

المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمعَة وتقرير المراجعة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 مارس 2020 (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
26 - 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 كويتيه عامه ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 31 مارس 2020 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر أو الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة 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 نعر 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 نبدي 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 الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 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.

هند عبدالله السريم  
(مراقب مرخص رقم 141/فئة أ)  
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

15 أغسطس 2020

## بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	
5,927,167	5,799,382		<b>الإيرادات</b>
(921,339)	(475,154)		إيرادات تأجير العقارات
5,005,828	5,324,228		تكاليف تشغيل العقارات
(1,686,071)	(1,759,195)	8	صافي إيرادات التأجير
(47,276)	(1,387)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
-	273,863		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(109,114)	9	ربح محقق من بيع اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
49,583	63,589		حصة في نتائج شركات زميلة
-	346,401	5	توزيعات أرباح
3,579,018	-		ربح من بيع شركات تابعة
314,518	168,714		ربح من صفقة شراء شركة تابعة
7,215,600	4,307,099		إيرادات أخرى
(451,503)	(544,823)		<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(1,976,031)	(1,881,370)	6	مصاريف عمومية وادارية
(400,000)	-		تكاليف تمويل
(608,000)	-		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(3,435,534)	(2,426,193)		مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
3,780,066	1,880,906		<b>ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم</b>
(16,789)	-		العمالة الوطنية والزكاة
(96,605)	(47,303)		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(44,134)	(29,359)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
3,622,538	1,804,244		مخصص الزكاة
3,583,499	1,729,985		<b>ربح الفترة</b>
39,039	74,259		الخاص ب:
3,622,538	1,804,244		مالكي الشركة الأم
4.02	2.02	7	الحصص غير المسيطرة
			<b>ربح الفترة</b>
			ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	
3,622,538	1,804,244	ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر :
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر:
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
(1,559,955)	(276,541)	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال الفترة
		بنود سيتم تحويلها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر:
15,879	(186,435)	- فروق ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
-	(152,160)	- المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر من بيع شركات تابعة
(1,544,076)	(615,136)	إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى
2,078,462	1,189,108	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص ب:
2,039,423	1,114,849	مالكي الشركة الأم
39,039	74,259	الحصص غير المسيطرة
2,078,462	1,189,108	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	الاصول
				اصول غير متداولة
				ممتلكات ومعدات
242,288	207,386	205,648		عقارات استثمارية
223,104,409	223,906,226	222,147,392	8	عقارات قيد التطوير
7,450,699	7,450,699	8,390,760		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
846,720	519,126	1,021,588		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
33,861,662	27,175,068	27,212,974		استثمارات في شركات زميله
6,743,517	7,967,807	23,450,659	9	مستحق من أطراف ذات صلة
-	359,469	359,469	18	مجموع الاصول غير المتداولة
272,249,295	267,585,781	282,788,490		اصول متداولة
				عقارات للمتاجرة
9,258,085	8,624,272	8,795,050		مستحق من أطراف ذات صلة
2,417,299	6,593,998	6,569,263	18	ذمم مدينه وارصده مدينه اخرى
9,519,190	3,972,076	4,348,508		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
8,838,309	11,347,662	14,940,163	10	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
25,234,096	25,501,033	7,054,571	11	النقد والنقد المعادل
4,380,775	3,298,312	2,565,471	12	مجموع الاصول المتداولة
59,647,754	59,337,353	44,273,026		مجموع الاصول
331,897,049	326,923,134	327,061,516		حقوق الملكية والخصوم
				حقوق الملكية
94,736,506	94,736,506	94,736,506	13	رأس المال
3,425,191	3,425,191	3,425,191		علاوة اصدار
(2,647,921)	(6,262,577)	(7,313,727)	14	أسهم خزينة
20,267,407	15,559,006	14,955,808	15	بنود أخرى لحقوق الملكية
21,526,435	20,476,781	22,206,766		ارباح مرحلة
137,307,618	127,934,907	128,010,544		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,938,208	3,073,895	3,148,154		الحصص غير المسيطرة
140,245,826	131,008,802	131,158,698		مجموع حقوق الملكية

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## تابع / بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	الخصوم خصوم غير متداولة
126,019,265	133,361,217	137,532,773	16	قروض
32,442,663	30,295,091	26,084,155	17	التزامات الإيجار
975,461	972,051	993,201		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
159,437,389	164,628,359	164,610,129		مجموع الخصوم غير المتداولة
				خصوم متداولة
657,199	1,010,928	498,165	18	مستحق إلى أطراف ذات صلة
6,924,570	5,768,622	5,827,255	16	قروض
7,597,733	7,379,033	7,096,078	17	التزام الاجار
12,347,516	12,783,597	13,177,624		ذمم دائنة وارصدة دائنه اخرى
4,686,816	4,343,793	4,693,567		مستحق الى بنك
32,213,834	31,285,973	31,292,689		مجموع الخصوم المتداولة
191,651,223	195,914,332	195,902,818		مجموع الخصوم
331,897,049	326,923,134	327,061,516		مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

## بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع (غير مدقق)

### حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم

الجمع د.ك	حصص غير مسيطرة د.ك	مجموع فرعى د.ك	ارباح مرحلة د.ك	بنود أخرى في حقوق الملكية (إيضاح 15) د.ك	أسهم خزينة د.ك	علاوة إصدار د.ك	رأس المال د.ك	الرصيد في 1 يناير 2020
131,008,802	3,073,895	127,934,907	20,476,781	15,559,006	(6,262,577)	3,425,191	94,736,506	
(1,083,766)	-	(1,083,766)	-	-	(1,083,766)	-	-	شراء أسهم خزينة
44,554	-	44,554	-	11,938	32,616	-	-	بيع أسهم خزينة
(1,039,212)	-	(1,039,212)	-	11,938	(1,051,150)	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
1,804,244	74,259	1,729,985	1,729,985	-	-	-	-	ربح الفترة
(615,136)	-	(615,136)	-	(615,136)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
1,189,108	74,259	1,114,849	1,729,985	(615,136)	-	-	-	مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة
131,158,698	3,148,154	128,010,544	22,206,766	14,955,808	(7,313,727)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 مارس 2020 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



## تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف الججمع (غير مدقق)

### حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

الجموع د.ك.	حصص غير مسيطرة د.ك.	مجموع فرعي د.ك.	ارباح مرحلة د.ك.	بنود أخرى في حقوق الملكية (إيضاح 15) د.ك.	أسهم خزينه د.ك.	علاوة اصدار د.ك.	رأس المال د.ك.	الرصيد في 1 يناير 2019
132,308,469	-	132,308,469	17,419,769	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2019
2,232,950	-	2,232,950	2,232,950	-	-	-	-	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 16
134,541,419	-	134,541,419	19,652,719	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
(1,704,227)	-	(1,704,227)	-	-	(1,704,227)	-	-	شراء أسهم خزينة
2,899,169	2,899,169	-	-	-	-	-	-	المخصص غير المسيطرة الناتجة عن الاستحواذ على شركة تابعة
2,431,003	-	2,431,003	(1,634,209)	-	-	-	4,065,212	أسهم مصدرة للاستحواذ على شركة تابعة
3,625,945	2,899,169	726,776	(1,634,209)	-	(1,704,227)	-	4,065,212	مجموع المعاملات مع الملاك
3,622,538	39,039	3,583,499	3,583,499	-	-	-	-	ربح الفترة
(1,544,076)	-	(1,544,076)	-	(1,544,076)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
2,078,462	39,039	2,039,423	3,583,499	(1,544,076)	-	-	-	مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	(75,574)	75,574	-	-	-	خسارة محققة من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
140,245,826	2,938,208	137,307,618	21,526,435	20,267,407	(2,647,921)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 مارس 2019 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهيه في	الثلاثة اشهر المنتهيه في	ايضاحات	انشطة التشغيل
31 مارس 2019	31 مارس 2020		
(غير مدقق) د.ك	(غير مدقق) د.ك		
3,622,538	1,804,244		ربح الفترة
			تعديلات :
70,751	6,000		استهلاك
1,976,031	1,881,370		تكاليف تمويل
47,276	1,387		التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(273,863)		ربح محقق من بيع اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,686,071	1,759,195	8	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	109,114	9	حصه في نتائج شركات زميله
(49,583)	(63,589)		توزيعات ارباح
(3,579,018)	-		ربح من صفقة شراء شركة تابعة
-	(346,401)		ربح من بيع شركات تابعة
18,151	23,856		مخصص مكافأة نهاية الخدمه للموظفين
400,000	-		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
608,000	-		مخصص مطالبات ضريبية لشركة تابعة أجنبية
4,800,217	4,901,313		
			التغيرات في اصول وخصوم التشغيل :
(397,971)	24,735		مستحق من أطراف ذات صلة
(4,113,678)	(376,432)		ذمم مدينه وأصول أخرى
5,199,215	(3,592,501)		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(39,472)	(512,763)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(1,067,633)	(1,052,310)		ذمم دائنه وخصوم أخرى
-	(2,706)		المدفوع من مكافأة نهاية الخدمه للموظفين
4,380,678	(610,664)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من انشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحليه المكثفه المجمعة.

## تابع / بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهيه في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهيه في 31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات
(17,900)	(4,262)	النشطة الاستثمار
(624,856)	(502,462)	شراء ممتلكات ومعدات
(7,450,699)	(940,061)	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التطوير
(3,569,560)	(314,447)	إضافات على عقارات قيد التطوير
(713,070)	-	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	1,386,900	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر
-	2,550,000	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر
(337,000)	(361)	المحصل من بيع شركات تابعة
(771,800)	(412,534)	اضافات على عقارات استثمارية
3,516	-	إضافات على شركات زميلة
49,583	63,589	توزيعات ارباح مستلمة من شركات زميلة
-	(5,717)	توزيعات ارباح مستلمة
3,046,106	-	أرصدة محتجزة
(1,652,660)	-	أرصدة لدى البنوك ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(12,038,340)	1,820,645	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) انشطه الاستثمار
14,479,559	4,230,189	النشطة التمويل
(810,768)	(435,033)	صافي التغير في القروض
(4,812,000)	(4,493,891)	تكاليف تمويل مدفوعه
(1,704,227)	(1,051,150)	التزامات الايجار المدفوعه
7,152,564	(1,749,885)	صافي الحركة في أسهم خزينة
(505,098)	(539,904)	صافي النقد(المستخدم في) / الناتج من انشطه التمويل
(16,075)	(548,428)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(1,847,972)	(2,777,200)	صافي فروق تقييم العملة
(2,369,145)	(3,865,532)	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
		معاملات غير نقدية جوهرية :
4,065,212	-	استحواذ على شركة تابعة
2,899,169	-	- اصدار اسهم للاستحواذ على الشركة التابعة
350,499	-	- الحصص الغير مسيطرة
(6,213,760)	-	- المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
(26,144,198)	-	- زيادة في صافي الاصول بعد استبعاد ارصدة لدى البنوك
26,144,198	-	عقارات استثمارية
		التزامات الايجار

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 26 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمعة.

## ايضاحات 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 "المجموعة"). ان تفاصيل الشركة 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 لمباشرة 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 وما يتفق مع أغراضها.
  - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الام وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
  - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الام العقارية.
  - إقامة المزايدات 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 تزاول 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 الصفاة ، 13013 الكويت.  
تم اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 للاصدار من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 15 أغسطس 2020.

### 2. أساس العرض

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 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 2019 ، 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 وافتراسات 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 ولللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن نتائج التشغيل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 ليست بالضرورة مؤشراً لنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. للمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع للبيانات المالية المجمعة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

### 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 أو بعد 1 يناير 2020 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3- تعديلات

1 يناير 2020

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

## 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 3 - تعديلات

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعروفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الاعمال. التعديلات:
- توضيح أنه لكي يتم اعتبار العمل كنشاط تجاري، فإنه يتعين على الأنشطة والأصول المكتسبة ان تحتوي على، كحد أدنى، 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 والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية

ان تطبيق التعديلات لم يكن له أثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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 "جوهري" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الجوهرية الذي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" الى "قد يؤدي بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سيؤثر".

ان تطبيق التعديلات لم يكن له اي جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

### 3.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة 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 مبكراً من قبل المجموعة.

توقع 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 مبينة 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

لم يتم تحديد تاريخ  
1 يناير 2023

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته  
الزمنية أو شركة المحاصة - تعديلات  
معيار المحاسبة الدولي رقم 1 تعديلات

## 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 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او 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 او مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او 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 او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او 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. تتوقع الادارة بأن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له اثرا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء هذه المعاملات.

### معيار المحاسبة الدولي رقم 1 تعديلات

تنص التعديلات على التطبيق المتسق للمتطلبات فيما يتعلق بتحديد ما إذا كان في بيان المركز المالي، يجب تصنيف الديون والمطلوبات الأخرى التي لها تاريخ تسوية غير مؤكد على أنها متداولة (أي مستحقة التسوية في غضون سنة واحدة) أو غير متداولة.

### 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 السنوية المدققة المجمعة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

## تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 5. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية			بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020		
الاستثمار	100%	100%	100%	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية
عقاري	99.99%	99.99%	99.99%	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة)
الاستثمار	99.99%	99.99%	99.99%	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة)
الاستثمار	100%	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة
الاستثمار	100%	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك أكويبي المحدودة
الاستثمار	100%	100%	-	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو ديت المحدودة (أ)
الاستثمار	100%	100%	-	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو أكويبي المحدودة (أ)
عقاري	100%	100%	100%	لبنان	شركة إيغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان)
عقاري	99%	99%	99%	الكويت	شركة الفريخ الدولية العقارية - ذ.م.م
عقاري	99%	99%	99%	الإمارات	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م
عقاري	99%	99%	99%	الإمارات	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م
الإستثمار	100%	100%	100%	الإمارات	ديلانو للاستثمارات - ذ.م.ح
خدمات	100%	100%	100%	الإمارات	مكتب ديلاو للإدارة - ذ.م.ح
عقاري	68.69%	68.69%	68.69%	الكويت	الشركة الدولية للمنتجعات - ش.م.ك (مقفلة)

(أ) خلال الفترة، قامت الشركة الأم ببيع 72.64% من ملكيتها في شركة كريك ميكرو ديت المحدودة وشركة كريك ميكرو أكويبي المحدودة إلى أطراف ثالثة مقابل إجمالي مبلغ 2,550,000 د.ك نتج عنه ربح قدره 346,401 د.ك. وعليه فقد فقدت المجموعة السيطرة على هذه الشركات. ومع ذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف هذه الاستثمارات كإستثمارات في شركات زميلة لأنها قادرة على ممارسة تأثير كبير على عمليات الشركات الزميلة ولكن ليس لديها سيطرة. في تاريخ الاستبعاد، كانت القيم الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة كما يلي:

الإجمالي د.ك	شركة كريك ميكرو أكويبي المحدودة د.ك	شركة كريك ميكرو ديت المحدودة د.ك	
3,136,379	1,046,259	2,090,120	مجموع الأصول
(102,635)	(102,635)	-	مجموع الخصوم
3,033,744	943,624	2,090,120	صافي الأصول في تاريخ الاستبعاد
2,203,599	685,398	1,518,201	حصة صافي الأصول المستبعدة
2,550,000	793,159	1,756,841	مبلغ البيع
346,401	107,761	238,640	ربح من بيع شركات تابعة

لم تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أي نتائج لتلك الشركات التابعة، في حين تم الاعتراف بربح 31,282 د.ك للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 والتي لا تعتبر جوهرية بالنسبة للمجموعة. وبالتالي فإن الإفصاحات المطلوبة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لم تتم.



## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 6. تكاليف تمويل

ثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 د.ك. (غير مدقق)	ثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 د.ك. (غير مدقق)	الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة:
40,214	44,885	المستحق إلى البنك
1,555,373	1,518,376	القروض
380,444	318,109	التزامات الايجار
1,976,031	1,881,370	

## 7. ربحية السهم الاساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق)	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق)	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك.)
3,583,499	1,729,985	الموسم الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (استبعاد اسهم الخزينة) (سهم)
891,662,372	857,196,120	ربحية السهم الاساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)
4.02	2.02	

حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخففة قائمة ، فإن ربحية السهم الاساسية والمخفضة متطابقة.

## 8. عقارات استثمارية

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك.	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك.	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك.	عقارات مملوكة
174,739,425	174,739,425	185,128,561	الرصيد في بداية الفترة / السنة
337,000	2,740,795	359	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	2,996,648	-	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
4,192,103	4,192,103	-	الناجحة من الاستحواذ على شركة تابعة
-	459,590	-	التغير في القيمة العادلة
179,268,528	185,128,561	185,128,920	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
-	-	38,777,667	عقارات مؤجرة
26,944,198	26,944,198	-	الرصيد في بداية الفترة / السنة
18,577,754	18,577,754	-	الناجحة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
(1,686,071)	(6,744,287)	(1,759,195)	الناجحة من الاستحواذ على شركة تابعة
43,835,881	38,777,665	37,018,472	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
223,104,409	223,906,226	222,147,392	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 8. تابع/ عقارات استثمارية

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	تقع الاستثمارات العقارية للمجموعة كما يلي :
196,786,785	198,671,154	196,912,320	الكويت
26,317,624	25,235,072	25,235,072	دول مجلس التعاون ودول أخرى
223,104,409	223,906,226	222,147,392	

ان عقارات استثمارية بقيمة 158,624,538 د.ك (158,624,538 د.ك كما في 31 ديسمبر 2019 و 153,594,200 د.ك كما في 31 مارس 2019) مرهونه مقابل رصيد مستحق الى البنك وقروض (ايضاح 12 وايضاح 16).  
تمثل العقارات المؤجرة العقارات تحت عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

### 9. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي حركة الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

31 مارس 2019 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	31 مارس 2020 د.ك	
5,919,095	5,919,095	7,967,807	الرصيد في بداية الفترة/السنة
-	-	579,562	النتائج من خسارة السيطرة على شركات تابعة (ايضاح 5)
-	-	14,599,871	النتائج من إعادة التصنيف (أنظر أدناه)
56,138	56,138	-	النتائج من الاستحواذ على شركة تابعة
771,800	1,543,967	412,533	اضافات على الشركات الزميلة
-	573,788	(109,114)	حصة في النتائج
(3,516)	(125,181)	-	توزيعات الأرباح مستلمة
6,743,517	7,967,807	23,450,659	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

خلال الفترة ، أعادت المجموعة تصنيف استثماراتها البالغة 14,599,871 د.ك ، والتي تمثل 28.54% نسبة ملكية في شركة بوتل نيويورك الموجودة في الولايات المتحدة الأمريكية، من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الى استثمار في شركة زميلة. قامت المجموعة بتصنيف هذا الإستثمار كإستثمار في شركة زميلة لأنه أصبح لديها القدرة على ممارسة تأثير ملموس على عمليات الشركة الزميلة. ومع ذلك ، تعتقد الإدارة أنها لا تملك السيطرة على عمليات الشركة المستثمر فيها.

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 10. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة كما يلي:

10.1 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 33.2 مليون د.ك). سوف يتم سداد جزء من سعر الشراء عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. ولكن، تم تعديل هذه الاتفاقية لاحقاً وتم تعديل مقابل الشراء إلى 395 مليون درهم دون أي تسوية عينية. تقوم المجموعة حالياً على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة وترتيب التمويل لعملية الشراء. تم تسجيل المبلغ 14,930,163 د.ك (31 ديسمبر 2019: 11,337,662 د.ك و 31 مارس 2019 : 8,838,309 د.ك) المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.

10.2 خلال 2019، دخلت المجموعة في اتفاقية مبدئية مع طرف ثالث لشراء عقارات محلية مقابل مبلغ إجمالي قدره 4,170,000 د.ك. وفقاً للاتفاقية، يجب على المجموعة أن تدفع دفعة مقدمة بمبلغ 10,000 د.ك بتاريخ توقيع الاتفاقية، وسيتم دفع الرصيد المتبقي البالغ 4,160,000 د.ك لاحقاً لتاريخ توقيع الاتفاقية. ومع ذلك، فقد تم الاتفاق في الاتفاقية على أن عائد العقارات وإدارة هذه العقارات ستبقى مع البائع حتى يتم سداد الرصيد المتبقي، والذي لم يتم حتى تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وعليه فقد تم تسجيل مبلغ 10,000 د.ك المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.

### 11. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
د.ك	د.ك	د.ك	
151,991	132,082	125,870	أوراق مالية محلية مسعرة
370,246	340,430	340,430	أوراق مالية محلية غير مسعرة
3,224	2,788	1,401	أوراق مالية أجنبية مسعرة
17,594,141	17,823,868	6,527,970	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
7,055,594	7,142,965	-	أدوات دين
58,900	58,900	58,900	صناديق مداراة
25,234,096	25,501,033	7,054,571	

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 12. النقد والنقد المعادل

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	
2,278,178	1,582,263	1,104,362	نقد وارصده لدى البنوك
177,071	272,994	18,054	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
1,925,526	1,443,055	1,443,055	ودائع لأجل
4,380,775	3,298,312	2,565,471	النقد والنقد المعادل
			يخصم:
(4,686,816)	(4,343,793)	(4,693,567)	مستحق إلى البنك
(137,578)	(288,664)	(294,381)	أرصدة بنكية محتجزة
(1,925,526)	(1,443,055)	(1,443,055)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(2,369,145)	(2,777,200)	(3,865,532)	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 بالقروض الممنوحة للمجموعة (ايضاح 16).

## 13. رأس المال

كما في 31 مارس 2020، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2019 و 31 مارس 2019 : 947,365,059 سهم). جميع الأسهم نقدية.

## 14. أسهم خزينة

31 مارس 2019 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	31 مارس 2020 (غير مدققة)	
45,893,361	83,305,381	93,555,896	عدد أسهم الخزينة
4.844	8.79%	9.88%	نسبة الملكية
2,762,780	8,663,760	7,054,115	القيمة السوقية (د.ك)
2,647,921	6,262,577	7,313,727	التكلفة (د.ك)

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

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمعة

### 15. بنود أخرى لحقوق الملكية

المجموع	احتياطي القيمة العادلة د.ك	احتياطي تحويل عملة اجنبية د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك	احتياطي إختياري د.ك	احتياطي د.ك	
15,559,006	(8,681,785)	232,073	3,110,821	4,370,871	16,527,026	الرصيد في 1 يناير 2020
						الدخل الشامل الاخر:
						صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية
						بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
						الاخر
(276,541)	(276,541)	-	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(186,435)	-	(186,435)	-	-	-	المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من
(152,160)	-	(152,160)	-	-	-	بيع شركات تابعة
11,938	-	-	11,938	-	-	بيع أسهم خزينة
14,955,808	(8,958,326)	(106,522)	3,122,759	4,370,871	16,527,026	الرصيد في 31 مارس 2020 (غير مدققة)
21,735,909	(119,684)	142,619	2,298,155	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 1 يناير 2019
						خسارة محفظة من بيع أصول مالية بالقيمة
						العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
						الدخل الشامل الاخر:
						صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية
						بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
						الاخر
(1,559,955)	(1,559,955)	-	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
15,879	-	15,879	-	-	-	
20,267,407	(1,604,065)	158,498	2,298,155	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 31 مارس 2019 (غير مدققة)

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 16. قروض

31 مارس 2019 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2019 (مدقق)	31 مارس 2020 (غير مدقق)	
124,943,700	132,477,190	136,915,068	مراجعة دائنة (أ)
2,010,150	1,256,344	1,005,075	تورق دائن (ب)
5,989,985	5,396,305	5,439,885	قروض لأجل (ج)
132,943,835	139,129,839	143,360,028	الإجمالي
126,953,850	133,733,534	137,920,143	قروض بالدينار الكويتي
5,989,985	5,396,305	5,439,885	قروض بالدولار والدرهم الاماراتي والليرة اللبنانية
132,943,835	139,129,839	143,360,028	الإجمالي

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك.	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك.	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك.	
6,924,570	5,768,622	5,827,255	خلال سنة
126,019,265	133,361,217	137,532,773	أكثر من سنة
132,943,835	139,129,839	143,360,028	

(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 تنتهي 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 إيور. القروض لأجل مضمونة برهن بعض العقارات الإستثمارية والممتلكات المحتفظ بها للمتاجرة وأسهم

المجموعة في بعض الشركات التابعة.

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 17. إلتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على التزامات الإيجار خلال السنة:

الفترة المنتهية في	السنة المنتهية في	الفترة المنتهية	
في 31 مارس	31 ديسمبر	في 31 مارس	
2019	2019	2020	
(غير مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	37,674,124	الرصيد في بداية الفترة/السنة
26,144,198	26,144,198	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16
18,327,754	18,327,754	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
380,444	1,434,172	318,109	تكاليف تمويل محملة خلال السنة (ايضاح 6)
(4,812,000)	(8,232,000)	(4,812,000)	المسدد خلال الفترة / السنة
40,040,396	37,674,124	33,180,233	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما يلي:

المجموع	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة		31 مارس 2020:
	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	
36,348,000	28,116,000	8,232,000	مدفوعات الإيجار
(3,167,767)	(2,031,845)	(1,135,922)	تكاليف التمويل
33,180,233	26,084,155	7,096,078	صافي القيم الحالية

المجموع	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة		31 ديسمبر 2019
	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	
41,160,000	32,928,000	8,232,000	مدفوعات الإيجار
(3,485,876)	(2,632,909)	(852,967)	تكاليف التمويل
37,674,124	30,295,091	7,379,033	صافي القيم الحالية

المجموع	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة			31 مارس 2019:
	أكثر من 5 سنوات	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
44,580,000	3,420,000	32,928,000	8,232,000	مدفوعات الإيجار
(4,539,604)	(45,425)	(3,859,912)	(634,237)	تكاليف التمويل
40,040,396	3,374,575	29,068,088	7,597,733	صافي القيم الحالية

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 18. المعاملات مع الأطراف ذات صلة

تمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها اعضاء 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 أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:
2,417,299	6,953,467	6,928,732	مستحق من أطراف ذات صلة
657,199	1,010,928	498,165	مستحق الى أطراف ذات صلة
8,838,309	11,337,662	14,930,163	دفعات مقدمة لشراء استثمار
-	2,324,000	-	شراء عقارات إستثمارية

ان أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بمبلغ 258,949 د.ك (433,799 د.ك في 31 ديسمبر 2019 و499,603 د.ك في 31 مارس 2019) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع:
897,041	577,934	ايرادات تأجير عقارات
129,179	106,691	تكاليف تشغيل العقارات
-	159,063	ربح محقق من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	271,687	ربح من بيع شركات تابعة
63,750	107,586	مصاريف عمومية وإدارية
71,410	71,410	مكافأة الادارة العليا :
1,375	1,375	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافآت حماية الخدمة

## 19. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح للأنشطة كما يلي:

الاجمالي د.ك	غير موزع د.ك	الاستثمار د.ك	العقار د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
4,307,099	168,713	573,353	3,565,033	اجمالي الدخل
1,804,244	(452,772)	573,353	1,683,663	ربح / (خسارة) الفترة
327,061,516	14,048,359	72,658,368	240,354,789	كما في 31 مارس 2020
195,902,818	1,188,639	14,929,910	179,784,269	مجموع الأصول
131,158,698	12,859,720	57,728,458	60,570,520	مجموع الخصوم
				صافي الأصول
7,230,810	314,519	3,596,534	3,319,757	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019
3,622,538	(1,317,722)	3,596,534	1,343,726	اجمالي الدخل
331,897,049	19,487,526	74,677,584	237,731,939	ربح / (خسارة) الفترة
191,651,223	1,632,660	12,347,516	177,671,047	كما في 31 مارس 2019
140,245,826	17,854,866	62,330,068	60,060,892	مجموع الأصول
				مجموع الخصوم
				صافي الأصول



## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 20. الجمعية العمومية للمساهمين

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 3 يونيو 2020 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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 يترتب 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.

## 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 المجمع 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 المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	أصول مالية :
			بالتكلفة المطفأة:
2,417,299	6,953,467	6,928,732	مستحق من اطراف ذات صلة
9,519,190	3,797,539	4,173,970	ذمم مدينه وأصول أخرى
4,380,775	3,298,312	2,565,471	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
25,234,096	25,501,033	7,054,571	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,861,662	27,175,068	27,212,974	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
75,413,022	66,725,419	47,935,718	
			خصوم مالية :
			بالتكلفة المطفأة :
132,943,835	139,129,839	143,360,028	قروض
40,040,396	37,254,659	33,180,233	التزام إيجار
975,461	972,051	993,201	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
657,199	1,010,928	498,165	مستحق الى اطراف ذات صلة
12,347,516	13,203,062	13,177,624	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,686,816	4,343,793	4,693,567	مستحق الى بنك
191,651,223	195,914,332	195,902,818	

تعتبر الادارة المبالغ المدرجة للأصول 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 المرحليه 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:

31 مارس 2020 (غير مدقق)

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	أصول مالية
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				<i>أصول مالية بالقيمة العادلة، من خلال الأرباح أو الخسائر:</i>
125,870	-	-	125,870	اوراق مالية محلية مسعرة
340,430	340,430	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
1,401	-	-	1,401	اوراق مالية اجنبية مسعرة
6,527,970	6,527,970	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
58,900	-	58,900	-	صناديق مدارة
				<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</i>
6,171,328	-	-	6,171,328	اوراق مالية محلية مسعرة
12,288,075	12,288,075	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
7,020,414	7,020,414	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
1,733,157	1,733,157	-	-	ادوات دين
34,267,545	27,910,046	58,900	6,298,599	

31 ديسمبر 2019 (مدقق)

## أصول مالية

*أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:*

132,082	-	-	132,082	اوراق مالية محلية مسعرة
340,430	340,430	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
2,788	-	-	2,788	اوراق مالية اجنبية مسعرة
17,823,868	17,823,868	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
7,142,965	7,142,965	-	-	ادوات دين
58,900	-	58,900	-	صناديق مدارة
				<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</i>
6,453,699	-	-	6,453,699	اوراق مالية محلية مسعرة
12,244,933	12,244,933	-	-	اوراق مالية محلية غير مسعرة
6,912,181	6,912,181	-	-	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
1,564,255	1,564,255	-	-	ادوات دين
52,676,101	46,028,632	58,900	6,588,569	

## تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 21. قياس القيمة العادلة

21.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

31 مارس 2019 (غير مدقق)

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b>				
اوراق مالية محلية مسعرة	151,991	-	-	151,991
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	370,246	370,246
اوراق مالية اجنبية مسعرة	3,224	-	-	3,224
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	17,594,141	17,594,141
ادوات دين	-	-	7,055,590	7,055,590
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
<b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:</b>				
اوراق مالية محلية مسعرة	7,246,199	-	-	7,246,199
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	11,760,742	11,760,742
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	13,285,295	13,285,295
ادوات دين	-	-	1,569,417	1,569,417
	7,401,414	58,900	51,635,431	59,095,745

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:

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	
47,105,416	47,105,416	46,028,632	الرصيد الافتتاحي
32,466	32,466	-	الناتج من الإستحواذ على شركة تابعة
4,497,549	5,720,829	320,261	إضافات
-	(142,598)	(1,104,073)	استبعادات/تحويل
-	-	(14,599,870)	إعادة تصنيف
-	-	(2,734,904)	المتعلق ببيع شركات تابعة
-	(6,687,481)	-	التغير في القيمة العادلة
51,635,431	46,028,632	27,910,046	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 المكثفة المجمعة

## 22. الالتزامات الطارئة

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

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2019 (مدقق) د.ك	31 مارس 2020 (غير مدقق) د.ك	
6,647,952	10,773,828	10,773,828	خطابات ضمان مصدرة
16,911,777	16,908,826	15,968,765	التزامات رأسمالية
23,559,729	27,682,654	26,742,593	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير.

## 23. إيجار تشغيلي

ان 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. ان 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. تأثيرات كوفيد - 19

تسبب تفشي وباء فيروس كورونا ("كوفيد - 19") والاستجابات العالمية المرتبطة به في حدوث اضطرابات مادية للشركات في جميع أنحاء العالم ، مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. شهدت أسواق الأسهم العالمية والمحلية تقلبات وضعفًا كبيرًا. في حين تفاعلت الحكومات والبنوك المركزية مع مختلف الحزم المالية والإعفاءات المصممة لتحقيق الاستقرار في الظروف الاقتصادية ، فإن مدة ومدى تأثير تفشي ("كوفيد - 19") ، وكذلك فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي، لا تزال غير واضحة في الوقت الحالي . ومع ذلك، تقوم إدارة المجموعة بنشاط بمراقبة الآثار التي قد يسببها ("كوفيد - 19") على عملياتها التجارية.

## 25. 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.