

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل

صفحة

المحتويات

-	تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل للمعلومات المالية المرحلية المكثفة
1	بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
2	بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
3	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)
4	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
11 - 5	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)

شركة عقار للاستثمارات العقارية،
شركة مساهمة كويتية (عامة).
دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين،
تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المرفق لشركة عقار للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) ("الشركة") كما في 30 سبتمبر 2019، والبيانات المرحلية المكثفة للدخل والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرفقة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة "2410" "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة".
تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، فإنه لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (34) "التقارير المالية المرحلية".

تقرير حول مراجعة المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بناءً على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع دفاتر الشركة. كذلك، بناءً على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية وتعديلاتها أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتها على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي ببيكر تلي.



محمد حمد السلطان
مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيوكر تلي العالمية

دولة الكويت في 9 أكتوبر 2019

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2018 (غير مدققة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة) دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
3,335,905	2,052,470	3,830,691	4	النقد والنقد المعادل
196,764	178,488	123,977		أرصدة مدينة أخرى
3,522,082	4,944,174	4,654,376	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,589,438	1,589,438	1,589,438		استثمار في شركات زميلة
20,657,750	20,881,421	19,233,421	6	عقارات استثمارية
2,366	2,177	3,917		ممتلكات ومعدات
<u>29,304,305</u>	<u>29,648,168</u>	<u>29,435,820</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
900,000	850,000	700,000	7	قروض لأجل
382,216	588,207	306,811	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
128,964	134,534	94,911		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
<u>1,411,180</u>	<u>1,572,741</u>	<u>1,101,722</u>		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	23,425,000		رأس المال
227,567	227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(1,861,595)	(1,861,595)	(1,861,595)	9	أسهم خزينة
8,523	8,523	8,523		احتياطي أسهم الخزينة
1,664,392	1,794,539	1,794,539		احتياطي قانوني
1,664,392	1,794,539	1,794,539		احتياطي إختياري
-	7,624	(77,666)		التغير التراكمي في القيمة العادلة
2,764,846	2,679,230	3,023,191		أرباح مرحلة
<u>27,893,125</u>	<u>28,075,427</u>	<u>28,334,098</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>29,304,305</u>	<u>29,648,168</u>	<u>29,435,820</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي

طارق عبد العزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة)		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة)		إيضاح
2018	2019	2018	2019	
				الإيرادات
1,142,562	1,076,013	362,320	338,594	إيرادات تأجير عقارات
(115,637)	(92,326)	(28,928)	(42,936)	تكاليف تشغيل عقارات
1,026,925	983,687	333,392	295,658	صافي إيرادات تأجير عقارات
246,000	530,000	-	530,000	أرباح محققة من بيع عقار استثماري
1,272,925	1,513,687	333,392	825,658	صافي ربح التشغيل
-	(22,394)	-	(22,394)	ديون معدومة
16,165	12,301	14,938	11,857	إيرادات أخرى
52,782	22,389	16,128	10,031	إيرادات فوائد
92,884	292,472	85,798	125,698	إيرادات توزيعات أرباح
8,011	(22,622)	2,725	(16,570)	(خسائر) / أرباح فروق عملات أجنبية
(646)	(969)	(217)	(353)	استهلاك
(278,648)	(290,152)	(91,386)	(104,561)	مصروفات عمومية وإدارية
(76,304)	(33,800)	(14,349)	(12,308)	مصروفات تمويل
1,087,169	1,470,912	347,029	817,058	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(9,784)	(13,238)	(3,123)	(7,353)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(27,459)	(35,277)	(8,815)	(19,563)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,633)	(13,361)	(3,175)	(7,075)	حصة الزكاة
1,039,293	1,409,036	331,916	783,067	صافي ربح الفترة
				الخاص ب:
1,039,223	1,409,036	331,916	783,067	مساهمي الشركة
70	-	-	-	حصص غير مسيطرة
1,039,293	1,409,036	331,916	783,067	صافي ربح الفترة
				ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة (فلس)
4.90	6.65	1.57	3.7	10
				الدخل الشامل الآخر
				بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
-	(90,523)	-	(44,345)	صافي التغير في القيمة العادلة
1,039,293	1,318,513	331,916	738,722	مجموع الدخل الشامل للفترة
				الخاص ب:
1,039,223	1,318,513	331,916	738,722	مساهمي الشركة
70	-	-	-	حصص غير المسيطرة
1,039,293	1,318,513	331,916	738,722	

شركة عقار الاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامه)
مودة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة
(غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة	المجموع	مخصص غير مسيطر	المجموع الفرعي	ارباح مرحلة	التغير التراكمي في احتياطي القيمة العادلة	احتياطي الخيار	احتياطي قانوني	احتياطي ائتماني	اسهم خزينة	اسهم خزينة	علاوة إصدار اسهم	رأس المال
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 (مدقق)	28,128,518	1,058	28,127,460	2,999,181	-	1,664,392	1,664,392	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	
اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9	(1,747)	-	(1,747)	(1,747)	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد كما في 1 يناير 2018	28,126,771	1,058	28,125,713	2,997,434	-	1,664,392	1,664,392	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	
مجموع الدخل الشامل للفترة	1,039,293	70	1,039,223	1,039,223	-	-	-	-	-	-	-	
نصيب حقوق الأقلية في التوزيعات (خلف سبرنج)	(24)	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
اثر بيع حصة من السنابل في شركة تابعة	(1,104)	(1,104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
توزيعات ارباح نقدية	(1,271,811)	-	(1,271,811)	(1,271,811)	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد في 30 سبتمبر 2018	27,893,125	-	27,893,125	2,764,846	-	1,664,392	1,664,392	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018 (مدقق)	28,075,427	-	28,075,427	2,679,230	7,624	1,794,539	1,794,539	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	
صافي ربح الفترة	1,409,036	-	1,409,036	1,409,036	-	-	-	-	-	-	-	
الدخل الشامل الآخر للفترة	(90,523)	-	(90,523)	-	(90,523)	-	-	-	-	-	-	
مجموع الدخل الشامل للفترة	1,318,513	-	1,318,513	1,409,036	(90,523)	-	-	-	-	-	-	
خسارة بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	(5,233)	5,233	-	-	-	-	-	-	
توزيعات ارباح نقدية	(1,059,842)	-	(1,059,842)	(1,059,842)	-	-	-	-	-	-	-	
الرصيد في 30 سبتمبر 2019	28,334,098	-	28,334,098	3,023,191	(77,666)	1,794,539	1,794,539	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	

إن الإيضاحات المالية على الصفحات من 5 إلى 11 تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتملة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر (غير مدققة)		إيضاحات	
2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,039,293	1,409,036		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة
646	969		تسويات لـ:
(52,782)	(22,389)		استهلاك
(92,884)	(292,472)		إيرادات فوائد
(246,000)	(530,000)		توزيعات أرباح نقدية
76,304	33,800		أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
(8,011)	22,622		تكاليف تمويل
13,480	16,053		أرباح / (خسائر) فروق عملات أجنبية
730,046	637,619		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
150,146	31,889		أرصدة مدينة أخرى
(91,849)	(204,844)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(588,921)	-		المدفوع في عقارات تحت التطوير
3,950,000	2,178,000		المحصل من بيع عقارات استثمارية
4,149,422	2,642,664		النقد الناتج من العمليات
-	(14,866)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(48,311)	(32,614)		ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(16,032)	(12,695)		حصة الزكاة المدفوعة
-	(55,675)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(35,000)	(30,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
4,050,079	2,496,814		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
52,782	22,389		إيرادات فوائد مستلمة
(2,549,800)	(110,412)		المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	309,687		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,495)	(2,709)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
92,884	292,472		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
(2,405,629)	511,427		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(1,522,295)	(150,000)		صافي الحركة على قروض لأجل
(76,304)	(33,800)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,261,698)	(1,046,220)		توزيع أرباح نقدية مدفوعة
(2,860,297)	(1,230,020)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,215,847)	1,778,221		صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
4,551,752	2,052,470		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
3,335,905	3,830,691	4	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) "الشركة" (والمعروفة سابقا باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية - ش.م.ك. (مقفلتة) هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت. تأسست شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) في الكويت بموجب عقد تأسيس رقم 403 / جلد 1 بتاريخ 9 أكتوبر 1997 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 645 بتاريخ 15 ديسمبر 2014.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 أبريل 2005 وهي تخضع لإشراف بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي كما يلي:

1. إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
2. إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق تأجيرها وبيعها، نقدا أو بالتقسيط وإجراء كافة التصرفات القانونية عليها.
3. إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة.
4. القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف نوعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
5. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
6. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في دولة الكويت وفي الخارج.
7. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
8. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
9. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزلات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحللات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
10. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
11. إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
12. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
13. القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة بعد الحصول على الترخيص اللازم.
14. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع التجارية والسكنية والصناعية والبيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام B.O.T.
15. أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة مثل الفنادق والمنزلات ومواد البناء ولوازمها ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري أو تشارك هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. 20017، الصفاة 13061 دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 9 أكتوبر 2019.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أسس الإعداد

أعدت المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي (34) "المعلومات المالية المرحلية". إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لا تتضمن جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

في رأي الإدارة أن جميع التعديلات الضرورية بما في ذلك الاستحقاقات المتكررة قد تم إدراجها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة ليكون العرض بصورة عادلة. إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2019. للحصول على معلومات إضافية، يمكن الرجوع إلى البيانات المالية والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

2.2 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، فيما عدا أثر تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة كما يلي:

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "الإيجارات"

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 الصادر في يناير 2016 على أن يكون تاريخ التطبيق المبني في 1 يناير 2019. ويحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسير الصادر من لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 4 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم 15 ورقم 27. ويبين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 مبادئ الاعتراف بالإيجارات وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. وقامت الشركة كمستأجر بتطبيق السياسة المحاسبية التالية فيما يتعلق بإيجاراتها:

تقوم الشركة في بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجاراً. ويعتبر العقد إيجاراً إذا كان ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل. وإذا تم تحديد العقد كإيجار، تقوم الشركة بالاعتراف بحق انتفاع الأصل والتزام إيجاري في تاريخ بدء الإيجار. ويتم قياس الأصل محل الانتفاع مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل على المبلغ المبني للالتزام الإيجاري معدلاً بأي دفعات إيجاريه تمت في أو قبل تاريخ الإيجار بالإضافة إلى أي تكاليف مبدئية مباشرة تم تكبدها. ويتم استهلاك الأصل محل الانتفاع لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض قيمة الأصل محل الانتفاع دورياً بمقدار خسائر انخفاض القيمة إن وجدت. كما يتم قياس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية للدفعات الإيجارية غير المدفوعة في تاريخ البدء مخصومة باستخدام معدل فائدة الاقتراض التصاعدي للشركة. ثم يتم قياس الالتزام الإيجاري لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

لم يكن هناك أي تأثير لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المعلومات المالية المرحلية.

3. الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

4. النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2018 (غير مدققة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة) دينار كويتي	
627,398	852,507	630,691	نقد في الصندوق ولدى البنوك
2,708,507	1,200,000	3,200,000	ودائع قصيرة لأجل
-	(37)	-	التسوية الانتقالية لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية -
			9
<u>3,335,905</u>	<u>2,052,470</u>	<u>3,830,691</u>	

يتراوح معدل الفائدة الفعلي السنوي على الودائع قصيرة الأجل من 1.375% إلى 2.900% (31 ديسمبر 2018: من 1.125% إلى 2.625%)، وفي 30 سبتمبر 2018: من 1.125% إلى 2.375% وتستحق هذه الودائع خلال ثلاثة أشهر.

5. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

30 سبتمبر 2018 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)	
233,822	283,298	366,199	أسهم مسعرة - محلية
322,625	322,626	322,626	أسهم غير مسعرة - محلية
2,730,828	4,103,443	3,730,744	أسهم غير مسعرة - أجنبية
234,807	234,807	234,807	صندوق استثماري - أجنبي
<u>3,522,082</u>	<u>4,944,174</u>	<u>4,654,376</u>	

6. عقارات استثمارية

خلال الفترة، قامت الشركة ببيع عقار استثماري مقام على حق انتفاع لاستغلال القسام رقم 1410 و1411 بمساحة 2,000 متر مربع بمنطقة الري الصناعية تحت رقم 169 من الهيئة العامة للصناعة، ونتج عن عملية البيع ربح بمبلغ 530,000 دينار كويتي أدرج في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف.
توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 5,660,000 دينار كويتي مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 7).

7. قروض لأجل

30 سبتمبر 2018 (غير مدققة) دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 (مدققة) دينار كويتي	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة) دينار كويتي	
200,000	200,000	200,000	قروض لأجل - الجزء المتداول
700,000	650,000	500,000	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
<u>900,000</u>	<u>850,000</u>	<u>700,000</u>	إجمالي القروض لأجل

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

7. قروض لأجل (تابع)

قامت الشركة بإبرام عقد تسهيلات بنكية مع أحد البنوك المحلية بمتوسط فائدة سنوية 2.25 % فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي والذي تم بموجبه رهن أحد العقارات الاستثمارية بمبلغ 2,360,000 دينار كويتي. كما قامت الشركة بإبرام عقد تسهيلات بنكية مع أحد البنوك المحلية بمتوسط فائدة سنوية 1.75 % فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، إن العقارات المرهونة مقابل هذه التسهيلات هي كما يلي:

أ. العقار الواقع بمنطقة حولي قطعة 140، قسيمة 6 والبالغة قيمته الدفترية 1,650,000 دينار كويتي.

ب. العقار الواقع بمنطقة حولي قطعة 140، قسيمة 8 والبالغة قيمته الدفترية 1,650,000 دينار كويتي.

وحتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لم تقم الشركة باستخدام تلك التسهيلات.

8. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2018 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,449	11,774	1,557	دائنون تجاريون
95,470	88,301	101,924	دائنو توزيعات
71,414	121,503	-	مستحق لمقاولين
67,869	125,820	48,340	إيجارات مقبوضة مقدما
28,240	33,737	36,400	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
38,409	49,966	50,168	تأمينات مستأجرين
6,694	56,198	7,492	مصروفات مستحقة
10,634	12,833	13,499	حصة الزكاة المستحقة
25,513	27,442	25,814	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
31,524	30,633	21,617	إجازات موظفين مستحقة
-	30,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
382,216	588,207	306,811	

9. أسهم خزينة

30 سبتمبر 2018 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019 (غير مدققة)	
22,281,538	22,281,538	22,281,538	عدد أسهم الخزينة
9.51%	9.51%	9.51%	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
1,374,771	1,363,630	1,557,480	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,861,595	1,861,595	1,861,595	التكلفة (دينار كويتي)

بناءً على قرار هيئة أسواق المال بتاريخ 30 ديسمبر 2013، قامت إدارة الشركة بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ المعلومات المرحلية. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزينة إن أسهم الخزينة غير مرهونة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

10. ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مالكي الشركة:

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربحية الفترة العائدة لمساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة ناقص أسهم الخزينة.
لم يكن لدى الشركة أية أسهم مخفضة محتملة.

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
				صافي ربح الفترة الخاص
1,039,223	1,409,036	331,916	783,067	مساهمي الشركة
234,250,000	234,250,000	234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة
(22,281,538)	(22,281,538)	(22,281,538)	(22,281,538)	يطرح: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
211,968,462	211,968,462	211,968,462	211,968,462	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
4.90	6.65	1.57	3.7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مساهمي الشركة (فلس)

11. معلومات قطاعية

إن الشركة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة، وتمارس الشركة نشاطها في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة ودول أخرى، ولأغراض بيان تحليل القطاعات الرئيسية قامت الشركة بتصنيف أنشطتها إلى القطاعات التالية:

- ✓ قطاع العقارات
- ✓ قطاع الاستثمارات
- ✓ قطاعات أخرى

فيما يلي ملخص إيرادات وأرباح/(خسائر) وموجودات ومطلوبات الشركة من قطاعات الأعمال:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	
1,840,849	34,690	292,472	1,513,687	إيرادات القطاع
1,409,036	(397,123)	292,472	1,513,687	نتائج القطاع
كما في 30 سبتمبر 2019				
29,435,820	3,958,585	6,243,814	19,233,421	مجموع الموجودات
1,101,722	401,722	-	700,000	مجموع المطلوبات

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018

الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	قطاع العقارات	إيرادات القطاع
1,442,767	76,958	92,884	1,272,925	
1,039,293	(326,516)	92,884	1,272,925	نتائج القطاع
كما في 30 سبتمبر 2018				
29,304,305	3,535,035	5,111,520	20,657,750	مجموع الموجودات
1,411,180	511,180	-	900,000	مجموع المطلوبات

12. الجمعية العامة السنوية

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة في 20 مارس 2019 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الإسمية للسهم (5 فلس للسهم) ووافقت على منح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

13. قياس القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:
المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة. الأسعار المعلنة لموجودات أو المطلوبات مماثلة في سوق غير نشط. طرق تقييم تستند على مدخلات يمكن ملاحظتها بخلاف الأسعار المعلنة للأدوات المالية.
المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند مدخلاتها على بيانات سوق يمكن ملاحظتها.
يوضح الجدول التالي معلومات حول كيفية تحديد القيم العادلة للموجودات المالية:

علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة هامة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		الموجودات المالية
				2018/12/31	2019/9/30	
						<u>أوراق مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</u>
		آخر أمر شراء	1	283,298	366,199	أوراق مالية محلية مسعرة
التغيرات في معامل السوق ومعدل الخصم سينتج عنها تغيرات في القيم العادلة	سعر السوق المقارن إلى عوامل خصم القيمة الدفترية لعدم توافر سوق	سعر السوق المقارن إلى عوامل خصم القيمة الدفترية لعدم توافر سوق	3	322,626	322,626	أوراق مالية محلية غير مسعرة
التغيرات في معامل السوق ومعدل الخصم سينتج عنها تغيرات في القيم العادلة	سعر السوق المقارن إلى عوامل خصم القيمة الدفترية لعدم توافر سوق	سعر السوق المقارن إلى عوامل خصم القيمة الدفترية لعدم توافر سوق	3	4,103,443	3,730,744	أوراق مالية اجنبية غير مسعرة
		آخر أمر شراء	1	234,807	234,807	صندوق استثماري - اجنبي

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تساوي تقريبا قيمتها الدفترية كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية (غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

14. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة، وكبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها بشكل مشترك. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

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

مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2018	2019	2018	2019
107,127	91,223	29,797	26,608
9,865	7,096	3,288	2,250
116,992	98,319	33,085	28,858

مزايا قصيرة الأجل
مزايا مابعد التوظيف