



TAA MEER  
التعمير للإستثمار العقاري



الكويت في ١٢ نوفمبر ٢٠٢٠

المحترمين،

السادة / شركة بورصة الكويت

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 ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	١٢ نوفمبر ٢٠٢٠
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 الخميس الموافق ١٢ نوفمبر ٢٠٢٠ في تمام الساعة الواحدة والنصف من بعد الظهر وتمت الموافقة على اعتماد بيانات الشركة المالية للربع الثالث من العام ٢٠٢٠ المقدمّة من مكتب RSM - Albazie & Co.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أي أثر على المركز المالي للشركة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عبدالله فيصل المطوع

نائب رئيس مجلس الإدارة



نسخة الى هيئة اسواق المال



Financial Results Form  
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية  
الشركات الكويتية (د.ك.)

لتعمير للإستثمار العقاري

Select from the list 2020-09-30 اختر من القائمة

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

Board of Directors Meeting Date تاريخ اجتماع مجلس الإدارة  
2020-11-12

Required Documents المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج  
 Approved financial statements نسخة من البيانات المالية المعتمدة  
 Approved auditor's report نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

التغيير (%)	فترة التسعة اشهر المقارنة	فترة التسعة اشهر الحالية	البيان
Change (%)	Nine Month Comparat Period	Nine Month Current Period	Statement
	2019-09-30	2020-09-30	
631%	(128,982)	(943,244)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
631%	3.79	(3.63)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-20%	3,982,121	3,188,146	الموجودات المتداولة Current Assets
-15%	27,032,817	22,938,256	إجمالي الموجودات Total Assets
-24%	2,773,978	2,114,012	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
-10%	8,771,415	7,885,228	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
-16%	17,449,009	14,603,610	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
-21%	482,255	381,629	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-91%	(174,570)	(15,098)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
35%	-32.9%	-44.5%	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الثالث المقارن	الربع الثالث الحالي	البيان
Change (%)	Third quarter Comparat Period	Third quarter Current Period	Statement
	2019-09-30	2020-09-30	
-58%	239,942	100,023	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-58%	1.04	0.44	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
-20%	148,574	118,640	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
-97%	(95,752)	(3,318)	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)
<p>The reason for the increase in net loss is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- One of the Group's subsidiaries', Al Corniche Marine Club Company had suspended its health club operating activities based on the directive resolution issued by the Kuwaiti Government starting from March 12, 2020. Accordingly, the Group has witnessed a decrease in the health club membership income.</li> <li>- Losses arising from revaluation of Investment Property &amp; PPE.</li> <li>- Increase in investment losses at fair value through profit and loss</li> </ul>	<p>يعود سبب الإرتفاع في صافي الخسارة :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- أوقفت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة نادي الكورنيش البحري) أنشطتها التشغيلية في النادي الصحي بناءً على القرار التوجيهي الصادر عن الحكومة الكويتية بداية من 12 مارس 2020. وعليه، فقد شهدت المجموعة إنخفاضاً في إيرادات عضوية النادي الصحي،</li> <li>- خسائر ناتجة من إعادة تقييم العقارات الإستثمارية والممتلكات و المعدات</li> <li>- إرتفاع خسائر الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر</li> </ul>
Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
0	0
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
KD 189,242	189,242 د.ك.

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	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
لا يوجد	لا يوجد		تخفيض رأس المال Capital Decrease

The Company's comments in case the auditor has concerns or a qualified opinion	تعقيب الشركة في حال قيام مراقب الحسابات بإبداء ملاحظات أو تحفظات
لا يوجد	لا يوجد

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	زيد أحمد الدعيح

Attach a copy of the financial statements approved by the Board of Directors and the approved auditor's report

يجب ارفاق نسخة البيانات المالية المعتمدة من مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات المعتمد

شركة التعمير للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت  
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020  
(غير مدققة)  
مع  
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## المحتويات

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

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢  
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق  
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000  
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

## تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

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

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لشركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2020، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية آنذاك، والبيانات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للتغيرات 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 استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة بناءً على مراجعتنا.

### 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، 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.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وإستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقادنا، لم يرد إلى علمنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما اللاحقة، أو للنظام الأساسي وعقد تأسيس الشركة الأم، وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو على 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 الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



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

دولة الكويت  
12 نوفمبر 2020

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان المركز المالي المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 كما في 30 سبتمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019 (مدقق)	30 سبتمبر 2020	إيضاح	الموجودات
				<b>الموجودات المتداولة:</b>
1,724,893	1,148,584	<b>917,241</b>		نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,159,498	1,254,427	<b>1,061,178</b>	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
136,800	64,534	<b>47,766</b>		مديون وأرصدة مدينة أخرى
879,251	779,866	<b>996,138</b>	4	مستحق من أطراف ذات صلة
81,679	66,849	-		مخزون
-	-	<b>165,823</b>	6	مجموعة إستبعاد محتفظ بها لغرض البيع
<b>3,982,121</b>	<b>3,314,260</b>	<b>3,188,146</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
				<b>الموجودات غير المتداولة:</b>
717,199	761,054	<b>668,979</b>		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,833,485	8,749,000	<b>8,538,000</b>	5	عقارات استثمارية
13,500,012	11,126,796	<b>10,543,131</b>		ممتلكات وعقارات ومعدات
<b>23,050,696</b>	<b>20,636,850</b>	<b>19,750,110</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>27,032,817</b>	<b>23,951,110</b>	<b>22,938,256</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
				<b>المطلوبات المتداولة:</b>
1,043,482	711,969	<b>379,115</b>		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,730,496	1,417,751	<b>1,292,817</b>	4	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	<b>442,080</b>	6	مطلوبات مرتبطة مباشرة بمجموعة إستبعاد محتفظ بها لغرض البيع
<b>2,773,978</b>	<b>2,129,720</b>	<b>2,114,012</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
				<b>المطلوبات غير المتداولة:</b>
5,750,000	5,750,000	<b>5,750,000</b>	7	التزام تأجير تمويلي
247,437	13,942	<b>21,216</b>		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<b>5,997,437</b>	<b>5,763,942</b>	<b>5,771,216</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
<b>8,771,415</b>	<b>7,893,662</b>	<b>7,885,228</b>		<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
(652,215)	(652,215)	<b>(652,215)</b>	8	أسهم خزانة
16,963	16,963	<b>16,963</b>		احتياطي اجباري
16,963	16,963	<b>16,963</b>		احتياطي اختياري
(1,437,460)	(1,393,644)	<b>(1,485,719)</b>		احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
8,297	7,726	<b>10,714</b>		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(7,886,692)	(9,849,091)	<b>(10,686,249)</b>		خسائر متراكمة
<b>17,449,009</b>	<b>15,529,855</b>	<b>14,603,610</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
812,393	527,593	<b>449,418</b>		الحصص غير المسيطرة
<b>18,261,402</b>	<b>16,057,448</b>	<b>15,053,028</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>27,032,817</b>	<b>23,951,110</b>	<b>22,938,256</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.



زياد أحمد الدعيج  
 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 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2019	2020	2019	2020		
482,255	<b>381,629</b>	148,574	<b>118,640</b>		العمليات المستمرة:
(200,620)	<b>(154,681)</b>	(68,549)	<b>(52,802)</b>		إيرادات التشغيل
281,635	<b>226,948</b>	80,025	<b>65,838</b>		تكاليف التشغيل
					ربح التشغيل
(454,889)	<b>(240,804)</b>	(175,339)	<b>(68,746)</b>		مصاريف عمومية وإدارية
(1,316)	<b>(1,242)</b>	(438)	<b>(410)</b>		إستهلاك
(81,368)	<b>(193,249)</b>	74,588	<b>125,443</b>		ربح (خسارة) غير محققة من موجودات مالية
-	<b>(211,000)</b>	-	-	5	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	<b>(475,000)</b>	-	-	14	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
326,980	<b>30,346</b>	10,818	<b>289</b>	9	خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات
2,795	<b>3,739</b>	1,148	<b>977</b>		ومعدات
(225,789)	<b>(176,372)</b>	(76,090)	<b>(54,351)</b>		إيرادات أخرى
					إيرادات فوائد
					تكاليف تمويل
(151,952)	<b>(1,036,634)</b>	(85,288)	<b>69,040</b>		ربح (خسارة) الفترة من العمليات المستمرة
					قبل العمليات غير المستمرة وضريبة دعم
					العمالة الوطنية وحصة الزكاة
1,146,368	<b>121,301</b>	364,293	<b>22,898</b>	6	العمليات غير المستمرة:
994,416	<b>(915,333)</b>	279,005	<b>91,938</b>		ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
(22,679)	-	(6,361)	-		ربح (خسارة) الفترة قبل ضريبة دعم العمالة
(9,071)	-	(2,544)	-		الوطنية وحصة الزكاة
962,666	<b>(915,333)</b>	270,100	<b>91,938</b>		ضريبة دعم العمالة الوطنية
					حصة الزكاة
					صافي ربح (خسارة) الفترة
(128,982)	<b>(943,244)</b>	(78,658)	<b>79,997</b>		الخاص بـ:
(54,720)	<b>(93,390)</b>	(15,535)	<b>(10,957)</b>		مساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(183,702)	<b>(1,036,634)</b>	(94,193)	<b>69,040</b>		الحصص غير المسيطرة من العمليات المستمرة
					صافي ربح (خسارة) الفترة من العمليات
					المستمرة
1,002,579	<b>106,086</b>	318,600	<b>20,026</b>		الخاص بـ:
143,789	<b>15,215</b>	45,693	<b>2,872</b>		مساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
1,146,368	<b>121,301</b>	364,293	<b>22,898</b>		الحصص غير المسيطرة من العمليات غير
					المستمرة
					صافي ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
(0.56)	<b>(4.09)</b>	(0.34)	<b>0.35</b>		ربحية (خسارة) السهم الخاصة بمساهمي
4.35	<b>0.46</b>	1.38	<b>0.09</b>		الشركة الأم
					ربحية (خسارة) السهم من العمليات المستمرة
					(فلس)
					ربحية السهم من العمليات غير المستمرة (فلس)
					إجمالي ربحية (خسارة) السهم الأساسية
					والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3.79	<b>(3.63)</b>	1.04	<b>0.44</b>	10	(فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) 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 المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
962,666	(915,333)	270,100	91,938	صافي ربح (خسارة) الفترة
				الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):
				بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
				المرحلي المكثف المجمع
(1,425)	2,988	1,873	1,889	فروقات ترجمة عملة من العمليات أجنبية
				بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي
				المكثف المجمع
(37,820)	(92,075)	(44,226)	57,593	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
(39,245)	(89,087)	(42,353)	59,482	الدخل الشامل الآخر
923,421	(1,004,420)	227,747	151,420	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة
				مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للفترة
834,352	(926,245)	197,589	159,505	الخاص بـ:
89,069	(78,175)	30,158	(8,085)	مساهمي الشركة الأم
923,421	(1,004,420)	227,747	151,420	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	أسهم خزائنة	علاوة إصدار	رأس المال	
17,337,981	723,324	16,614,657	(8,741,998)	9,722	(1,417,931)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
962,666	89,069	873,597	873,597	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(39,245)	-	(39,245)	-	(1,425)	(37,820)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
923,421	89,069	834,352	873,597	(1,425)	(37,820)	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(18,291)	-	18,291	-	-	-	-	-	صافي الخسارة المحققة المحولة إلى الخسائر المتراكمة من إسترداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
18,261,402	812,393	17,449,009	(7,886,692)	8,297	(1,437,460)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2019
16,057,448	527,593	15,529,855	(9,849,091)	7,726	(1,393,644)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
(915,333)	(78,175)	(837,158)	(837,158)	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة الفترة
(89,087)	-	(89,087)	-	2,988	(92,075)	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للفترة
(1,004,420)	(78,175)	(926,245)	(837,158)	2,988	(92,075)	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة
15,053,028	449,418	14,603,610	(10,686,249)	10,714	(1,485,719)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد في 30 سبتمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)  
 وشركاتها التابعة  
 بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2019	2020	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
(151,952)	<b>(1,036,634)</b>	خسارة الفترة من العمليات المستمرة
1,146,368	<b>121,301</b>	ربح الفترة من العمليات غير المستمرة
994,416	<b>(915,333)</b>	خسارة (ربح) الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
		<b>التسويات:</b>
55,816	<b>38,271</b>	استهلاك
		خسارة غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
81,368	<b>193,249</b>	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	<b>211,000</b>	خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
-	<b>475,000</b>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
46,055	<b>7,106</b>	إيرادات فوائد
(2,795)	<b>(3,739)</b>	تكاليف تمويل
225,789	<b>176,372</b>	
1,400,649	<b>181,926</b>	
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
4,195	<b>(16,718)</b>	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(48,162)	<b>(216,272)</b>	مستحق من أطراف ذات صلة
18,039	<b>5,224</b>	مخزون
(216,597)	<b>(67,146)</b>	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
16,841	<b>(124,934)</b>	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,174,965	<b>(237,920)</b>	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(44,315)	<b>-</b>	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
1,130,650	<b>(237,920)</b>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
(4,485)	<b>-</b>	إضافات على عقارات استثمارية
(32,525)	<b>(315)</b>	إضافات على ممتلكات وعقارات ومعدات
		المحصل من إسترداد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
5,181	<b>-</b>	الشامل الأخر
2,795	<b>3,739</b>	إيرادات فوائد مستلمة
(29,034)	<b>3,424</b>	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
(225,789)	<b>-</b>	تكاليف تمويل مدفوعة
(225,789)	<b>-</b>	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(1,425)	<b>3,153</b>	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
874,402	<b>(231,343)</b>	صافي (النقص) الزيادة في نقد في الصندوق ولدى البنوك
850,491	<b>1,148,584</b>	نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية الفترة
1,724,893	<b>917,241</b>	نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

- 1- تأسيس ونشاط الشركة الأم  
إن شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("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.
- إن الأنشطة 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 والنادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
  - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي 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 12 نوفمبر 2020.

- 2- أسس العرض  
لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما عدا التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعايير الجديدة المعدلة كما هو مبين في إيضاح (3).

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 2020 ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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 للمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة. إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

- 3- التغيرات في السياسات المحاسبية بسبب تطبيق معايير جديدة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال  
يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لغرض إعتبار ان العملية تخص الأعمال، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات مدخلات وعمليات جوهرية كحد أدنى والتي تساهم معاً في القدرة على تحقيق مخرجات بشكل جوهري. علاوة على ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون إدراج كافة المدخلات والعمليات اللازمة لتحقيق المخرجات. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، ولكن قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ أي دمج للأعمال.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "التأجير" - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ Covid-19  
تم إضافة الفقرات رقم 46A, 46B, 60A, C20A, C20B على امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ Covid-19 الصادرة في مايو 2020. إن هذا التعديل يجب تطبيقه من قبل المستأجر على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020 مع السماح بالتطبيق المبكر، بما في ذلك البيانات المالية التي لم تصدر بعد كما في 28 مايو 2020.

يجب على المستأجر تطبيق امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ COVID-19 بأثر رجعي، مع الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق هذا التعديل مبدئياً كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة (أو أي بند آخر مناسب من بنود حقوق الملكية) في بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي يطبق المستأجر هذا التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية  
 تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات يشير إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". توضح التعديلات أن المعلومات الجوهرية تستند إلى طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، وذلك ضمن سياق البيانات المالية. يشكل وقوع الخطأ في المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من المستخدمين الأساسيين. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

المبادئ الناظمة للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018  
 إن المبادئ الناظمة لا تمثل معياراً أو أي من المفاهيم الواردة فيها التي تتجاوز المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من المبادئ الناظمة هو مساعدة المجلس الدولي لمعايير المحاسبة في إعداد المعايير، ومساعدة المُعدِّين على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم توافر معايير سارية، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. تتضمن المبادئ الناظمة الذي تمت مراجعتها بعض المفاهيم الجديدة، وتقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما توضح بعض المفاهيم الهامة. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

بخلاف التعديلات المذكورة أعلاه، هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى سارية التطبيق لأول مرة في 2020، والتي ليس لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4- 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 2019	31 ديسمبر 2019 (مدقق)	30 سبتمبر 2020	أطراف ذات صلة أخرى	المساهمين	
1,159,498	1,254,427	1,061,178	-	1,061,178	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
537,179	581,159	491,629	-	491,629	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,421,789	1,322,404	1,538,676	523,972	1,014,704	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
(542,538)	(542,538)	(542,538)	(523,972)	(18,566)	
879,251	779,866	996,138	-	996,138	
1,730,496	1,417,751	1,292,817	103,655	1,189,162	مستحق إلى أطراف ذات صلة
5,750,000	5,750,000	5,750,000	-	5,750,000	إلتزام تأجير تمويلي

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب. فيما عدا بعض الأرصدة المستحقة إلى طرف ذي صلة بمبلغ 1,185,000 دينار كويتي والتي تستحق بتاريخ 31 ديسمبر 2020.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم شراء عقار والذي تم تصنيفه كعقارات استثمارية من طرف ذي صلة بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. كما في 30 سبتمبر 2020 بلغ رصيد المستحق إلى طرف ذي صلة الناتج عن هذا الاستحواذ مبلغ 1,185,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 1,310,000 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2019: 1,310,000 دينار كويتي) والذي يمثل باقي المبلغ المستحق عن شراء ذلك العقار. إن تلك العقارات مازالت مسجلة بإسم الطرف ذي الصلة ولم يتم نقل الملكية بإسم المجموعة حتى تاريخ التسوية النهائية للرصيد المستحق للطرف ذي الصلة والمقرر استحقاقه في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 5).

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

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019	2020	المساهمين	تكاليف تمويل
225,789	176,372	176,372	

**مزايا الإدارة العليا:**

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2019	2020
11,700	12,870

مزايا قصيرة الأجل

**5- عقارات استثمارية**

31 ديسمبر		30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
(مدقق)				
8,829,000	8,829,000	8,829,000	8,749,000	الرصيد في بداية الفترة / السنة
4,485	14,227	-	-	إضافات
-	(94,227)	(211,000)	(211,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
8,833,485	8,749,000	8,538,000	8,538,000	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم شراء عقار والذي تم تصنيفه كعقارات استثمارية من طرف ذي صلة 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 والمقرر استحقاقه في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 4).

نتيجة لظهور فيروس كورونا المستجد والذي تزايدت سرعة انتشاره خلال شهر مارس 2020، قامت الحكومات على مستوى العالم بتطبيق إجراءات متعددة لمواجهة الفيروس وحماية الاقتصادات، الأمر الذي دفع إدارة المجموعة في مراقبة أثر هذه الجائحة على قطاع العقارات وذلك من خلال تحديد معدل العائد، معدل الإشغال، متوسط الأيجار الشهري للمتر المربع وسعر البيع للمتر المربع.

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وإستناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من قبل مقيم خارجي مستقل، شهدت العقارات الاستثمارية للمجموعة انخفاضاً بمبلغ 211,000 دينار كويتي والذي تم الإعتراف به ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

يتم إدراج القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثاني والثالث من الجدول الهرمي للقيمة العادلة حيث يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة رسمة الدخل ومقارنة المبيعات كما يلي:

30 سبتمبر 2020			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
7,223,000	-	7,223,000	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,315,000	1,315,000	-	رسمة الدخل	مباني سكنية
8,538,000	1,315,000	7,223,000		الإجمالي
31 ديسمبر 2019 (مدقق)			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
7,466,000	-	7,466,000	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,283,000	1,283,000	-	رسمة الدخل	مباني سكنية
8,749,000	1,283,000	7,466,000		الإجمالي
30 سبتمبر 2019			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
7,540,000	-	7,540,000	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,293,485	1,293,485	-	رسمة الدخل	مباني سكنية
8,833,485	1,293,485	7,540,000		الإجمالي

قامت المجموعة بمراجعة الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم البنود ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة لتحديد أثر فيروس كورونا المستجد على دخل الإيجار كما هو موضح أدناه:

31 ديسمبر 2019 (مدقق)	30 سبتمبر 2020	
4.14	3.45	متوسط الإيجار الشهري (المتر المربع)
%8.4	%7.4	معدل العائد
%100	%82	معدل الإشغال

#### 6- موجودات غير ملموسة والعمليات غير المستمرة

تتمثل الموجودات غير الملموسة في حق إستغلال أراضي تم الحصول عليها من قبل شركة تابعة (شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة)) كحق إنتفاع من شركة المشروعات السياحية، وقد انتهى عقد حق الإنتفاع بتاريخ 30 يونيو 2013. ووفقاً لمذكرة ملحق العقد المؤرخة في 6 يوليو 1999، فإن هذا الحق قابل للتجديد لإتمام فترة إجمالية تبلغ 18 سنة من بداية العمليات الفعلية للشركة التابعة شريطة تجديد عقد شركة المشروعات السياحية مع الحكومة. وعلى الرغم من ذلك، فقد أعطى ديوان المحاسبة تعليمات لشركة المشروعات السياحية في عام 2011 بعدم تجديد العقود المبرمة مع المستثمرين حتى تقوم لجنة ترأسها إدارة الفتوى والتشريع وتتضمن شركة المشروعات السياحية والحكومة بدراسة تمديد العقد للوصول إلى استنتاج فيما يتعلق بالحلول العملية.

بتاريخ 12 فبراير 2014، أخطرت شركة المشروعات السياحية المجموعة بتجديد شروط العقد لمدة سنة واحدة تبدأ من 28 يناير 2014 ولم يتم التجديد لاحقاً حتى تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. علمت الإدارة أنه عند إنتهاء العقد اعتباراً من 28 يناير 2015، فقد لا يُسمح للمجموعة بمواصلة استخدام العقار، ولكن قد تكون قادرة على تقديم عرض جديد لكي تستمر في استخدامه. كما أن أي إخطار رسمي عن إنتهاء العقد يجب أن يتم فقط من خلال المحاكم، الأمر الذي لم يحدث حتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وفي نفس الوقت تواصلت المجموعة بإيداع دفعات الإيجار لدى وزارة العدل.

في 12 ديسمبر 2018، تم إبلاغ المجموعة من قبل شركة المشروعات السياحية بأن الاتفاقية ستنتهي في 16 مارس 2019 دون وجود أي نية لتجديد شروط الاتفاقية في المستقبل. وبالتالي، أرسلت المجموعة تعهداً رسمياً إلى شركة المشروعات السياحية في 10 فبراير 2019، ينص على أن المجموعة ملتزمة بتنفيذ الخروج من الأرض المستخدمة في غضون 60 يوماً من إخطار شركة المشروعات السياحية للتنفيذ مع التخلص من جميع الأصول المتبقية. لم تستلم الشركة التابعة أي اشعار من شركة المشروعات السياحية حتى تاريخ اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت شركة المشروعات السياحية بطرح مناقصة في الجريدة الرسمية لدعوة الشركات المتخصصة في قطاع الأندية الصحية للتقدم بالحصول على وثائق طرح موقع رقم (ن-1) والكاين في منطقة الخليج العربي والمشغول حالياً من شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) كحق إنتفاع.

كما في 26 أغسطس 2019، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) برفع دعوى قضائية رقم (19/5142) تجاري مدني كلي حكومة/ 07 ضد كل من شركة المشروعات السياحية، شركة المدار للتطوير العقاري ووكيل وزارة المالية بصفته. حيث قام السادة/ شركة المدار للتمويل والإستثمار (المالك الرئيسي لشركة المدار للتطوير العقاري) بالإفصاح عن إستلام شركة المدار للتطوير العقاري إخطاراً بتاريخ 6 أغسطس 2019 من قبل شركة المشروعات السياحية بنتيجة طرح المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) بإعتبار أن العرض المقدم من تلك الشركة هو أفضل العروض. وقد أرتأت إدارة المجموعة بأن في ذلك مخالفة لأحكام القانون والدستور وشروط المزايدة فقد طالبت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) بإبطال المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) وعدم الإعتداد بقرار ترسية المزايدة على شركة المدار للتطوير العقاري وإعادة إجراءات المزايدة على نفقة شركة المشروعات السياحية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) برفع دعوى قضائية مستعجلة رقم (19/1771) ضد كل من شركة المشروعات السياحية وشركة المدار للتطوير العقاري مطالبة بوقف كافة الإجراءات والآثار المترتبة على إعلان ترسية المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) والتي صدر فيها حكم من محكمة الدرجة الأولى بتاريخ 27 يناير 2020 والذي قضى فيه بوقف كافة الإجراءات والآثار المترتبة على ترسية المزايدة الخاصة بموقع (ن-1) ومنع شركة المشروعات السياحية مؤقتاً من إبرام أي عقود بشأن الموقع محل الداعي وإستمرار شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) بالإنتفاع بالموقع لحين الفصل في موضوع الدعوى. تم إستئناف هذا الحكم من قبل شركة المشروعات السياحية وتم تحديد جلسة بتاريخ 1 مارس 2020، والتي تم إعادة تأجيلها حتى تاريخ 15 مارس 2020.

كما في 9 مارس 2020، قامت شركة المشروعات السياحية برفع دعوى قضائية مستعجلة رقم (201/20) ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) مطالبة بالخروج الفوري لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة).

في 26 يوليو 2020، قضت محكمة الاستئناف بعدم إختصاص محكمة الدرجة الأولى بنظر تلك الدعوى القضائية وعليه، تم إحالة الدعوى إلى الدائرة الإدارية للإستماع في جلسة 6 سبتمبر 2020.



شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
30 سبتمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

في 17 أغسطس 2020، بناءً على القرار الإداري الصادر من وكيل وزارة المالية رقم (1) لسنة 2020 والذي نص على إخلاء شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلت) لموقع رقم (ن-1) والكاثر في منطقة الخليج العربي. لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلت) بإخلاء الموقع في 25 أكتوبر 2020 وعليه، تم تصنيف قطاع النادي الصحي كعمليات غير مستمرة كما في 30 سبتمبر 2020.

إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بقطاع النادي الصحي الخاضعة للاستبعاد والمصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2020	
61,625	مخزون
33,486	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
70,712	ممتلكات ومعدات
165,823	مجموع الموجودات
442,080	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
442,080	مجموع المطلوبات
(276,257)	صافي المطلوبات

إن تحليل صافي ربح الفترة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

30 سبتمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
2,296,727	617,639	إيرادات التشغيل
(902,528)	(285,299)	تكاليف التشغيل
1,394,199	332,340	ربح التشغيل
(193,331)	(174,010)	مصاريف عمومية وإدارية
(54,500)	(37,029)	إستهلاك
1,146,368	121,301	ربح الفترة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
1,002,579	106,086	الخاص بـ:
143,789	15,215	مساهمي الشركة الأم
1,146,368	121,301	الحصص غير المسيطرة

#### 7- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلت)) إتفاقية تأجير تمويلي للحصول على أرض في دولة الكويت بقيمة إجمالية بلغت 12,154,781 دينار كويتي وقد تم سداد مبلغ 4,654,781 دينار كويتي نقداً، ويمثل مبلغ 7,500,000 دينار كويتي المتبقي غير المدفوع من الالتزام التأجير التمويلي. تم تصنيف الأرض ضمن الممتلكات والعقارات والمعدات. تتضمن إتفاقية التأجير تحويل ملكية الأرض المؤجرة إلى المجموعة في نهاية مدة العقد. يحمل الالتزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 6% سنوياً ويستحق السداد مرتين سنوياً. يستحق أصل الالتزام التأجير التمويلي السداد على دفعة واحدة بتاريخ 14 مايو 2019.

في 28 نوفمبر 2018، تم سداد مبلغ 1,750,000 دينار كويتي من أصل الالتزام التأجير التمويلي، كما تمت إعادة جدولة سداد التكاليف التمويلية المستحقة ليتم تمديدها لمدة خمس سنوات إضافية بحيث تلتزم المجموعة بدفع 10 أقساط متساوية بمعدل فائدة 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. يستحق سداد أصل الالتزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والمقدرة بخمس سنوات تنتهي في 28 نوفمبر 2023.

#### 8- أسهم خزانة

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
9,627,000	9,627,000	9,627,000	عدد الأسهم
4.01%	4.01%	4.01%	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
198,316	246,451	184,838	القيمة السوقية (دينار كويتي)
652,215	652,215	652,215	التكلفة (دينار كويتي)

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
 وشركاتها التابعة  
 إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
 30 سبتمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 30 سبتمبر 2020. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

9- إيرادات أخرى  
 يتضمن بند الإيرادات الأخرى للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 مبلغ 300,000 دينار كويتي والذي يمثل حصة المجموعة من إستراد كامل المبلغ المستثمر في أسهم ملكية لشركة غير مدرجة تحت التصفية والمصنفة ضمن الموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تعرضت تلك الموجودات المالية لإنخفاض كامل في قيمتها خلال السنوات السابقة، وعليه قامت المجموعة ببيع المبلغ المسترد ضمن بند الإيرادات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019.

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

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
				ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم
				من:
(128,982)	(943,244)	(78,658)	79,997	العمليات المستمرة
1,002,579	106,086	318,600	20,026	العمليات غير المستمرة
873,597	(837,158)	239,942	100,023	إجمالي ربح (خسارة) الفترة
				عدد الأسهم القائمة:
240,000,000	240,000,000	240,000,000	240,000,000	عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة
(9,627,000)	(9,627,000)	(9,627,000)	(9,627,000)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
230,373,000	230,373,000	230,373,000	230,373,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية الفترة
(0.56)	(4.09)	(0.34)	0.35	ربحية (خسارة) السهم من العمليات المستمرة
4.35	0.46	1.38	0.09	ربحية السهم من العمليات غير المستمرة
3.79	(3.63)	1.04	0.44	إجمالي ربحية (خسارة) السهم الأساسية (فلس)

11- 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.

يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية للمجموعة.

إن المعلومات المتعلقة بالعمليات العقارية مبينة كالتالي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020		
الإجمالي	العمليات العقارية	الإجمالي	العمليات العقارية	
482,255	482,255	381,629	381,629	إيرادات التشغيل
(200,620)	(200,620)	(154,681)	(154,681)	تكاليف التشغيل
281,635	281,635	226,948	226,948	ربح التشغيل
(454,889)	(454,889)	(240,804)	(240,804)	مصاريف عمومية وإدارية
(1,316)	(1,316)	(1,242)	(1,242)	الاستهلاك
(81,368)	(81,368)	(193,249)	(193,249)	خسارة غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	(211,000)	(211,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	(475,000)	(475,000)	خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
326,980	326,980	30,346	30,346	إيرادات أخرى
2,795	2,795	3,739	3,739	إيرادات فوائد
(225,789)	(225,789)	(176,372)	(176,372)	تكاليف تمويل
(151,952)	(151,952)	(1,036,634)	(1,036,634)	خسارة الفترة قبل ضريبة دعم العمالة وحصة الزكاة

إن معلومات القطاع للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 و30 سبتمبر 2019 لا تتضمن المبالغ المتعلقة بالعمليات غير المستمرة.

30 سبتمبر 2020				
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
22,938,256	18,015	593,263	22,326,978	مجموع الموجودات
7,885,228	26,080	1,188,331	6,670,817	مجموع المطلوبات
31 ديسمبر 2019 (مدقق)				
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
23,951,110	17,236	736,007	23,197,867	مجموع الموجودات
7,893,662	24,952	1,045,354	6,823,356	مجموع المطلوبات
30 سبتمبر 2019				
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
27,032,817	17,481	698,815	26,316,521	مجموع الموجودات
8,771,415	24,767	1,829,511	6,917,137	مجموع المطلوبات

## 12- إلتزامات محتملة

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

30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019 (مدقق)	30 سبتمبر 2020	خطاب ضمان
5,406	5,406	5,406	

## 13- قياس القيمة العادلة

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 طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

30 سبتمبر 2020			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,061,178	-	1,061,178	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
668,979	177,350	491,629	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,730,157	177,350	1,552,807	المجموع
31 ديسمبر 2019			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,254,427	-	1,254,427	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
761,054	179,895	581,159	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,015,481	179,895	1,835,586	المجموع
30 سبتمبر 2019			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,159,498	-	1,159,498	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
717,199	180,019	537,180	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,876,697	180,019	1,696,678	المجموع

## 14- أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

كما في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية رسمياً فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) كوباء عالمي. وفي ضوء الانتشار المتسارع لهذا الوباء على مستوى العالم، واجهت العديد من الاقتصادات والقطاعات فترات تعطل مؤثرة إلى جانب عوامل عدم التيقن نتيجة للتدابير المتخذة من قبل الحكومات لاحتواء أو كبح انتشار الفيروس.

أخذت المجموعة بعين الاعتبار وجود أي تغيرات في الأحكام والتقديرية وإدارة المخاطر التي تتطلب قيدها أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. فيما يلي، الافتراضات الرئيسية حول مصادر التقديرات الرئيسية المستقبلية والتي قد ينتج عنها مخاطر جوهريّة تتسبب في إجراء تعديلات على المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة:

### (أ) إدارة مخاطر الائتمان والخسائر الإنتمانية المتوقعة:

إضافة إلى إدارة مخاطر الائتمان المبينة في الإيضاح رقم 26 حول البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد لدى البنوك، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. وعليه، قامت المجموعة بدراسة التدابير التالية:

#### نقد لدى البنوك

تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك ذات السمعة الحسنة. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث إن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

#### مدينون تجارييون وأرصدة مستحقة من أطراف ذات صلة

تتبع المجموعة سياسات وإجراءات للحد من التعرض لمخاطر الائتمان من أي طرف مقابل، كما تقوم بمراقبة عمليات تحصيل الأرصدة المدينة على أساس مستمر. تطبق المجموعة أحكاماً جوهرياً لتقدير وتقييم خسائر الائتمان المتوقعة لديها. وفي ضوء عدم التيقن والمعلومات المستقبلية المحدودة المتاحة، قامت المجموعة بإعادة قياس معدل الوفاء بالتزامات الأطراف المقابلة وإستنتجت المجموعة أن هؤلاء الأطراف لديهم قدرة مالية قوية على الوفاء بالتزاماتهم. وعليه، فإن الأثر المتوقع للخسائر الإئتمانية المستقبلية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير مادي للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020.

#### **(ب) إدارة مخاطر العمليات التشغيلية**

أوقفت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفل) أنشطتها التشغيلية في النادي الصحي بناءً على القرار التوجيهي الصادر عن الحكومة الكويتية بداية من 12 مارس 2020. وعليه، فقد شهدت المجموعة إنخفاضاً في إيرادات عضوية النادي الصحي، مما أدى إلى إنخفاض ربح التشغيل للفترة. بالإضافة إلى القرار الإداري الصادر من وكيل وزارة المالية رقم (1) لسنة 2020 والذي نص على إخلاء شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفل) لموقع رقم (ن-1) والكانن في منطقة الخليج العربي والذي تم تصنيفه كعمليات غير مستمرة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 كما هو مبين في إيضاح رقم (6).

#### **(ج) قياس القيمة العادلة للموجودات المالية**

تستمر المجموعة في الرقابة الوثيقة للأسواق والصفقات التجارية بين المشاركين في السوق في ضوء السيناريو الحالي لتعديل القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة إذا اقتضت الحاجة. تم الإفصاح عن السياسة الحالية للمجموعة لقياس القيمة العادلة للادوات المالية في الإيضاح رقم 24 حول البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

بالنسبة للموجودات المالية المسعرة قامت المجموعة باستخدام أسعار السوق المعلنة، واستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة. وعليه إعترفت المجموعة بإنخفاض القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 193,249 دينار كويتي و92,075 دينار كويتي على التوالي كما في 30 سبتمبر 2020.

#### **(د) قياس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية**

تم الإفصاح عن السياسة الحالية للمجموعة لقياس القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في الإيضاح رقم (2- و) حول البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وقد حددت المجموعة وجود إنخفاض في قيمة بعض العقارات الإستثمارية كما هو مبين في (إيضاح 5).

#### **(هـ) إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية**

كما في 30 سبتمبر 2020، قامت المجموعة بإختبار القيمة القابلة للإسترداد للعقارات المصنفة كمتلكات وعقارات ومعدات بناءً على تقييم من مقيمين مستقلين. شهدت المجموعة إنخفاض في القيمة الدفترية لتلك العقارات بمبلغ 475,000 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للفترة المنتهية كما في ذلك التاريخ.

#### **15- الجمعية العامة**

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد في تاريخ 22 يونيو 2020. ولم تعلن الشركة الأم عن أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.