفين	
(116,658)	(114,757)	(23,398)	(61,913)	مصاريف عمومية وإدارية وأخرى	
(108,900)	(55,098)	(36,300)	(18,366)	مصاريف الإطفاء	
(1,407)	(9,871)	(951)	(3,290)	مصاريف الاستهلاك	
(20,577)	-	(14,241)	-	تكاليف تمويل	
(318,336)	(273,281)	(94,687)	(121,705)		
9,012	(41,163)	(61,335)	(48,743)	(خسارة) / ربح الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	
-	-	502	222	رد مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية	
-	-	201	89	رد مخصص الزكاة	
9,012	(41,163)	(60,632)	(48,432)	(خسارة) / ربح الفترة	
-	-	-	-	إيرادات الشاملة الأخرى للفترة	
9,012	(41,163)	(60,632)	(48,432)	اجمالي (الخسائر) / إيرادات الشاملة للفترة	
0.12	(0.53)	(0.77)	(0.62)	خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة	
			6	الأم (فلس)	

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 6 إلى 14 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (مدقة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	إيضاح	
12,457	13,924	73,281		الأصول
2,467,578	1,251,056	1,195,958	7	أصول غير متداولة
5,498,212	4,940,000	4,961,551	8	الممتلكات والمعدات
-	66,250	66,250		حق الانتفاع بالأرض
7,978,247	6,271,230	6,297,040		عقارات استثمارية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				الأصول المتداولة
59,423	783,027	103,768	9	الذمم المدينة والأصول الأخرى
408,409	282,829	286,538	10	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,542,954	681,647	2,024,120	11	النقد والنقد المعادل
3,010,786	1,747,503	2,414,426		
10,989,033	8,018,733	8,711,466		مجموع الأصول
				حقوق الملكية والخصوص
				حقوق الملكية
12,218,500	12,218,500	7,835,095	12	رأس المال
-	-	799,108	12	المساهمات في زيادة رأس المال
184,196	184,196	-	12	علاوة إصدار أسهم
(184,196)	(184,196)	-	12	أسهم خزينة
23,215	23,215	-	12	احتياطي أرباح أسهم خزينة
(3,068,020)	(4,406,620)	10,047		الأرباح المرحلية / (خسائر متراكمة)
9,173,695	7,835,095	8,644,250		مجموع حقوق الملكية
				الخصوص
				خصوم غير متداولة
48,713	50,235	59,534		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				الخصوم المتداولة
66,625	133,403	7,682		ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,700,000	-	-		قرض قصير الأجل
1,766,625	133,403	7,682		
1,815,338	183,638	67,216		مجموع الخصوم
10,989,033	8,018,733	8,711,466		مجموع حقوق الملكية والخصوص

د. سليمان طارق العبد الجادر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

وليد حمد السميط
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معدل)	إجمالي الإيرادات الشاملة للقراءة	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	المساهمات في زيادة رأس المال	علاوة إصدار أسهم دبك	أسهم خزينة دبك	أسهم خزينة دبك	احتياطي أرباح دبك	رأس المال دبك	المساهمات في زيادة رأس المال دبك	علاوة إصدار أسهم دبك	أسهم خزينة دبك	احتياطي أرباح دبك	الإجمالي
7,835,095	(4,406,620)	23,215	(184,196)	184,196	-	12,218,500							
-	4,406,620	(23,215)	184,196	(184,196)	-	(4,383,405)	الفقنس في رأس المال (راجح إيجاب) (١٢)						
799,108	-	-	-	799,108	-		المساهمات في زيادة رأس المال (راجح إيجاب) (١٢)						
51,210	51,210	-	-	-	-		رد توزيعات أرباح دائنة						
850,318	4,457,830	(23,215)	184,196	(184,196)	799,108	(4,383,405)	المعاملات مع المالك						
(41,163)	(41,163)	-	-	-	-		اجمالي الخسائر الشاملة للفترة						
8,644,250	10,047	-	-	-	799,108	7,835,095	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدقق)						
9,164,683	(3,077,032)	23,215	(184,196)	184,196	-	12,218,500	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدل)						
9,012	9,012	-	-	-	-		إجمالي الإيرادات الشاملة للقراءة						
9,173,695	(3,068,020)	23,215	(184,196)	184,196	-	12,218,500	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)						

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	إيضاح
---	---	-------

		أنشطة التشغيل (خسارة) / ربح الفترة التعديلات:
9,012	(41,163)	ربح من بيع استثمار في محفظة عقارية
(71,382)	-	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
99,736	-	توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(57,734)	-	مصاريف الاستهلاك
1,407	9,871	مصاريف الإطفاء
108,900	55,098	إيرادات فوائد وإيرادات أخرى
(3,388)	(22,959)	تكاليف تمويل
20,577	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,660	9,564	
115,788	10,411	

		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل: الذمم المدينة والأصول الأخرى أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ذمم دائنة وخصوم أخرى مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(51,431)	687,529	
2,511,020	(3,709)	
(34,037)	(74,511)	
(2,602)	(265)	
2,538,738	619,455	

		أنشطة الاستثمار المحصل من بيع استثمار في محفظة عقارية إضافات على حق انتفاع بارض إضافات على عقارات استثمارية شراء ممتلكات ومعدات التغير في نقد لدى محافظ استثمارية مر هونة إيرادات فوائد وإيرادات أخرى مستلمة توزيعات أرباح مستلمة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
1,331,101	-	
(95,781)	-	
(2,334,500)	(21,551)	
(11,221)	(69,228)	
66,224	-	
3,388	14,689	
57,734	-	
(983,055)	(76,090)	

		أنشطة التمويل التغير في المستحق إلى البنك عائدات القرض قصير الأجل تكليف تمويل مدفوعة زيادة المساهمات في زيادة رأس المال صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل النقد والنقد المعادل في بداية الفترة النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
(719,958)	-	
1,700,000	-	
(20,577)	-	
-	799,108	
959,465	799,108	
2,515,148	1,342,473	
15,933	669,774	11
2,531,081	2,012,247	11

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة

١ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 23 فبراير 1982 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 28 ديسمبر 2004.

ت تكون المجموعة من الشركة الأم وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في (الإيضاح رقم ٥).

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم وإدارة وتأجير واستئجار العقارات.
- شراء وبيع الأسهم والسنادات والأوراق المالية للشركات العقارية لحساب الشركة في الكويت وفي الخارج. يجوز للشركة أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحق بها.
- استغلال الفرائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكلفة أنواعها. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بالمشاريع العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- المشاركة في وضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

يقع مقر المكتب المسجل للشركة الأم في مدينة الكويت، مجمع الصالحية، مدخل رقم (١)، الدور الخامس

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 أكتوبر 2023.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية للمساهمين في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2023 البيانات المالية السنوية المجموعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

٢ أساس الإعداد والعرض

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

إن هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة، تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات المتكررة العادلة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل في المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجموعة.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة لسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2023. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجموعة للمجموعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والإفصاحات حولها.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعابر الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة فيما يلي التعديلات أو المعابر الجديدة التي تسرى على الفترة الحالية.

يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعابر أو التفسير

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظراً لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
دخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكيد من القياس.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4 الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام المهمة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكيد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

5 استثمار في شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

النشاط	نسبة الملكية			بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
	30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023		
العقارات	%99.67	%99.67	%99.67	الكويت	شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك. (مقطلة) سابقًا: شركة فتن العقارية - ش.م.أ.ك.م.(**)
عقارات واستثمارات عقارات واستثمارات	-	%99.60	%99.60	الكويت	شركة سنام انوفيشن القابضة - ذ.م.م (قابضة)
	-	-	%100	الإمارات	سنام ليمتد - شركة المنطقة الحرة (*)

يتم تجميع الشركات التابعة على أساس بيانات الإدارة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023.

(*) تم تأسيس شركة سنام ليمتد - منطقة حرة خلال الفترة الحالية من قبل الشركة الأم برأس مال يبلغ 100,000 درهم إماراتي.

(**) بتاريخ 27 سبتمبر 2023، قرر مساهمو الشركة التابعة تخفيض رأس مال الشركة لشطب الخسائر ومن ثم زيادة رأس المال العيني عن طريق تحويل بعض الأصول والخصوم من طرف ذي صلة إلى الشركة التابعة. سوف يقوم الطرف ذو الصلة بتحويل عقارات بقيمة إجمالية قدرها 49,463,000 د.ب وصافي قيمة 8,223,000 د.ب بعد استبعاد القروض، ومن المتوقع أن تؤدي الزيادة اللاحقة في رأس المال إلى انخفاض ملكية الشركة الأم إلى 37.53% خلال الربع القادم. وتتوقع الإدارة أن يؤدي ذلك إلى أن تصبح الشركة التابعة شركة زميلة خلال الربع الرابع من 2023.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

٦ (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة (خسارة) / ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التلاتة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)
9,012	(41,163)	(60,632)	(48,432)
78,350,950	78,350,950	78,350,950	78,350,950
0.12	(0.53)	(0.77)	(0.62)
			(خسارة) / ربح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم ("د.ك")
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
			(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترات السابقة ليعكس الانخفاض في رأس المال نظراً لشطب الخسائر خلال الفترة الحالية (إيضاح 12).

بلغت (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة المعلنة خلال الفترة السابقة للثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022، قبل التخفيض في رأس المال المذكور أعلاه، (0.50) فلس و 0.07 فلس على التوالي.

٧ حق الانتفاع بالأرض

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدقة)	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	التكلفة في بداية الفترة/السنة
4,252,652	4,252,652	3,168,211	إضافات خلال الفترة/السنة
95,781	95,781	-	انخفاض القيمة خلال الفترة/ السنة
-	(1,180,222)	-	في نهاية الفترة/السنة
4,348,433	3,168,211	3,168,211	
			إطفاء متراكם في بداية الفترة/السنة
(1,771,955)	(1,771,955)	(1,917,155)	إطفاء لل فترة/ للسنة
(108,900)	(145,200)	(55,098)	في نهاية الفترة/السنة
(1,880,855)	(1,917,155)	(1,972,253)	صافي القيمة الدفترية
2,467,578	1,251,056	1,195,958	

في 10 مايو 2005، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع مالك الامتياز لتغيير جزء من أرض يقع في حي الجداف بإمارة دبي (بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT)، مملوكة لبلدية دبي - دائرة مترو دبي. تبلغ مدة الإيجار 30 سنة تبدأ في 9 سبتمبر 2009. قامت المجموعة بسداد مبلغ 105,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 8,319,004 د.ك) بالكامل في السنوات السابقة مقابل عقد الإيجار.

يتم إطفاء تكلفة هذا الإيجار على مدى مدة عقد الإيجار التي تنتهي في 8 سبتمبر 2039.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

7 تابع / حق الانتفاع بالأرض

كما في 31 ديسمبر 2022، تم تقييم الأرض من قبل مقيم مستقل معتمد في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث بلغت قيمتها 15,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 1,251,056 د.ك) كما في ذلك التاريخ، وتم تحديد هذه القيمة من قبل المقيم بافتراض تجديد فترة عقد البناء والتشغيل والتحويل BOT لمدة 30 سنة أخرى بمجرد انتهاء العقد (أي بعد 17 سنة بتاريخ 8 سبتمبر 2039). في سبيل الوصول إلى القيمة السوقية للعقارات، اعتمد المقيم منهج القيمة المتبقية، حيث يتضمن حساب القيمة الإجمالية للتطوير الخاص بعمليات التطوير المقترحة على افتراض أنه مكتمل ويخصم القيمة الإجمالية للتطوير بسعر خصم مناسب لفترة الإنشاء. يتم افتراض أن تكاليف البناء للتطوير المقترن وخصمهما من القيمة الإجمالية للتطوير للوصول إلى القيمة المتبقية لقطعة الأرض. عند حساب القيمة الإجمالية للتطوير المستحقة من الاحتفاظ بالتطوير المكتمل (خلال فترة اتفاقية البناء والتشغيل والتحويل وفترة التجديد) ناقصاً تكاليف التطوير، يتم وضع العديد من الافتراضات الرئيسية من قبل المقيم والتي تشمل، من بين أمور أخرى، تجديد اتفاقية البناء والتشغيل والتحويل لمدة 30 عاماً أخرى عند انتهاء الاتفاقيه (بالتكلفة الأصلية 105,000,000 درهم إماراتي)، وإجمالي مساحة أرضية المبني للشقق الفندقية المقترحة (448,939 قدم مربع)، والتدفقات النقدية المتوقعة من التطوير المقترن، وتكلفة البناء لكل قدم مربع (275 درهم إماراتي)، وفترة البناء (2 سنة)، ومعدل الخصم (9%)، ومعدل ربح المطورين (5% من القيمة الإجمالية للتطوير). استخدم المقيم منهج القيمة المتبقية بسبب وجود نقص في الأدلة والمعاملات القابلة للمقارنة الخاصة بقطعة الأرض. بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المقيم المستقل، تم الاعتراف بمبلغ 1,180,222 د.ك خلال السنة السابقة في بيان الأرباح أو الخسائر والمدخل الشامل الآخر المجمع كانخفاض في قيمة حق الانتفاع بالأرض.

تعتمد المجموعة تطوير الأرض المذكورة أعلاه وفقاً لاتفاقية الامتياز، كما تعتمد تجديد اتفاقية حق الانتفاع بالأرض عند انتهائها لمدة 30 سنة أخرى، حيث ينماشى هذا التجديد مع الممارسات المعمول بها في القطاع.

8 عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(غير مدققة) د.ك	(مدقة) د.ك	(غير مدققة) د.ك	
3,263,448	3,263,448	4,940,000	الرصيد في بداية الفترة/السنة
2,334,500	2,334,500	21,551	إضافات خلال الفترة/السنة
-	(663,448)	-	استبعاد خلال الفترة / السنة
(99,736)	5,500	-	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
5,498,212	4,940,000	4,961,551	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

9 الذمم المدينة والأصول الأخرى

في 31 ديسمبر 2022، تضمنت الذمم المدينة والأصول الأخرى مبلغ 571,872 د.ك والذي يمثل المقابل المستحق عند استبعاد فيلا سكنية تقع في منطقة جميرا في الإمارات العربية المتحدة، وقد تم استلام هذا المبلغ بالكامل خلال الربع الأول لسنة 2023.

10 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

30 سبتمبر 2022	31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(غير مدققة) د.ك	(مدقة) د.ك	(غير مدققة) د.ك	
383,696	257,412	256,251	محافظ مدار
10,180	10,884	15,754	- أسهم غير مسورة
14,533	14,533	14,533	أوراق مالية مسورة
408,409	282,829	286,538	أوراق مالية غير مسورة

إن المحافظ الخاضعة للإدارة بقيمة دفترية تبلغ 256,251 د.ك (31 ديسمبر 2022: 257,412 د.ك و 30 سبتمبر 2022: 383,696 د.ك) ثُدار من قبل طرف ذي صلة (إيضاح 13).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها ضمن (إيضاح 16).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتففة المجمعة

			النقد والنقد المعادل	11
30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر		
2022	2022	2023		
(غير مدققة)	(مدققة)	(غير مدققة)		
د.ك	د.ك	د.ك		
2,531,019	669,712	1,195,013		
11,935	11,935	79,107		
		750,000		
2,542,954	681,647	2,024,120		
(11,873)	(11,873)	(11,873)		
2,531,081	669,774	2,012,247		

(ا) يتضمن النقد في المحافظ مبلغ 67,234 د.ك (31 ديسمبر 2022: 62 د.ك و 30 سبتمبر 2022: 62 د.ك) ويُدار من قبل طرف ذي صلة. (إيضاح 13).

(ب) خلال الفترة، يتم إيداع الردانع قصيرة الأجل لدى البنوك المحلية وتستحق في غضون ثلاثة أشهر وتحمل متوسط سعر فائدة فعلي يبلغ 4.375٪ سنويا.

رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة			12
المدفوع	ال الصادر	المصرح	
78,350,950	100,000,000	100,000,000	30 سبتمبر 2023 أسهم 100 فلس لكل سهم
122,185,000	122,185,000	122,185,000	31 ديسمبر 2022 أسهم 100 فلس لكل سهم
122,185,000	122,185,000	122,185,000	30 سبتمبر 2022 أسهم 100 فلس لكل سهم

وافق المساهمون في الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 17 يوليو 2023م على إعادة هيكلة رأس مال الشركة الأم على النحو التالي:

1- تخفيض رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 43,834,050 سهم متضمنة إلغاء رصيد أسهم الخزينة البالغ 872,600 سهم بالقيمة الأساسية وتسوية احتياطي أرباح أسهم الخزينة وحساب علاوة الإصدار مع حساب الخسائر المتراكمة على التفصيل التالي :

- (ا) إلغاء 872,600 سهم تمثل كامل رصيد أسهم الخزينة بقيمتها الأساسية 100 فلس للسهم الواحد والتي تعادل 87,260 د.ك.
- (ب) إطفاء الفارق البالغ 96,936 د.ك (خساره) بين تكلفة أسهم الخزينة (184,196 د.ك) وقيمتها الأساسية مقابل أرصدة احتياطي أرباح أسهم الخزينة وتحويل الزيادة في الخسائر البالغة 73,721 د.ك إلى الخسائر المتراكمة لتصبح 4,480,341 د.ك .
- (ج) استخدام رصيد علاوة الإصدار والبالغ قيمتها 184,196 د.ك لإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة.
- (د) تخفيض رأس المال بما يعادل المبلغ المتبقى من الخسائر المتراكمة المعدلة والتي تبلغ 4,296,145 د.ك ليصبح رأس المال المعدل 7,835,095 د.ك.

تم الحصول على الموافقة المطلوبة من وزارة التجارة في 7 أغسطس 2023.

2- زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 21,649,050 سهم بالقيمة الأساسية 100 فلس للسهم الواحد وبدون علاوة إصدار بقيمة 2,164,905 د.ك.

تم الحصول على الموافقة المطلوبة من وزارة التجارة في 9 أغسطس 2023.

بعد موافقة هيئة أسواق المال، تم استلام جزء من الاكتتاب لزيادة رأس المال نقداً بمبلغ 108,799 د.ك، وإدراجها ضمن بند "المساهمات في زيادة رأس المال"، حيث أن فترة الاكتتابات لم تكتمل بعد. انتهت فترة الاكتتاب بتاريخ 12 أكتوبر 2023 وبلغت الحصة المصدرة 21,649,050 د.ك.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسجيل لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات والأرصدة الهامة مع أطراف ذات صلة المدرجة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

	30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (مدقة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك
-	257,412	256,251	مبالغ مدرجة ضمن بيان المركز العالى المرحلي المكثف المجمع
-	89,166	23,050	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
62	62	67,234	الذمم المدينة والأصول الأخرى
			النقد والنقد المعادل

	التسعه أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
17,138	566	2,628	أتعاب إدارة حافظ - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
-	7,190	-	أتعاب إدارة عقارات - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
34,473	33,500	12,014	مكافأة موظفي الإدارة العليا:
11,700	9,150	-	رواتب ومزایا قصيرة الأجل
4,094	4,760	875	مكافأة أعضاء اللجان
			مكافأة نهاية الخدمة

يقوم طرف ذو صلة بإدارة/ الاحتياط باستثمارات المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة دفترية تبلغ 256,251 د.ك (31 ديسمبر 2022: 257,412 د.ك و 30 سبتمبر 2022: 383,696 د.ك) (راجع إيضاح 10) والنقد والنقد المعادل الذي يتضمن مبلغ 67,234 د.ك (31 ديسمبر 2022: 62 د.ك و 30 سبتمبر 2022: 62 د.ك) (راجع إيضاح 11). كما أن طرف ذو صلة يقوم بإدارة عقارات المجموعة التي تبلغ قيمتها الدفترية 4,961,551 د.ك.

14 توزيعات الأرباح والجمعية العامة السنوية

انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 10 مايو 2023 واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إضافة إلى ذلك، اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وعدم دفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية في اجتماع مساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 28 إبريل 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. إضافة إلى ذلك، اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وعدم دفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15 تحليل القطاعات

تمارس المجموعة أنشطتها في قطاعي العقارات والاستثمارات. فيما يلي معلومات القطاعات بما يتناسب مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

الإجمالي	غير موزعة	العقارات	الاستثمارات	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدقق):
232,118	818	205,450	25,850	الإيرادات
(41,163)	(201,430)	134,983	25,284	ربح/(خسارة) الفترة
كما في 30 سبتمبر 2023:				
8,711,466	177,049	6,157,509	2,376,908	مجموع الأصول
67,216	67,216	-	-	مجموع الخصوم
8,644,250	109,833	6,157,509	2,376,908	صافي الأصول

الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مدقق):

327,348	-	92,354	234,994	الإيرادات
9,012	(223,706)	14,862	217,856	ربح/(خسارة) الفترة
كما في 30 سبتمبر 2022:				
10,989,033	71,880	7,965,790	2,951,363	مجموع الأصول
1,815,338	115,338	1,700,000	-	مجموع الخصوم
9,173,695	(43,458)	6,265,790	2,951,363	صافي الأصول

16 قياس القيمة العادلة

16.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتسوية التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول المالية والخصوم المالية المدرجة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للفياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدّة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدّة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدّة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدّة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تابع/ قياس القيمة العادلة 16

16.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يمكن أيضًا تصنيف القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة على النحو المدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

	30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	
2,542,954	681,647	2,024,120		الأصول المالية:
23,026	731,660	44,635		التكلفة المطافة:
				النقد والنقد المعادل
				ذمم مدينة وأصول أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة)
408,409	282,829	286,538		بالقيمة العادلة:
-	66,250	66,250		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,974,389	1,762,386	2,421,543		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				الخصوم المالية:
1,700,000	-	-		بالتكلفة المطافة:
66,625	133,403	7,682		قرض قصير الأجل
1,766,625	133,403	7,682		ذمم دائنة وخصوم أخرى

ترى الإدارة أن القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطافة، تقارب قيمها العادلة. يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

	المجموع د.ك	المستوى 1 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 3 د.ك	
					30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)
					أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
256,251	256,251	-	-		محافظ مداراة
15,754	-	-	15,754		أوراق مالية أجنبية مسيرة
14,533	14,533	-	-		أوراق مالية محلية غير مسيرة
					أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
66,250	66,250	-	-		أوراق مالية غير مدرجة
352,788	337,034	-	15,754		

				31 ديسمبر 2022 (مدقة)
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
257,412	257,412	-	-	محافظ مداراة
10,884	-	-	10,884	أوراق مالية أجنبية مسيرة
14,533	14,533	-	-	أوراق مالية محلية غير مسيرة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
66,250	66,250	-	-	أوراق مالية غير مدرجة
349,079	338,195	-	10,884	

				30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
383,696	383,696	-	-	محافظ مداراة
10,180	-	-	10,180	أوراق مالية أجنبية مسيرة
14,533	14,533	-	-	أوراق مالية محلية غير مسيرة
408,409	398,229	-	10,180	

لم تكن هناك تحويلات جوهرية بين المستويين 1 و 2 خلال فترة البيانات المالية.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

١٦ تابع / قياس القيمة العادلة

١٦.٢ تابع / قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القياس بالقيمة العادلة

لم تتغير الطرق وتقييمات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة.

قياسات القيمة العادلة للمستوى ٣

إن الأصول والخصوم المالية للمجموعة المصنفة في المستوى 3 تستخدم طرق تقييم تستند إلى مدخلات جوهرية غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية للفترة/ للسنة المالية على النحو التالي:

٣٠ سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	٣١ ديسمبر 2022 (مدققة) د.ك	٣٠ سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	
464,747	464,747	338,195	الرصيد الافتتاحي
-	66,250	-	إضافات
-	(31,642)	-	استبعادات
(66,518)	(161,160)	(1,161)	التغير في القيمة العادلة المثبت في الأرباح أو الخسائر
398,229	338,195	337,034	الرصيد الختامي

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء عمليات تقييم للبنود المالية لغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3 وذلك بالتشاور مع اختصاصي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء، تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة مالية، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

١٧ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة الأخرى لتتناسب مع العرض للفترة الحالية. لم يتأثر صافي الموجودات وصافي حقوق الملكية وصافي نتائج الفترة المعلنة سابقاً نتيجة إعادة التصنيف أو صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل.

