

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت
30 يونيو 2019 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة	
1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
5 - 4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
7 - 6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
9 - 8	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
30 - 10	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة



تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الى أعضاء مجلس الادارة
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - شركة مساهمه كويتييه عامة ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 30 يونيو 2019 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". ان مسؤوليتنا هي أن نعبّر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات المراجعة التحليلية واجراءات أخرى. ان نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. وبناء عليه، فاننا لا نبدى رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يرد الى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

استنادا الى مراجعتنا، فان المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الستة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 او اللائحة التنفيذية له أو النظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقه لهم على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

18 يوليو 2019

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		ايضاحات
30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
الإيرادات				
8,862,999	11,968,586	4,456,868	6,041,419	إيرادات تأجير العقارات
(3,880,086)	(1,412,239)	(1,946,143)	(490,900)	تكاليف تشغيل العقارات
4,982,913	10,556,347	2,510,725	5,550,519	صافي إيرادات التأجير
-	(3,372,142)	-	(1,686,071)	9 التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
238,449	78,419	228,652	125,695	التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة
25,948	162,502	18,560	162,502	العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
233,162	232,589	193,525	183,006	حصصة في نتائج شركات زميلة
903,744	-	-	-	توزيعات أرباح
-	3,579,018	-	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
820,811	430,030	406,215	115,512	5 ربح من صفقة شراء شركة تابعة
7,205,027	11,666,763	3,357,677	4,451,163	إيرادات أخرى
المصاريف والأعباء الأخرى				
606,341	843,822	342,601	392,319	مصاريف عمومية وادارية
2,453,921	3,946,754	1,199,880	1,970,723	6 تكاليف تمويل
105,025	400,000	78,207	-	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
-	608,000	-	-	7 مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
3,165,287	5,798,576	1,620,688	2,363,042	
4,039,740	5,868,187	1,736,989	2,088,121	ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة
(18,179)	(25,425)	(7,817)	(8,636)	الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
(100,994)	(156,771)	(43,425)	(60,166)	الوطنية والزكاة
(40,397)	(72,454)	(17,369)	(28,320)	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
3,880,170	5,613,537	1,668,378	1,990,999	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
ربح الفترة				
3,880,170	5,426,765	1,668,378	1,843,266	مخصص الزكاة
-	186,772	-	147,733	الخاص بـ:
3,880,170	5,613,537	1,668,378	1,990,999	مالكي الشركة الأم
ربح الفترة				
4.31	6.20	1.87	2.15	8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي
الشركة الأم (فلس)				

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 30 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
3,880,170	5,613,537	1,668,378	1,990,999	ربح الفترة
				الخسائر الشاملة الأخرى :
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر:
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
(4,327,860)	(2,408,169)	(898,263)	(848,214)	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال الفترة
(335,811)	(13,847)	(272,256)	(29,726)	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
(4,663,671)	(2,422,016)	(1,170,519)	(877,940)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
(783,501)	3,191,521	497,859	1,113,059	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
(783,501)	3,004,749	497,859	965,326	مالكي الشركة الأم
-	186,772	-	147,733	الحصص غير المسيطرة
(783,501)	3,191,521	497,859	1,113,059	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للفترة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 30 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكتشف المجمع

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	الاصول
				اصول غير متداولة
				ممتلكات ومعدات
2,111,469	1,986,775	241,169		عقارات إستثمارية
169,818,890	174,739,425	221,497,773	9	عقارات قيد التطوير
-	-	7,450,699	10	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,059,716	221,864	1,986,476		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31,818,568	31,963,886	33,523,049		استثمارات في شركات زميلة
3,218,285	5,919,095	6,784,353		مجموع الاصول غير المتداولة
208,026,928	214,831,045	271,483,519		اصول متداولة
				عقارات للمتاجرة
12,442,565	9,258,085	9,258,085		مستحق من أطراف ذات صلة
2,818,750	2,019,328	3,157,035	18	ذمم مدينه وارصده مدينة اخرى
3,459,947	3,412,677	8,294,867		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
-	14,037,524	9,836,654	11	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
25,820,203	24,374,499	25,385,908		النقد والنقد المعادل
3,774,857	2,961,865	2,817,833	12	مجموع الاصول المتداولة
48,316,322	56,063,978	58,750,382		مجموع الاصول
256,343,250	270,895,023	330,233,901		حقوق الملكية والخصوم
				حقوق الملكية
				رأس المال
90,671,294	90,671,294	94,736,506	13	علاوة اصدار
3,425,191	3,425,191	3,425,191		أسهم خزينة
(920,858)	(943,694)	(4,399,157)	14	بنود أخرى لحقوق الملكية
22,684,224	21,735,909	20,047,592	15	أرباح مرحلة
15,706,788	17,419,769	20,206,398		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
131,566,639	132,308,469	134,016,530		الحصص غير المسيطرة
-	-	3,085,941		مجموع حقوق الملكية
131,566,639	132,308,469	137,102,471		

تابع / بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	الخصوم
101,640,126	111,571,399	131,075,333	16	خصوم غير متداولة
-	-	29,592,888	17	قروض
772,903	785,897	998,716		التزامات الإيجار
				مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
102,413,029	112,357,296	161,666,937		مجموع الخصوم غير المتداولة
				خصوم متداولة
649,763	696,671	240,385	18	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,155,000	6,892,877	6,008,145	16	قروض
-	-	7,386,052	17	التزام الإيجار
2,600,955	3,207,996	-		التزامات عقود الإيجار
14,067,650	11,032,321	13,140,565		ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى
2,890,214	4,399,393	4,689,346		مستحق الى بنك
22,363,582	26,229,258	31,464,493		مجموع الخصوم المتداولة
124,776,611	138,586,554	193,131,430		مجموع الخصوم
256,343,250	270,895,023	330,233,901		مجموع حقوق الملكية والخصوم


طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 يونيو 2019 (غير مدقق)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

حقوق الملكية الخاصة بحاكي الشركة الأم

	الرصيد في 1 يناير 2019	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (إيضاح 3.1)	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)	رأس المال	علاوة اصدار	أسهم خزينة	حقوق الملكية (إيضاح 15)	ارباح مرحلة	مجموع فرعي	حصص غير مسيطرة	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الرصيد في 1 يناير 2019	90,671,294	-	90,671,294	3,425,191	-	(943,694)	21,735,909	17,419,769	132,308,469	-	132,308,469
تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (إيضاح 3.1)	-	-	-	-	-	-	-	2,232,950	2,232,950	-	2,232,950
الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)	90,671,294	-	90,671,294	3,425,191	-	(943,694)	21,735,909	19,652,719	134,541,419	-	134,541,419
شراء أسهم خزينة	-	-	-	-	-	(7,366,334)	-	-	(7,366,334)	-	(7,366,334)
بيع أسهم خزينة	-	-	-	-	-	1,218,531	187,162	-	1,405,693	-	1,405,693
توزيع أسهم منحة (إيضاح 20)	-	-	-	-	-	2,692,340	470,963	(3,163,303)	-	-	-
الخصص غير المسيطرة الناتجة عن الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,899,169	2,899,169
أسهم مصدرة للاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 5 و 13)	4,065,212	-	4,065,212	-	-	-	-	-	2,431,003	-	2,431,003
معاملات مع المساهمين	4,065,212	-	4,065,212	-	-	(3,455,463)	658,125	(4,797,512)	(3,529,638)	2,899,169	(630,469)
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	5,426,765	5,426,765	186,772	5,613,537
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	(2,422,016)	-	(2,422,016)	-	(2,422,016)
خسائر محققة من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	75,574	(75,574)	-	-	-
الرصيد في 30 يونيو 2019 (غير مدقق)	94,736,506	-	94,736,506	3,425,191	-	(4,399,157)	20,047,592	20,206,398	134,016,530	3,085,941	137,102,471

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 30 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المرحلي المكثف الجمع (غير مدقق)

حقوق الملكية الخاصة بحالكي الشركة الأم

	الرصيد في 1 يناير 2018	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9	الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)	مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة	خسارة محققة من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	الرصيد في 30 يونيو 2018 (غير مدقق)
رأس المال	90,671,294	-	90,671,294	-	-	90,671,294
علاوة اصدار	3,425,191	-	3,425,191	-	-	3,425,191
أسهم خزينة	(208,149)	-	(208,149)	-	-	(920,858)
حقوق الملكية (إيضاح 15)	26,476,064	871,831	27,347,895	-	148,152	22,684,224
ارباح مرحلة	12,953,860	(979,090)	11,974,770	-	(148,152)	15,706,788
مجموع فرعي	133,318,260	(107,259)	133,211,001	(712,709)	-	131,566,639
حصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-
المجموع	133,318,260	(107,259)	133,211,001	(712,709)	-	131,566,639
ربح الفترة	-	-	-	3,880,170	-	3,880,170
خسائر شاملة أخرى	-	-	-	(4,811,823)	-	(4,811,823)
مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	(931,653)	-	(931,653)

ان الإفصاحات المبينة على الصفحات 10 - 30 تتشكل جزئيا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
3,880,170	5,613,537	انشطة التشغيل
		ربح الفترة
		تعديلات :
154,661	7,698	استهلاك
2,453,921	3,946,754	تكاليف تمويل
(238,449)	(78,419)	التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(25,948)	(162,502)	حصة في نتائج شركات زميلة
(233,162)	(232,589)	توزيعات ارباح
-	(3,579,018)	ربح من صفقة شراء شركة تابعة
-	3,372,142	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
74,630	41,407	مخصص مكافأة نهاية الخدمه للموظفين
2,138,667	-	مخصص التزام عقود الإيجار
105,025	400,000	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	608,000	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(903,744)	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
7,405,771	9,937,010	
		التغيرات في اصول وخصوم التشغيل :
(1,544,626)	(1,137,707)	مستحق من أطراف ذات صلة
(393,338)	(3,497,355)	ذمم مدينة وأصول أخرى
-	4,200,870	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(57,902)	(456,286)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(1,564,923)	(989,448)	ذمم دائنه وخصوم أخرى
(4,812,000)	-	المدفوع من التزام عقود الايجار
(11,024)	-	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(978,042)	8,057,084	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) انشطة التشغيل

تابع / بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجموع

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاح
(117,318)	(17,158)	انشطة الاستثمار
-	(7,450,699)	شراء ممتلكات ومعدات
(602,546)	(1,764,608)	إضافات على عقارات قيد التطوير
(80,053)	(4,086,095)	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التطوير
(4,287,923)	(747,909)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(5,540,280)	(432,745)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(771,801)	شراء عقارات استثمارية
(41,065)	-	إضافات على شركات زميلة
363,722	-	شراء عقارات للمتاجرة
430,664	125,181	المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
233,162	232,589	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
-	3,046,106	توزيعات أرباح مستلمة
(153,750)	(433,056)	أرصدة لدى البنوك ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة
(236,114)	-	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(10,031,501)	(12,300,195)	أرصدة بنكية محتجزة
		صافي النقد المستخدم في انشطة الاستثمار
11,265,417	18,619,202	انشطة التمويل
(1,571,466)	(3,042,159)	صافي التغير في التسهيلات الإئتمانية
-	(8,232,000)	تكاليف تمويل مدفوعة
(712,709)	(3,455,463)	التزامات الإيجار المدفوعة
8,981,242	3,889,580	صافي الحركة على أسهم خزينة
(193,983)	(240,644)	صافي النقد الناتج من انشطة التمويل
(2,028,301)	(353,531)	صافي فروق تقييم العملة
2,618,615	(1,847,972)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
396,331	(2,442,147)	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		12
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
		12
		معاملات غير نقدية جوهرية :
-	4,065,212	استحواذ على شركة تابعة
-	2,899,169	إصدار رأس المال للاستحواذ على شركة تابعة
-	350,499	الحصص الغير مسيطرة
-	(6,213,760)	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(26,144,198)	زيادة في صافي الأصول بعد استبعاد ارصدة لدى البنوك
-	26,144,198	عقارات استثمارية
-		التزامات الإيجار

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 30 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تأسيس واغراض الشركة الأم

- تأسست شركة عقارات الكويت "الشركة الأم" عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة طبقاً لاحكام قانون الشركات التجارية. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). ان تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح 5. تتمثل الأغراض الرئيسية للشركة الأم في ما يلي:
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
 - القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والتجارة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
 - الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الام أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
 - القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
 - إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
 - إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
 - إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى مباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
 - القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة الام داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
 - القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الام أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الام وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الام العقارية.
 - إقامة المزادات العقارية.
 - إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الام عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
- ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركات والمؤسسات أو تلحقها بها.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تابع / تأسيس واغراض الشركة الام

ان اسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للاوراق المالية.

ان عنوان الشركة الأم : ص.ب. 1257 الصفاه ، 13013 الكويت.

تم اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 للاصدار من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 18 يوليو 2019.

2. أساس العرض

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية" ان السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، باستثناء التغيرات المبينة في ايضاح (3).

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والافصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. ترى إدارة الشركة الأم أنه تم إدراج جميع التعديلات المكونة من استحقاقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

ان اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب ان تقوم الادارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والخصوم والارادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. في إطار إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة المتخذة من قبل الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات ماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

إن نتائج التشغيل لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. للمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع لبيانات المالية المجمعة والافصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3. التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار او التفسير

1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الاجار

1 يناير 2019

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

1 يناير 2019

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الإستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل باثر رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة للفترة الحالية.

بالنسبة للعقود الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4.

اختارت المجموعة عدم إدراج التكاليف المباشرة الأولية في قياس أصل حق الإستخدام لعقود الإيجار التشغيلي الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، اعتباراً من 1 يناير 2019. في هذا التاريخ، اختارت المجموعة أيضاً قياس أصول حق الإستخدام بمبلغ يساوي التزام عقد الإيجار المعدل حسب مدفوعات الإيجار المدفوعة مسبقاً أو المستحقة التي كانت موجودة في تاريخ الانتقال.

بدلاً من إجراء مراجعة انخفاض في قيمة أصول حق الإستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي، اعتمدت المجموعة على تقييمها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مرهقة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم المحاسبة عنها سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية مع مدة إيجار متبقية تقل عن 12 شهراً ولإيجارات الأصول منخفضة القيمة، طبقت المجموعة الاستثناءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الإستخدام ولكن لحساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية.

بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تمويلي، يتم قياس أصل حق الإستخدام والتزام الإيجار في تاريخ التطبيق المبدئي بنفس المبالغ المحتسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17 مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.

عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، كان متوسط سعر الفائدة الاضافي المرشح للاقتراض المطبقة على التزامات التأجير المعترف بها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 هو 4.15%.

لقد استفادت المجموعة من الاستخدام المتأخر لتحديد فترة الإيجار عند النظر في خيارات تمديد عقود الإيجار وإنهائها.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

التأثير عند التطبيق المبدئي:

إن التأثير على المجموعة كمستأجر موضح أدناه:

1 يناير	تعديلات	31 ديسمبر	
2019	2018	2018	
د.ك	د.ك	د.ك	
-	(1,775,046)	1,775,046	ممتلكات ومعدات
26,944,198	26,944,198	-	عقارات استثمارية
26,144,198	26,144,198	-	التزامات الايجار
-	(3,207,996)	3,207,996	التزامات عقود الايجار
19,652,719	2,232,950	17,419,769	ارباح مرحلة

كنتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ، قررت المجموعة أن تمتلكها المؤجرة من وزارة المالية - قسم إدارة العقارات تستوفي نطاق المعيار وأن المجموعة هي المؤجر الوسيط. بالإضافة الى ذلك، هذه العقارات المؤجرة تتوافق مع تعريف الاستثمارات العقارية في معيار المحاسبة الدولي رقم 40. وفقاً لذلك ، فإن هذه العقارات قد تم الاعتراف بها كعقارات استثمارية ويتم قياسها بالقيمة العادلة تماشياً مع اختيار السياسة المحاسبية للمجموعة لعقاراتها الاستثمارية. نتيجة لتطبيق هذا المعيار، تم تعديل الأرباح المرحلة للمجموعة كما في 1 يناير 2019 مع ربح قدره 2,232,950 دينار كويتي. يمثل الربح الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة لحق استخدام الأصول بمبلغ 800,000 دينار كويتي، وعكس استحقاق التزامات عقود الإيجار ، وشطب تكاليف تطوير العقارات المؤجرة.

لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف والمحاسبة عن عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين.

سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019 ، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل المتضمن) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

تابع/ سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي يتم تحديده بشكل صريح في العقد أو يتم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
 - للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
 - للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام الخيارات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقدير أي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار مقدمة تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

التزام الايجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخضومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في الجوهر) ومدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات ستم ممارستها إلى حد معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام بما يتم دفعه وزيادته بالفائدة. يتم إعادة قياسه ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو كربح أو خسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ سياسة محاسبية جديدة لعقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم بالحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقود منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم لعقد الإيجار التمويلي.

معييار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية على فوائد طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

ان تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن تلك الجهة لا تقوم باعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط.

معييار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعترااف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معييار المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات انه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الاموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرملة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعله بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مبنية أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته

لم يتم تحديد تاريخ

الزميلة أو شركة المحاصة - تعديلات

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - التعديلات

1 يناير 2020

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الاصول التي تشكل نشاطا تجاريا (كما هو معرف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول نشاطا تجاريا، اي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر. لا تتوقع الادارة بأن تطبيق هذه التعديلات سيكون له اثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء هذه المعاملات.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع/ المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعرفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط فيما يتعلق بتعريف النشاط التجاري. التعديلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط تجارياً ، يجب أن تشمل الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى ، على مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات ؛
- تضيق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
- إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول التي تم الحصول عليها غير تجارية

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "مادي" ومواءمة التعريف المستخدم في كل من الاطار المفاهيمي والمعايير.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4. الافتراضات والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. خلال إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي قامت بوضعها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء التغييرات الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 كما هو مذكور في إيضاح 3 أعلاه. ويشمل ذلك تحديد ما إذا كان العقد يحتوي على عقد إيجار، وتحديد التأكيد المعقول بتمديد عقد الإيجار أو إنهائه، وتصنيف عقود الإيجار، وتحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها، وتحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في عقد واحد وتحديد معدل الخصم المناسب.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية			اسم الشركة التابعة
	30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2019	
الاستثمار	100%	100%	100%	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية الولايات المتحدة الأمريكية
عقاري	96%	99.99%	99.99%	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) الكويت
الاستثمار	99.99%	99.99%	99.99%	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة) الكويت
الاستثمار	100%	100%	100%	شركة كريك ديت المحدودة جزر كايمان
الاستثمار	100%	100%	100%	شركة كريك اكوتبي المحدودة جزر كايمان
الاستثمار	100%	100%	100%	شركة كريك ميكرو ديت المحدودة جزر كايمان
الاستثمار	100%	-	-	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة جزر كايمان
الاستثمار	100%	-	-	شركة كريك يوتل ميامي اكوتبي المحدودة جزر كايمان
عقاري	100%	100%	100%	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) لبنان
عقاري	99%	99%	99%	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م الكويت
عقاري	-	-	99%	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م* الإمارات
عقاري	-	-	99%	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م* الإمارات
عقاري	-	-	68.69%	الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك.ع** الكويت

اعتمد المساهمون لشركة الدولية للمنتجعات في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 21 مارس 2019 اقتراح مجلس الادارة الانسحاب الاختياري من سوق الكويت للاوراق المالية. تم اعتماد هذا الانسحاب من قبل الجهات المعنية بتاريخ 27 يونيو 2019. وفقاً لذلك حددت الشركة التابعة انسحابها بتاريخ 9 يناير 2020.

* خلال الفترة قامت المجموعة بتأسيس شركتين تابعتين تحت اسم الشركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م وشركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م في الإمارات العربية المتحدة برأس مال 100,000 درهم (ما يعادل 8,300 دينار كويتي) لكل منهما والذي يمثل نسبة ملكية 99% في هذه الشركات التابعة.

** في 11 مارس 2019، تم اكتمال عملية الاستحواذ الغير نقدية على الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك.ع، حيث قامت المجموعة بالاستحواذ على 89,345,319 سهم إضافي والذي يمثل نسبة ملكية تبلغ 57.84% في الشركة الدولية للمنتجعات من خلال إصدار 40,652,120 سهم جديد من أسهم الشركة الأم بقيمة عادلة تبلغ 2,430,997 د.ك. بناء عليه، زادت ملكية المجموعة في الشركة الدولية للمنتجعات من 10.85% كما في 31 ديسمبر 2018 إلى 68.69%. لذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف هذا الاستثمار من أصول مالية بقيمة عادلة من خلال الدخل الشامل الاخر إلى استثمار في شركة تابعة حيث ترى الادارة أن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. نتج عن الاستحواذ ربح صفقة شراء مؤقت بمبلغ 3,579,018 د.ك.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5. تابع/ الشركات التابعة

فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة في تاريخ الاستحواذ على الشركة التابعة أعلاه:

دينار كويتي	
28,685,423	إجمالي الأصول
19,425,557	إجمالي الخصوم
9,259,866	صافي الأصول
	مقابل الشراء
2,430,997	القيمة العادلة للأسهم الجديدة
350,493	القيمة العادلة للحصة المملوكة سابقا في ملكية الشركة الدولية المنتجعات
2,781,490	إجمالي مقابل الشراء
(6,360,508)	ناقصا: الحصة من صافي الأصول المستحوذ عليها
(3,579,018)	صفقة الشراء

إن القيمة العادلة للأصول والخصوم المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه وصفقة الشراء الناجمة للتنقيح خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الاستحواذ.

إن ما نسبته 10.72% من إجمالي الحصة المملوكة من قبل المجموعة في الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك. ع مرهونة مقابل قروض (ايضاح 16).

6. تكاليف تمويل

ثلاثة أشهر	ثلاثة أشهر	
المنتهاية في	المنتهاية في	
30 يونيو	30 يونيو	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
75,930	92,638	الفائدة على المستحق إلى البنك
2,377,991	3,113,358	تكاليف تمويل على القروض
-	740,758	الفائدة على التزامات الايجار
2,453,921	3,946,754	

7. مخصص مطالبات ضريبة

كما في تاريخ التقرير، هناك عدد من مطالبات الضريبة القائمة من قبل وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية على شركة تابعة تتضمن ضرائب من العام 2012 إلى 2014. على الرغم من أن الشركة التابعة قامت بتسجيل اعتراض ضد هذه المطالبات الضريبية لدى الدائرة الضريبية المختصة. قامت المجموعة بالاعتراف بمخصص بمبلغ 608,000 د.ك ما يعادل 2 مليون دولار أمريكي مقابل الالتزامات التي قد تنتج من هذه المطالبات المتنازع عليها.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8. ربحية السهم الاساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة.

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	
2018	2019	2018	2019	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
3,880,170	5,426,765	1,668,378	1,843,266	ربح الفترة الخاص بالشركة الأم (د.ك)
899,505,414	874,864,166	893,735,094	858,733,852	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (استبعاد اسهم الخزينه) (سهم)
4.31	6.20	1.87	2.15	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخفضة قائمة ، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

9. عقارات استثمارية

30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	
2018	2018	2019	
(غير مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	
164,278,166	164,278,166	174,739,425	عقارات مملوكة
5,540,724	8,286,695	416,435	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	1,826,794	-	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	-	4,192,103	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
-	347,770	-	الناجئة من الاستحواذ على شركة تابعة
169,818,890	174,739,425	179,347,963	التغير في القيمة العادلة
			الرصيد في نهاية الفترة / السنة
-	-	-	عقارات مؤجرة
-	-	26,944,198	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	18,577,754	الناجئة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	-	(3,372,142)	الناجئة من الاستحواذ على شركة تابعة
-	-	42,149,810	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
169,818,890	174,739,425	221,497,773	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9. تابع/ عقارات استثمارية

تقع العقارات الإستثمارية للمجموعة كما يلي :

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
144,646,200	148,421,800	153,030,338	الكويت
25,172,690	26,317,625	26,317,625	دول مجلس التعاون ودول أخرى
169,818,890	174,739,425	179,347,963	

ان عقارات استثمارية بقيمة 158,624,538 د.ك (153,594,200 د.ك كما في 31 ديسمبر 2018 و 102,950,000 د.ك كما في 30 يونيو 2018) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاح 12 وايضاح 16).

تمثل العقارات المؤجرة العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

10. عقارات قيد التطوير

30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	التكلفة
5,349,888	تكلفة الأراضي
2,100,811	تكاليف التطوير
7,450,699	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها خلال الفترة لغرض تطوير مباني سكن للعمال (إيضاح 11.2).

11. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تتكون الدفعات المقدمة مما يلي:

11.1 في عام 2018، قامت المجموعة خلال السنة بالدخول في عقد أولي مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الامارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم اماراتي (ما يعادل 33,200,000 د.ك). سوف يتم سداد جزء من سعر الشراء عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. تقوم المجموعة حاليا على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة. تم تسجيل المبلغ 9,836,654 د.ك المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.

11.2 في 27 ديسمبر 2018، دخلت المجموعة في عقد لشراء عقارات موجودة في الامارات العربية المتحدة بمبلغ إجمالي يعادل 5,200,000 د.ك. تم تحويل سندات الملكية لهذه العقارات للمجموعة خلال الفترة الحالية. وفقا لذلك تم إعادة تصنيف هذا المبلغ من دفعة مقدمة كما في 31 ديسمبر 2018 إلى عقارات قيد التطوير خلال الفترة الحالية.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12. النقد والنقد المعادل

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
2,790,911	2,504,544	2,104,817	نقد وارصده لدى البنوك
731,748	184,455	279,960	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
252,198	272,866	433,056	ودائع لأجل
3,774,857	2,961,865	2,817,833	النقد والنقد المعادل
			يخصم:
(2,890,214)	(4,399,393)	(4,689,346)	مستحق إلى البنك
(236,114)	(137,578)	(137,578)	أرصدة بنكية محتجزة
(252,198)	(272,866)	(433,056)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
396,331	(1,847,972)	(2,442,147)	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

إن أرصدة بنكية محتجزة محتفظ بها في بنوك أجنبية لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل الدين والفوائد المتعلقة ببعض القروض لأجل الممنوحة للمجموعة (ايضاح 16).

13. رأس المال

كما في 30 يونيو 2019، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2018 و 30 يونيو 2018 من 906,712,940 سهم). جميع الأسهم نقدية. خلال الفترة، قامت الشركة الأم بزيادة رأس المال إلى 94,736,506 دينار كويتي من خلال إصدار 40,652,120 سهم بقيمة 100 فلس للسهم للاستحواذ الغير نقدي بنسبة ملكية 57.84% في شركة المنتجعات الدولية - ش.م.ك.ع (ايضاح 5). كما هو مطالب به في قانون الشركات، فإن الاسهم الجديدة تم إصدارها بقيمة اسمية 100 فلس. نتيجة لذلك، فإن الفرق بين القيمة الاسمية بمبلغ 4,065,212 دينار كويتي والقيمة العادلة 2,430,997 دينار كويتي من الأسهم الجديدة المصدرة بمبلغ 1,634,209 دينار كويتي تم الاعتراف بها كخسارة في الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية. تم الانتهاء من التوثيق في السجل التجاري على زيادة رأس المال في 11 مارس 2019.

14. أسهم خزينة

30 يونيو 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019 (غير مدقق)	
16,444,661	16,944,661	64,202,941	عدد أسهم الخزينة
1.81%	1.87%	6.78%	نسبة الملكية
805,788	913,317	4,815,221	القيمة السوقية (د.ك)
920,858	943,694	4,399,157	التكلفة (د.ك)

في الشركة الأم تم تصنيف الاحتياطات المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15. بنود أخرى لحقوق الملكية

المجموع	احتياطي		احتياطي	احتياطي	احتياطي	المجموع
	احتياطي	تحويل				
د.ك	القيمة	عملية	أسهمة	إحتياطي	إحتياطي	د.ك
د.ك	العادلة	أجنبية	خزينة	إختياري	إجباري	د.ك
21,735,909	(119,684)	142,619	2,298,155	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 1 يناير 2019
75,574	75,574	-	-	-	-	خسارة محققة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر الدخل الشامل الاخر:
(2,408,169)	(2,408,169)	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
(13,847)	-	(13,847)	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
470,963	-	-	470,963	-	-	إصدار أسهم منحة
187,162	-	-	187,162	-	-	بيع أسهم خزينة
20,047,592	(2,452,279)	128,772	2,956,280	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 30 يونيو 2019 (غير مدققة)
26,476,064	6,050,732	127,044	2,298,155	2,921,989	15,078,144	الرصيد في 1 يناير 2018
871,831	871,831	-	-	-	-	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 9
27,347,895	6,922,563	127,044	2,298,155	2,921,989	15,078,144	الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)
(4,663,671)	(4,327,860)	(335,811)	-	-	-	الدخل الشامل الاخر: فروقات ترجمة عملة أجنبية
22,684,224	2,594,703	(208,767)	2,298,155	2,921,989	15,078,144	الرصيد في 30 يونيو 2018 (غير مدققة)

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16. قروض

30 يونيو 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019 (غير مدقق)	
96,970,185	110,212,864	129,521,362	مراجعة دائنة (أ)
2,763,956	2,261,419	1,758,881	تورق دائن (ب)
4,060,985	5,989,993	5,803,235	قروض لأجل (ج)
103,795,126	118,464,276	137,083,478	الإجمالي
99,734,141	112,474,283	131,280,243	قروض بالدينار الكويتي
4,060,985	5,989,993	5,803,235	قروض بالدولار والدرهم الاماراتي والليرة اللبنانية
103,795,126	118,464,276	137,083,478	الإجمالي

تستحق القروض السداد كما يلي :

30 يونيو 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019 (غير مدقق)	
2,155,000	6,892,877	6,008,145	خلال سنة
101,640,126	111,571,399	131,075,333	أكثر من سنة
103,795,126	118,464,276	137,083,478	

(أ) تمثل المراجعة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك اسلامية محلية وأجنبية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1% - 1.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 1 يوليو 2029. ان المراجعة الدائنة مضمونة مقابل عقارات استثمارية محددة.

(ب) يمثل التورق الدائن تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تبدأ في 1 مايو 2019 وتنتهي في 1 فبراير 2021.

(ج) قروض لاجل ممنوحة بالدولار الامريكي والدرهم الاماراتي والليرة اللبنانية من بنوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الامريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بحد ادنى 6.5%، والقروض بالليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان والقروض بالدرهم الاماراتي تحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إيپور.

ان قروض لأجل مرهونة مقابل عقارات استثمارية وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واسهم في شركات تابعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17. إلتزامات الإيجار

التزامات الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع تتكون مما يلي:

30 يونيو 2019 (غير مدقق)		
متداولة	غير متداولة	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك
6,900,598	29,592,888	36,493,486
485,454	-	485,454
7,386,052	29,592,888	36,978,940

دفعات مستقبلية مخصصة

مصاريف تمويل مستحقة

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 30 يونيو 2019 كما يلي:

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار		
المجموع	المستحقة	
	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة
د.ك	د.ك	د.ك
41,160,000	32,928,000	8,232,000
(4,666,514)	(3,335,112)	(1,331,402)
36,493,486	29,592,888	6,900,598

30 يونيو 2019:

مدفوعات الإيجار

تكاليف التمويل

صافي القيم الحالية

18. المعاملات مع الأطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بامكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة.

فيما يلي اهم المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018	30 يونيو 2018
(غير مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)
د.ك	د.ك	د.ك
3,157,035	2,019,328	2,818,750
4,378,664	-	-
240,385	696,671	649,763
9,836,654	8,837,524	-
-	5,540,280	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

مستحق من أطراف ذات صلة

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

مستحق الى أطراف ذات صلة

دفعات مقدمة لشراء استثمار

شراء عقارات إستثمارية

ان أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بمبلغ 567,890 د.ك (523,678 د.ك في 31 ديسمبر 2018 و 2,616,651 د.ك في 30 يونيو 2018) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18. تابع/ المعاملات مع الأطراف ذات صلة

الستة أشهر المنتهية (غير مدقق)		الثلاثة أشهر المنتهية (غير مدقق)		بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع: ايرادات تأجير عقارات تكاليف تشغيل العقارات مصاريف عمومية وإدارية مكافأة الادارة العليا : رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافآت نهاية الخدمة
30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	1,505,807	-	608,766	
204,602	247,366	79,370	118,187	
127,500	261,471	70,000	197,721	
37,760	142,820	37,760	71,410	
1,375	2,750	1,375	1,375	

19. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الايرادات وصافي الارباح للانشطة كما يلي:

الاجمالي د.ك	غير موزع د.ك	الاستثمار د.ك	العقار د.ك	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 اجمالي الدخل
11,666,763	430,030	4,052,528	7,184,205	ربح الفترة
5,613,537	(1,676,442)	4,052,528	3,237,451	كما في 30 يونيو 2019
330,233,901	14,510,904	75,529,964	240,193,033	مجموع الأصول
193,131,430	1,239,101	13,879,554	178,012,775	مجموع الخصوم
137,102,471	13,271,803	61,650,410	62,180,258	صافي الأصول
7,205,027	1,724,555	497,559	4,982,913	الستة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 اجمالي الدخل
3,880,170	853,620	497,559	2,528,991	ربح الفترة
256,343,250	12,165,024	60,857,055	183,321,171	كما في 30 يونيو 2018
124,776,611	1,422,667	14,067,650	109,286,294	مجموع الأصول
131,566,639	10,742,357	46,789,405	74,034,877	مجموع الخصوم
				صافي الأصول

20. الجمعية العمومية للمساهمين

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 1 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع 5% أسهم منحة على مساهمي الشركة الأم بواقع 5 أسهم خزينة لكل 100 سهم من أسهم الشركة دون أن يترب على ذلك زيادة رأس المال . كما وافقت على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21. قياس القيمة العادلة

21.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	أصول مالية : بالتكلفة المطفأة:
2,818,750	2,019,328	3,157,035	مستحق من اطراف ذات صلة
3,459,947	3,201,870	8,294,867	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,522,659	2,961,865	2,817,833	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
25,820,203	24,374,499	25,385,908	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
31,818,568	31,963,886	33,523,049	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
67,440,127	64,521,448	73,178,692	

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	خصوم مالية : بالتكلفة المطفأة :
103,795,126	118,464,276	137,083,478	قروض
		36,978,940	التزام إيجار
2,600,955	3,207,996	-	التزام عقود ايجار
772,903	785,897	998,716	مخصص مكافأة تحاية الخدمة للموظفين
649,763	696,671	240,385	مستحق الى اطراف ذات صلة
14,067,650	9,838,177	13,140,565	ذمم دائنة وخصوم أخرى
2,890,214	4,399,393	4,689,346	مستحق الى بنك
124,776,611	137,392,410	193,131,430	

تعتبر الادارة المبالغ المدرجة للقروض والمدينون والخصوم المالية والتي هي بالتكلفة المطفأة بأنها مقاربة لقيمتها العادلة.

يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من مدخلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21. تابع / قياس القيمة العادلة

21.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يتم تصنيفها بحسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
30 يونيو 2019 (غير مدقق)				
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :</i>				
اوراق مالية محلية مسعرة	126,002	-	-	126,002
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	370,246	370,246
اوراق مالية اجنبية مسعرة	4,908	-	-	4,908
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	17,744,141	17,744,141
ادوات دين	-	-	7,081,706	7,081,706
صناديق مدارة	-	58,912	-	58,912
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</i>				
اوراق مالية محلية مسعرة	6,397,983	-	-	6,397,983
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	11,760,742	11,760,742
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	13,800,062	13,800,062
ادوات دين	-	-	1,564,255	1,564,255
	6,528,893	58,912	52,321,152	58,908,957
31 ديسمبر 2018 (مدقق)				
<i>أصول مالية</i>				
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :</i>				
اوراق مالية محلية مسعرة	14,186	-	-	14,186
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	370,246	370,246
اوراق مالية اجنبية مسعرة	3,224	-	-	3,224
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	16,910,049	16,910,049
ادوات دين	-	-	7,017,894	7,017,894
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</i>				
اوراق مالية محلية مسعرة	9,156,652	-	-	9,156,652
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	13,395,347	13,395,347
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	7,847,625	7,847,625
ادوات دين	-	-	1,564,255	1,564,255
	9,174,062	58,900	47,105,416	56,338,378

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

21. تابع / قياس القيمة العادلة

21.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	30 يونيو 2018 (غير مدقق)
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	أصول مالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
15,874	-	-	15,874	اوراق مالية محلية مسعرة
431,252	431,252	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
3,677	-	-	3,677	اوراق مالية اجنبية مسعرة
25,310,500	25,310,500	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
58,900	-	58,900	-	صناديق مدارة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,774,465	-	-	8,774,465	اوراق مالية محلية مسعرة
10,246,474	10,246,474	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
5,938,129	5,938,129	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
6,859,500	6,859,500	-	-	ادوات دين
57,638,771	48,785,855	58,900	8,794,016	

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

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

30 يونيو 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019 (غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	
32,198,941	32,198,941	47,105,416	الرصيد الافتتاحي
16,225,917	17,624,524	5,065,736	إضافات
(650,611)	(486,528)	-	بيع
1,011,608	(2,231,521)	150,000	التغير في القيمة العادلة
48,785,855	47,105,416	52,321,152	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

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

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

22. الالتزامات الطارئة

تمثل الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع فيما يلي :

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
4,084,374	4,084,374	10,773,828	خطابات ضمان مصدرة
782,336	24,362,476	15,913,432	التزامات رأسمالية
4,866,710	28,446,850	26,687,260	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (ايضاح 10).

إن التزامات الايجار نتجت عن الإتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة لصيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة من قبل الحكومة. ولكن نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ابتداء من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالالتزامات من هذه العقود في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (ايضاح 17).

23. إيجار تشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي ، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات العقد الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من سنة الى 5 سنة مع خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

24. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض الفترة الحالية . إن إعادة التصنيف تلك ليس لها تأثير على صافي الاصول وحقوق الملكية وصافي نتائج الفترة المعلنة سابقاً.