

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
الكويت

31 مارس 2022 (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
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5 - 6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
7 - 8	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
9 - 24	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

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

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - شركة مساهمه كويتي عامه ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 31 مارس 2022 والبيانات المرحلية المكثفة المراجعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح 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 المراجعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". ان مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 بتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

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

تقرير حول مراجعة المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

استنادا الى مراجعتنا، فان المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. حسيما وصل اليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2022 مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولانحنه التنفيذية أو النظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقه لهم على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضا أنه، حسيما وصل اليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات لاحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت

15 مايو 2022

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة) دك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة) دك	إيضاحات	
			الإيرادات
5,259,574	7,346,331		إيرادات تأجير عقارات
(615,725)	(1,645,588)		مصاريف تشغيل عقارات
4,643,849	5,700,743		صافي إيرادات تأجير
(1,819,294)	(1,881,510)	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية (خسارة) / ربح من بيع عقارات إستثمارية
601,986	(27,390)		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
430,562	(469)		ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	10,230		حصة من نتائج شركات زميلة
37,586	280,368		إيرادات توزيعات أرباح
54,331	48,337		إيرادات أخرى
87,811	213,988		
4,036,831	4,344,297		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(409,534)	(703,797)		مصاريف عمومية وإدارية
(1,434,756)	(1,417,234)		تكاليف تمويل
(1,844,290)	(2,121,031)		
2,192,541	2,223,266		ربح الفترة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(47,901)	(52,042)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(34,044)	(31,419)		الزكاة
2,110,596	2,139,805		ربح الفترة
			الخاص بـ:
1,848,964	2,008,824		مالكي الشركة الأم
261,632	130,981		حصص غير مسيطرة
2,110,596	2,139,805		ربح الفترة
2.10	2.21	6	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
2,110,596	2,139,805	ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
656,934	(1,780)	- التغيير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
(139,114)	62,069	فروقات عملة ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
517,820	60,289	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى
2,628,416	2,200,094	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
2,366,784	2,069,113	مالكي الشركة الأم
261,632	130,981	الحصص غير المسيطرة
2,628,416	2,200,094	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
				الأصول
3,312,054	15,201,669	12,120,489	7	النقد والنقد المعادل
7,179,023	7,139,943	6,958,546		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
16,205,153	17,230,565	-	8	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
4,912,801	7,086,217	8,145,471		ذمم مدينه وأصول أخرى
12,329,165	10,231,581	9,244,923	15	مستحق من أطراف ذات صلة
8,727,651	8,727,651	8,727,651		عقارات للمتاجرة
7,641,665	7,977,142	8,257,510		استثمار في شركات زميله
36,379,533	36,664,608	37,439,366	9	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,019,256	1,832,421	3,073,076		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
11,304,268	2,183,842	2,210,475		عقارات قيد التطوير
216,096,474	226,839,628	259,606,442	10	عقارات استثمارية
92,869	44,182	47,463		ممتلكات ومعدات
325,199,912	341,159,449	355,831,412		مجموع الأصول
				الخصوم و حقوق الملكية
				الخصوم
4,280,942	4,470,735	4,145,974		مستحق إلى بنك
14,123,126	18,759,498	19,210,196		ذمم دائنة وخصوم أخرى
30,213,159	26,906,229	21,046,248	13	التزامات عقود الإيجار
144,963,542	146,760,672	169,402,018	12	قروض
6,156,710	10,617,587	7,498,425	15	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,001,931	1,065,150	1,114,292		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
200,739,410	208,579,871	222,417,153		إجمالي الخصوم
				حقوق الملكية
94,736,506	94,736,506	94,736,506		رأس المال
3,425,191	3,425,191	3,425,191		علاوة إصدار أسهم
(6,420,017)	(5,735,769)	(7,396,893)	11	أسهم خزينة
21,650,295	22,964,407	22,964,407		احتياطي قانوني و اختياري
(14,571,471)	(15,855,824)	(15,449,194)	14	بنود أخرى لحقوق الملكية
22,076,649	28,874,724	30,834,703		أرباح مرحلة
120,897,153	128,409,235	129,114,720		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
3,563,349	4,170,343	4,299,539		الحصص غير المسيطرة
124,460,502	132,579,578	133,414,259		مجموع حقوق الملكية
325,199,912	341,159,449	355,831,412		إجمالي الخصوم و حقوق الملكية


طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع (غير مدقق)

الإجمالي	حصص غير مسيطرة		حقوق الملكية العادية إلى مالكي الشركة الأم							
	دينار	دينار	المجموع الفرعي	أرباح مرحة	بئود أخرى	لحقوق الملكية (ايضاح 14)	احتياطي قانوني واختياري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,964,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506		
(424)	(1,785)	1,361	1,361	-	-	-	-	-	-	
(5,758,712)	-	(5,758,712)	-	-	-	(5,758,712)	-	-	-	
4,393,723	-	4,393,723	-	-	296,135	4,097,588	-	-	-	
(1,365,413)	(1,785)	(1,363,628)	1,361	296,135	-	(1,661,124)	-	-	-	
2,139,805	130,981	2,008,824	2,008,824	-	-	-	-	-	-	
60,289	-	60,289	-	60,289	-	-	-	-	-	
2,200,094	130,981	2,069,113	2,008,824	60,289	-	-	-	-	-	
-	-	-	(50,206)	50,206	-	-	-	-	-	
133,414,259	4,299,539	129,114,720	30,834,703	(15,449,194)	22,964,407	(7,396,893)	3,425,191	94,736,506		
										الرصيد في 31 مارس 2022 (غير مدقق)

الرصيد في 1 يناير 2022 (مدقق)
ربح من استحوذ على حصة إضافية في شركة تابعة
شراء أسهم خزينة
بيع أسهم خزينة
مجموع المعاملات مع الملاك
ربح الفترة
إيرادات شاملة أخرى للفترة
مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

إن الأيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

الإجمالي	حصص غير مسيطرة		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم						
	دينار	دينار	المجموع الفرعي	أرباح مرحلة	بند آخرى	احتمالي قانوني واختياري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
	دينار	دينار	دينار	دينار	لحقوق الملكية (ايضاح 14)	دينار	دينار	دينار	دينار
121,257,670	3,301,717	117,955,953	20,157,247	(15,368,869)	21,650,295	(6,644,417)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2021 (مدقق)
(1,377,526)	-	(1,377,526)	-	-	-	(1,377,526)	-	-	شراء أسهم خزينة
1,951,942	-	1,951,942	350,016	350,016	-	1,601,926	-	-	بيع أسهم خزينة
574,416	-	574,416	-	350,016	-	224,400	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
2,110,596	261,632	1,848,964	1,848,964	-	-	-	-	-	ربح الفترة
517,820	-	517,820	-	517,820	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,628,416	261,632	2,366,784	1,848,964	517,820	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	70,438	(70,438)	-	-	-	-	ربح من بيع أصول مالية بالتقييم العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
124,460,502	3,563,349	120,897,153	22,076,649	(14,571,471)	21,650,295	(6,420,017)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 مارس 2021 (غير مدقق)

إن الإيضاحات السنوية في الصفحات من 9 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
		أنشطته التشغيل
2,110,596	2,139,805	ربح الفترة
		تسويات:
5,500	5,454	الاستهلاك
1,434,756	1,417,234	تكاليف تمويل
(430,562)	469	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(10,230)	ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,819,294	1,881,510	10 التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(601,986)	27,390	10 (خسارة) / ربح من بيع عقارات استثمارية
(37,586)	(280,368)	حصة من نتائج شركات زميلة
(54,331)	(48,337)	إيرادات توزيعات أرباح
30,966	50,885	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
4,276,647	5,183,812	
		التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية:
(2,871,825)	2,888,998	مستحق من أطراف ذات صلة
(215,469)	(922,304)	ذمم مدينة وأصول أخرى
(165,872)	-	مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
2,669,797	(3,119,162)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
790,424	720,574	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(13,407)	(1,743)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,470,295	4,750,175	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(8,521)	(8,735)	شراء ممتلكات ومعدات
(204,687)	(1,240,655)	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(927,220)	-	إضافات لعقارات قيد التطوير
(1,928,531)	(5,297,566)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
103,031	4,430,007	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(253,137)	(67,294)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	258,435	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(39,111)	(19,484,439)	إضافات على عقارات استثمارية
54,331	48,337	توزيعات أرباح مستلمة
-	5,138	ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر
(3,203,845)	(21,356,772)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع / بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	ايضاح	
			أنشطة التمويل
22,983	22,641,346		صافي التغير في القروض
(1,323,303)	(1,090,982)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(6,057,409)		التزامات عقود الإيجار مدفوعة
224,400	(1,661,124)		صافي الحركة في أسهم الخزينة
(1,075,920)	13,831,831		صافي النقد من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
190,530	(2,774,766)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
204,793	23,485		فروقات العملات الأجنبية
(2,868,444)	9,196,630	7	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
(2,473,121)	6,445,349	7	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
			معاملات غير نقدية:
-	(17,230,565)	8	نقص دفعات مقدما لشراء استثمارات
-	15,328,225	10	زيادة في عقارات استثمارية
-	1,902,340		زيادة في مستحق من أطراف ذات صلة
-	-		

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة طبقاً لأحكام قانون الشركات التجاريه في دولة الكويت.

ان اسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت .

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة").

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 والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم 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 موافقة 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 الأم 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 الأم 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 الأم 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 الأم العقارية.
- إقامة المزايدات العقارية.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم 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 سالفه 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 تشترى هذه الشركات والمؤسسات أو تلحقها بها.

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

تم اعتماد المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ

15 مايو 2022.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء التغييرات المبينة في إيضاح 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 والإفصاحات 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.

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب أن تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والخصوم والإيرادات 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 مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

إن نتائج التشغيل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022. للمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع للبيانات المالية المجمعة والإفصاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

قررت إدارة الشركة الأم تغيير طريقة عرض بيان المركز المالي المجموع إلى طريقة العرض القائم على السيولة (كان بيان المركز المالي المجموع سابقاً يميز بين المتداول وغير المتداول) نظراً لأنه يوفر معلومات أكثر صلة وملاءمة عن أنشطة المجموعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة الحالية.

المعيار أو التفسير	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في
التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد	1 يناير 2022
التحسينات السنوية دورة 2018-2020	1 يناير 2022

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات مطلباً، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضاً بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المقتناة في عملية دمج الأعمال.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - العائدات قبل الاستخدام المقصود

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصص من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

لم يكن لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا. وتوضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.

يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً.

لم يكن لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

3 تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت عن احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستأجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُعرف بحافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

يزيل التعديل على معيار المحاسبة الدولي 41 مطلب معيار المحاسبة الدولي 41.22 لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة. يوافق هذا التعديل ما بين متطلبات معيار المحاسبة الدولي 41 بشأن قياس القيمة العادلة ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

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

3.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسري بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. وهناك أيضاً بعض المعايير والتفسيرات الجديدة التي صدرت ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2023	معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الموجودات التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
 - تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الموجودات عملاً تجاريًا، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.
- يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الموجودات من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصة في الشركة التابعة التي تمتلك الموجودات (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للموجودات نفسها.
- قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيرًا على البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

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

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

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

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - ضرائب الدخل- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4 الأحكام والتقديرات

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

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام المهمة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

- 5 الشركات التابعة
- 5.1 خلال هذه الفترة، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة 0.01% في الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.م. مقابل مبلغ إجمالي 424 د.ك. إعترفت المجموعة بالفرق البالغ 1,361 د.ك بين القيمة العادلة للمقابل المدفوع وحصة صافي الأصول المستحوذ عليها مباشرة في بيان حقوق المساهمين. تمتلك المجموعة الآن نسبة 69.74% (31 ديسمبر 2021: 69.73% و 31 مارس 2021: 69.63%).
- 5.2 خلال هذه الفترة، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة تابعة جديدة "عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة" والتي يقع مقرها في جزيرة كايمان وهي مملوكة لها بالكامل (100%) وتتمثل أنشطتها الرئيسية بالعقارات.
- 5.3 ملكية المجموعة في المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل والشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل مرهونة مقابل قروض تم الحصول عليها من طرف ذي صلة (إيضاح 12).
- 6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بالكي الشركة الأم
- يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة الخاص بالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة.

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة)	الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة)	
1,848,964	2,008,824	ربح الفترة الخاصة بالشركة الأم (د.ك)
880,290,031	908,269,960	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
2.10	2.21	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بالكي الشركة الأم (فلس)

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

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
1,800,133	13,698,925	10,582,574	نقد وأرصدة لدى البنوك
60,219	51,042	91,351	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير
1,451,702	1,451,702	1,446,564	ودائع لأجل
3,312,054	15,201,669	12,120,489	النقد والنقد المعادل
			ناقصاً:
(4,280,942)	(4,470,735)	(4,145,974)	مستحق إلى البنك
(52,531)	(82,602)	(82,602)	أرصدة بنكية محتجزة
(1,451,702)	(1,451,702)	(1,446,564)	ودائع لأجل ذات فترة استحقاق تتجاوز ثلاثة أشهر
(2,473,121)	9,196,630	6,445,349	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8 دفعات مقدماً لشراء استثمارات

بمثل ما يلي:

8.1 خلال العام السابق، أبرمت المجموعة اتفاقية مبدئية مع طرف ذي صلة للحصول على عقار يقع في الامارات العربية المتحدة مقابل إجمالي مبلغ 400 مليون درهم اماراتي وتم سداد دفعة مقدمة بمبلغ 17,230,565 د.ك. كان من المقرر سداد جزء من سعر الشراء بشكل عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. مع ذلك، تم تعديل الاتفاق لاحقاً بتعديل وتم تعديل قيمة الشراء الى 395 مليون درهم اماراتي بدون أي سداد عيني. خلال الفترة الحالية، تم دفع المبلغ المتبقي من مقابل الشراء بما يعادل 33,485,832 د.ك. بالكامل وتم نقل ملكية العقار إلى المجموعة وتم تصنيفها ضمن العقارات الاستثمارية (إيضاح 10).

9 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
7,270,884	10,086,561	9,694,680	أوراق مالية محلية مسعرة
11,330,090	4,931,079	4,924,225	أوراق مالية محلية غير مسعرة
10,829,339	11,610,444	12,780,064	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
-	5,760,449	5,764,322	أدوات دين
6,949,220	4,276,075	4,276,075	صناديق مدارة
36,379,533	36,664,608	37,439,366	

تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 9% (31 ديسمبر 2021 و 31 مارس 2021: 9%).

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 18.1.

10 عقارات استثمارية

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
186,598,187	186,598,187	202,375,920	عقارات مملوكة
39,111	4,734,445	34,812,664	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	12,200,856	-	إضافات خلال الفترة/ السنة (إيضاح 10.2)
(462,414)	(4,771,457)	(164,340)	المحول من عقارات قيد التطوير
-	3,613,889	-	استيعادات خلال الفترة/ السنة
186,174,884	202,375,920	237,024,244	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
			الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
31,740,884	31,740,884	24,463,708	عقارات مؤجرة
(1,819,294)	(7,277,176)	(1,881,510)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
29,921,590	24,463,708	22,582,198	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
216,096,474	226,839,628	259,606,442	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
			إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

			10
			تابع / عقارات استثمارية
			10.1
			تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:
31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
194,621,095	194,765,228	192,949,380	الكويت
-	30,602,372	65,185,034	الإمارات العربية المتحدة
21,475,379	1,472,028	1,472,028	دول مجلس التعاون الخليجي ودول أخرى
216,096,474	226,839,628	259,606,442	

10.2 خلال الفترة الحالية، استحوذت المجموعة على عقار في الإمارات العربية المتحدة من طرف ذي صلة بمبلغ إجمالي 33,485,832 د.ك (إيضاح 8).

10.3 إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 204,749,732 د.ك (31 ديسمبر 2021: 171,263,900 د.ك، 31 مارس 2021: 164,853,150 د.ك) مرهونة مقابل قروض وأرصدة مستحق إلى البنك (إيضاح 12).

10.4 تمثل العقارات المؤجرة العقارات التي تخضع لعقود البناء والتشغيل والتحويل المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة.

			11
			أسهم خزينة
31 مارس 2021 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2021 (مدققة)	31 مارس 2022 (غير مدققة)	
66,262,479	35,704,587	43,015,973	عدد أسهم الخزينة
6.99%	3.77%	4.54%	نسبة الملكية
8,680,385	6,319,712	6,839,540	القيمة السوقية (د.ك)
6,420,017	5,735,769	7,396,893	التكلفة (د.ك)

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

			12 القروض
31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
139,680,843	136,295,020	137,182,089	مرابحة دائنة (1)
502,538	6,901,741	8,301,741	تورق دائن (2)
4,780,161	3,563,911	23,918,188	قروض لأجل (3)
144,963,542	146,760,672	169,402,018	الإجمالي
140,183,381	142,204,672	145,483,830	قروض بالدينار الكويتي
4,780,161	4,556,000	23,918,188	قروض بعملات أخرى
144,963,542	146,760,672	169,402,018	الإجمالي

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
13,415,398	5,026,191	5,720,470	خلال سنة واحدة
131,548,144	141,734,481	163,681,548	أكثر من سنة
144,963,542	146,760,672	169,402,018	

(1) تمثل المرابحة الدائنة تمويل إسلامي تم الحصول عليه بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح من 1% إلى 1.5% (31 ديسمبر 2021: 1.25%-1% و 31 مارس 2021: 1% - 2%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويتم سدادها على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 1 يوليو 2029.

(2) يمثل التورق الدائن تمويل إسلامي تم الحصول عليه بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي بواقع 1.25% (31 ديسمبر 2021: 1.25% و 31 مارس 2021: 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويتم سدادها على أقساط نصف سنوية متساوية تنتهي في 9 يناير 2031.

(3) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:

- قرض لأجل قائم بمبلغ 2,386,250 د.ك تم الحصول عليه بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 3.5% (31 ديسمبر 2021 و 31 مارس 2021: 3.5%) فوق معدل الليبور ويتم سدادها على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 31 ديسمبر 2024.

- قرض لأجل قائم تم الحصول عليه بالدولار الأمريكي من طرف ذي صلة بما يعادل 1,833,660 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 6.5% (31 ديسمبر 2021 : 7.5% و 31 مارس 2021: لا شيء) ويتم سدادها على أقساط نصف سنوية تنتهي في 30 يونيو 2024.

- خلال الفترة الحالية، حصلت المجموعة على قرض لأجل قائم بالدرهم الإماراتي بما يعادل 20,354,227 د.ك من بنك أجنبي ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 2.75% (31 ديسمبر 2021 و 31 مارس 2021 : لا شيء) فوق سعر الليبور ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 30 يونيو 2030.

إن القروض مضمونة باستثمار المجموعة في بعض الشركات التابعة والعقارات الاستثمارية وعقارات للمتاجرة (إيضاحات 5.3 و 10).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13 التزامات عقود إيجار

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 عقود الإيجار خلال الفترة:

الفترة المنتهية في 31 مارس 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	الفترة المنتهية في 31 مارس 2022	
د.ك	د.ك	د.ك	
29,954,345	30,437,203	26,906,229	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
258,814	954,826	197,428	تكاليف تمويل محمل خلال الفترة / السنة
-	(4,485,800)	(6,057,409)	المسدد خلال الفترة/ السنة
30,213,159	26,906,229	21,046,248	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما يلي:

الإجمالي د.ك	الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار		
	5 - 1 سنوات د.ك	سنة واحدة د.ك	
			31 مارس 2022:
22,385,805	15,272,003	7,113,802	مدفوعات إيجار
(1,339,557)	(697,142)	(642,415)	تكاليف التمويل
21,046,248	14,574,861	6,471,387	صافي القيم الحالية
			31 ديسمبر 2021:
29,358,006	16,464,000	12,894,006	مدفوعات إيجار
(2,451,777)	(675,295)	(1,776,482)	تكاليف التمويل
26,906,229	15,788,705	11,117,524	صافي القيم الحالية
			31 مارس 2021:
32,928,000	19,884,000	13,044,000	مدفوعات إيجار
(2,714,841)	(1,529,858)	(1,184,983)	تكاليف التمويل
30,213,159	18,354,142	11,859,017	صافي القيم الحالية

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 بنود أخرى لحقوق الملكية

الإجمالي	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي أسهم خزينة	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
(15,855,824)	(22,584,300)	(509,017)	7,237,493	الرصيد في 1 يناير 2022
				ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
50,206	50,206	-	-	
				الدخل الشامل الاخر:
				صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,780)	(1,780)	-	-	
				فروقات ترجمة عملة أجنبية
62,069	-	62,069	-	
				بيع أسهم خزينة
296,135	-	-	296,135	
(15,449,194)	(22,535,874)	(446,948)	7,533,628	الرصيد في 31 مارس 2022 (غير مدقق)
(15,368,869)	(19,064,164)	(210,246)	3,905,541	الرصيد في 1 يناير 2021
				ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(70,438)	(70,438)	-	-	
				الدخل الشامل الاخر:
				صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
656,934	656,934	-	-	
				فروقات ترجمة عملة أجنبية
(139,114)	-	(139,114)	-	
				بيع أسهم خزينة
350,016	-	-	350,016	
(14,571,471)	(18,477,668)	(349,360)	4,255,557	الرصيد في 31 مارس 2021 (غير مدقق)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

31 مارس 2021 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) دك	31 مارس 2022 (غير مدققة) دك	
12,329,165	10,231,581	9,244,923	الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:
-	-	135,518	مستحق من أطراف ذات صلة
6,156,710	10,617,587	7,498,425	ذمم مدينه وأصول أخرى
16,195,153	17,230,565	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	-	33,485,832	دفعات مقدما لشراء استثمارات (إيضاح 8.1)
1,833,660	1,833,660	1,833,660	شراء عقارات استثمارية (إيضاح 10)
			قروض (إيضاح 12)

إن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,438,074 دك (31 ديسمبر 2021: 1,434,499 دك و 31 مارس 2021: 864,352 دك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 126,863 دك (31 ديسمبر 2021: 126,864 دك و 31 مارس 2021: 75,036 دك) مداراة من قبل طرف ذات صلة.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة) دك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022 (غير مدققة) دك	
690,844	735,743	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع:
184,416	204,743	إيرادات تأجير عقارات
601,986	(27,390)	مصاريف تشغيل عقارات
110,992	95,992	(خسارة) / ربح من بيع عقارات استثمارية
34,381	29,797	مصاريف عمومية وإدارية
		تكاليف تمويل
		مكافأة موظفي الإدارة العليا:
71,410	71,410	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
1,375	1,375	مزايا نهاية خدمة الموظفين

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16 تحليل القطاعات

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

الإجمالي دك	غير موزع دك	الاستثمار دك	عقارات دك	
				31 مارس 2022:
4,344,297	213,989	311,076	3,819,232	إجمالي الإيرادات
2,139,805	(573,269)	311,076	2,401,998	ربح/(خسارة) الفترة
355,831,412	29,558,345	52,655,423	273,617,644	مجموع الأصول
222,417,153	25,843,281	20,332,997	176,240,875	مجموع الخصوم
133,414,259	3,715,064	32,322,426	97,376,769	صافي الأصول
				31 مارس 2021:
4,036,831	87,811	1,124,465	2,824,555	إجمالي الإيرادات
2,110,596	(403,668)	1,124,465	1,389,799	ربح/(خسارة) الفترة
325,199,912	20,758,070	67,405,373	237,036,469	مجموع الأصول
200,739,410	5,223,044	16,169,902	179,346,464	مجموع الخصوم
124,460,502	15,535,026	51,235,471	57,690,005	صافي الأصول

17 الجمعية العامة السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 8 مايو 2022 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وكذلك إقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس (2020: لا شيء) لكل سهم و أسهم منحة بواقع 3% (2020: 5%) من اسهم الخزينة على مساهمي الشركة الأم عن طريق توزيع 3 أسهم خزينة لكل 100 سهم دون زيادة رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. علاوة على ذلك ، وافقت الجمعية العمومية على إقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40.000 د.ك عن السنة المنتهية بذلك التاريخ (2020: لا شيء).

18 قياس القيمة العادلة

18.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل 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).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع / قياس القيمة العادلة

18.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

31 مارس 2021 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) دك	31 مارس 2022 (غير مدققة) دك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
12,329,165	10,231,581	9,244,923	مستحق من أطراف ذات صلة
4,912,801	6,880,978	7,935,245	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,312,054	15,201,669	12,120,489	النقد والتفد المعادل
			بالقيمة العادلة:
7,179,023	7,139,943	6,958,546	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
36,379,533	36,664,608	37,439,366	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
64,112,576	76,118,779	73,698,569	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة
4,280,942	4,470,735	4,145,974	مستحق إلى البنك
14,123,126	18,759,498	19,210,196	ذمم دائنة وخصوم أخرى
30,213,159	26,906,229	21,046,248	التزامات عقود إيجار
144,963,542	146,760,672	169,402,018	قروض
6,156,710	10,617,587	7,498,425	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,001,931	1,065,150	1,114,292	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
200,739,410	208,579,871	222,417,153	

تعتبر الإدارة 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.

ان الأصول 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:

الإجمالي دك	المستوى 3 دك	المستوى 2 دك	المستوى 1 دك	
				31 مارس 2022 (غير مدققة)
				أصول مالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
153,712	-	-	153,712	أوراق مالية محلية مسعرة
195,518	195,518	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,746	-	-	2,746	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,589,037	6,589,037	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,533	-	17,533	-	صناديق مداراة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
9,694,680	-	-	9,694,680	أوراق مالية محلية مسعرة
4,924,225	4,924,225	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
12,780,064	12,780,064	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,764,322	5,764,322	-	-	أدوات دين
4,276,075	-	4,276,075	-	صناديق مداراة
44,397,912	30,253,166	4,293,608	9,851,138	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع / قياس القيمة العادلة

18.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

الإجمالي د.ك	المستوى 3 د.ك	المستوى 2 د.ك	المستوى 1 د.ك	
				31 ديسمبر 2021 (مدققة)
				أصول المالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
154,540	-	-	154,540	أوراق مالية محلية مسعرة
195,500	195,500	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,988	-	-	1,988	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,770,382	6,770,382	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,533	-	17,533	-	صناديق مداراة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
10,086,561	-	-	10,086,561	أوراق مالية محلية مسعرة
4,931,079	4,931,079	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,610,444	11,610,444	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,760,449	5,760,449	-	-	أدوات دين
4,276,075	-	4,276,075	-	صناديق مداراة
43,804,551	29,267,854	4,293,608	10,243,089	

31 مارس 2021 (غير مدققة)

أصول المالية

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :

95,771	-	-	95,771	أوراق مالية محلية مسعرة
342,184	342,184	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,703	-	-	1,703	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,620,013	6,620,013	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
119,352	-	119,352	-	صناديق مداراة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
7,270,884	-	-	7,270,884	أوراق مالية محلية مسعرة
11,330,090	11,330,090	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
10,829,339	10,829,339	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,949,220	6,949,220	-	-	أدوات دين
43,558,556	36,070,846	119,352	7,368,358	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع / قياس القيمة العادلة

18.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

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

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
34,291,106	34,291,106	29,267,854	الرصيد الافتتاحي
1,372,078	3,483,845	1,243,747	إضافات
-	(6,266,581)	(258,435)	استبعاد/ تحويل
407,662	(2,240,516)	-	التغير في القيمة العادلة
36,070,846	29,267,854	30,253,166	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.

19 الإرتباطات والالتزامات الطارئة

تتمثل الإلتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع فيما يلي :

31 مارس 2021 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2021 (مدققة) د.ك	31 مارس 2022 (غير مدققة) د.ك	
10,773,828	10,773,828	11,140,528	خطابات ضمان مُصدرة
12,926,579	1,748,508	854,364	ارتباطات رأسمالية
23,700,407	12,522,336	11,994,892	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

20 الإدراج في سوق دبي المالي

في 18 مايو 2021 ، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم على اقتراح مجلس الإدارة على إدراج أسهم الشركة الأم في سوق دبي المالي.

في 11 يوليو 2021 ، وافقت هيئة أسواق المال على طلب الشركة الأم لإدراج أسهمها في سوق دبي المالي.

في الوقت الراهن ، إن ، الشركة الأم بصدد استكمال الموافقات والإجراءات اللازمة من جانب الجهة الرقابية لإدراج الأسهم في دبي - الإمارات العربية المتحدة.

21 تأثير جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19")

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفًا كبير. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلًا عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي.

قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقدير الموضحة أدناه نظرًا لاستمرار حالة عدم اليقين بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تُجري المجموعة فيها عملياتها. لم ينتج عن التقييم أي تأثير جوهري على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

تدرك الإدارة أن الانقطاع المستمر والمتواصل يمكن أن يؤثر سلبيًا على المركز المالي والأداء والتدفقات النقدية للمجموعة في المستقبل. تستمر الإدارة بمراقبة اتجاهات السوق عن كثب وسلسلة التوريد وتقارير الصناعة والتدفقات النقدية لتقليل أي تأثير سلبي على المجموعة.