

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة) وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة) و تقرير مراجعة مراقب الحسابات
المستقل
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامّة) وشركتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

صفحة	المحتويات
2 - 1	تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة
3	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
19 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعّة (غير مدققة)

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (بشار إليها معاً باسم "المجموعة") كما في 30 يونيو 2020، والبيانات المرحلية المكثفة المجمع للربح أو الخسارة، الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية، التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع 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 المكثفة المجمع، 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 وبالتالي 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

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع المرفقة لا تُعد، من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

أمور أخرى

تم تدقيق ومراجعة البيانات المالية المجمع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والمعلومات المالية المرحلية المكثفة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 على التوالي من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى رأياً واستنتاجاً غير متحفظاً على تلك البيانات والمعلومات في 18 فبراير 2020 و 21 يوليو 2019 على التوالي.

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعدة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يشير إلى حدوث مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.



قيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 6 أغسطس 2020



30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي (مدققة)	دينار كويتي		
1,316,705	3,362,848	1,833,729	3	نقد ونقد معادل
168,319	145,104	2,257,742	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	-	768,511		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,932,497	3,567,530	3,372,400		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,589,438	9,998,764	10,011,892	5	استثمار في شركات زميلة
20,881,421	17,676,040	17,676,040	6	عقارات استثمارية
3,959	3,559	68,676		ممتلكات ومعدات
<u>28,892,339</u>	<u>34,753,845</u>	<u>35,988,990</u>		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
750,000	4,776,000	4,593,833	7	قروض لأجل
-	-	2,200,000	8	داننو مرابحة
406,875	724,000	541,894	9	ذمم داننة وأرصدة داننة أخرى
140,088	58,687	35,183		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>1,296,963</u>	<u>5,558,687</u>	<u>7,370,910</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)	(1,893,152)	(1,893,152)	10	أسهم خزينة
8,523	8,523	8,523		إحتياطي أسهم خزينة
1,794,539	2,063,437	2,063,437		إحتياطي إجباري
1,794,539	2,063,437	2,063,437		إحتياطي إختياري
(38,554)	(280,642)	(311,519)		إحتياطي القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,245,357	3,580,988	3,034,787		أرباح مرحلة
<u>27,595,376</u>	<u>29,195,158</u>	<u>28,618,080</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>28,892,339</u>	<u>34,753,845</u>	<u>35,988,990</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي

ضاري عبدالعزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكتفب المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2019	2020	2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
737,419	488,093	377,664	207,469		الإيرادات
(49,390)	(40,291)	(24,505)	(20,820)		إيرادات تأجير عقارات
688,029	447,802	353,159	186,649		تكاليف تشغيل عقارات
444	5,823	260	2,344		صافي إيرادات تأجير
12,358	4,335	3,842	498		إيرادات أخرى
166,774	404,385	62,755	266,237		إيرادات فوائد
-	13,128	-	-	5	صافي أرباح استثمارات الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة
867,605	875,473	420,016	455,728		
					المصاريف
(185,591)	(132,459)	(78,551)	(56,288)		مصاريف عمومية وإدارية
(616)	(5,058)	(360)	(3,801)		استهلاك
(21,492)	(126,825)	(10,472)	(67,682)		تكاليف تمويل
(6,052)	(64,242)	(7,412)	6,392		ربح / (خسارة) من تحويل عملة أجنبية
(213,751)	(328,584)	(96,795)	(121,379)		
653,854	546,889	323,221	334,349		ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(5,885)	(4,778)	(2,909)	(3,009)		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(15,714)	(12,771)	(8,176)	(8,115)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,286)	(5,108)	(3,271)	(3,245)		الزكاة
625,969	524,232	308,865	319,980		صافي ربح الفترة
				11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
2.95	2.48	1.46	1.51		

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
625,969	524,232	308,865	319,980	صافي ربح الفترة
				خسارة شاملة أخرى
				بنود لن يتم تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
				التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(46,178)	(43,437)	(98,926)	(11,104)	خسارة شاملة أخرى للفترة
(46,178)	(43,437)	(98,926)	(11,104)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
579,791	480,795	209,939	308,876	

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
625,969	524,232	
(12,358)	(4,335)	
(166,774)	(404,385)	
-	(13,128)	5
616	5,058	
21,492	126,825	
6,052	64,242	
9,471	6,393	
484,468	304,902	
4,118	(2,175,961)	
(124,375)	(222,718)	
364,211	(2,093,777)	
(3,917)	(29,897)	
(14,866)	(11,713)	
(32,614)	-	
(12,695)	-	
(30,000)	(40,000)	
270,119	(2,175,387)	
-	(1,637,594)	
-	1,176,196	
(110,412)	-	
75,910	151,693	
(2,398)	(70,175)	
166,774	96,353	
12,358	4,335	
142,232	(279,192)	
(100,000)	(182,167)	
-	2,200,000	
(21,492)	(113,811)	
(1,026,624)	(978,562)	
(1,148,116)	925,460	
(735,765)	(1,529,119)	
2,052,470	3,362,848	
1,316,705	1,833,729	3

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 16 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست بتاريخ 9 أكتوبر 1997. وقامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 15 ديسمبر 2014 تحت رقم 645.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 إبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
 - إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
 - إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقدًا أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
 - إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
 - القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
 - استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
 - تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
 - القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البينية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
 - أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.
- يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.
- تتكون المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 من المعلومات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة، (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") (إيضاح 2.2).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

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

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 أغسطس 2020.

2. أسس الإعداد

تم عرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة السنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والإيضاحات حولها.

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة هي نفس السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء ما يلي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – تعريف الأعمال

التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط وبياناتها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت بتقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39): الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة

توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس عدداً من سبل الإعفاء، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالإصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم التأكد بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعايير المرجعية للبند المحوط أو أداة التحوط.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف المادة

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) "عرض البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" التي تستخدم تعريفاً ثابتاً للمادية من خلال المعايير الدولية للتقارير المالية وإطار مفاهيم التقرير المالي موضحة ما إذا كانت المعلومات مادية أم لا ودمج بعض الإرشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) حول المعلومات غير المادية.

لا سيما وأن التعديلات توضح ما يلي:

- أن الإشارة إلى المعلومات المبهمة تتناول المواقف التي يكون فيها التأثير مشابهاً لحذف تلك المعلومات أو إساءة فهمها، وأن المنشأة تُقيم المادية في سياق البيانات المالية المجمعة ككل، و
- معنى "المستخدمين الأساسيين للبيانات المالية ذات الأغراض العامة" الذين يتم توجيه هذه البيانات المالية إليهم، من خلال تعريفهم على أنهم "مستثمرون ومقرضون ودائنون آخرون الحاليون منهم والمحتملون" وأنه يجب الاعتماد على البيانات المالية ذات الغرض العام في كثير من المعلومات المالية المتطلبة لديهم.

2. أسس الإعداد (تتمة)

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

إطار مفاهيم التقرير المالي المعدل

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي نسخة معدلة من إطار مفاهيم التقرير المالي والتي سيتم استخدامها في قرارات وضع المعايير على الفور. تشمل التغييرات الرئيسية ما يلي:

- زيادة مكانة الإشراف في هدف التقرير المالي.
- التأكيد على أهمية عامل طبيعة البند.
- تحديد المنشأة المعدة للتقرير، والتي قد تمثل كياناً قانونياً أو جزءاً من كيان.
- تعديل تعريفات الموجودات والمطلوبات.
- إزالة الحد المحتمل للإثبات وإضافة توجيهاً بشأن عدم الإثبات.
- إضافة توجيهاً على أساس قياس مختلف، و
- الإشارة إلى أن الربح أو الخسارة هو مؤشر الأداء الرئيسي وأنه، من حيث المبدأ، ينبغي إعادة تصنيف الإيرادات والمصروفات في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك من أهمية أو تمثيل البيانات المالية.

ليس لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير.

2.2 أسس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 الشركة الأم وشركتها التابعة.

يتم تجميع المعلومات المالية للشركة التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد الأرصدة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة / البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركتها التابعة كما يلي:

نسبة الملكية (%)			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	30 يونيو 2019			
100%	100%	-	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	دولة الكويت	شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.م.ك.و.

تم تجميع المعلومات المالية للشركة التابعة على أساس معلومات مالية معدة من قبل الإدارة كما في 30 يونيو 2020.

3. نقد ونقد معادل

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	نقد في الصندوق
5,790	2,573	11,307	حسابات جارية لدى البنوك
810,915	3,312,649	768,502	نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة
-	47,626	894,517	نقد في محفظة استثمارية
-	-	159,403	ودائع قصيرة الأجل
500,000	-	-	
1,316,705	3,362,848	1,833,729	

يتراوح معدل الفائدة الفعلي الناتج من ودائع قصيرة الأجل بين 1.5% إلى 2.95% (31 ديسمبر 2019: 1.375% إلى 2.90% وفي 30 يونيو 2019: 1.375% إلى 2.75%) سنوياً. لهذه الودائع مدة استحقاق بمتوسط 90 يوماً.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
92,098	86,431	118,229	إيرادات مستحقة
-	-	2,100,000	دفعة مقدمة لتأسيس شركة تابعة *
3,476	26,541	-	ذمم موظفين
52,818	16,514	14,402	مصرفوات مدفوعة مقدماً
19,927	15,618	25,111	تأمينات مستردة
168,319	145,104	2,257,742	

* خلال الفترة الحالية، قامت الشركة الأم بسداد دفعة مقدمة بمبلغ 2,100,000 دينار كويتي لتأسيس شركة تابعة بحصة ملكية 100% تحمل اسم شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلت) ("قيد التأسيس"). لا تزال الإجراءات القانونية للتأسيس قيد التنفيذ.

5. استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)			اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020		
1,589,438	1,576,038	1,574,763	%21	%21	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
-	8,422,726	8,437,129	-	%29	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
1,589,438	9,998,764	10,011,892				

كانت الحركة خلال الفترة / السنة / الفترة كما يلي:

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,589,438	1,589,438	9,998,764	الرصيد الافتتاحي
-	(13,400)	13,128	حصة المجموعة من نتائج الأعمال خلال الفترة / السنة / الفترة *
-	8,422,726	-	اقتناء حصة في شركة زميلة **
1,589,438	9,998,764	10,011,892	الرصيد الختامي

* خلال الفترة الحالية المنتهية في 30 يونيو 2020، قامت الشركات الزميلة بإصدار بياناتها المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وبناء على ذلك، قامت المجموعة بالإعتراف بحصتها من نتائج أعمال الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020.

** خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة باقتناء 29% من أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) مقابل مبلغ 5,766,358 دينار كويتي. وتم إثبات الاستثمار بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاقتناء بمبلغ 8,422,726 دينار كويتي والذي نتج عنه تسجيل ربح من الاقتناء بمبلغ 2,656,368 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

6. عقارات استثمارية

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
20,881,421	20,881,421	17,676,040	الرصيد الافتتاحي
-	(1,648,000)	-	استبعادات
-	(1,557,381)	-	التغير في القيمة العادلة
<u>20,881,421</u>	<u>17,676,040</u>	<u>17,676,040</u>	الرصيد الختامي

خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري مقام على حق انتفاع لاستغلال القسائم رقم 1410 و 1411 بمساحة 2,000 متر مربع بمنطقة الري الصناعية تحت رقم 169 من الهيئة العامة للصناعة. ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 530,000 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 13,324,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 13,324,434 دينار كويتي 30 يونيو 2019: 5,660,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 7) ومرابحة (إيضاح 8).

7. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	650,000	550,000	قرض من بنك محلي
-	4,126,000	4,043,833	قرض من بنك أجنبي
<u>750,000</u>	<u>4,776,000</u>	<u>4,593,833</u>	

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2019: 2.25% و 30 يونيو 2019: 2.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهن عقار استثماري بقيمة دفترية 2,362,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 2,362,000 دينار كويتي و 30 يونيو 2019: 2,360,000 دينار كويتي).

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.75% (31 ديسمبر 2019: 2.75%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيبور") ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 7,362,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 7,362,434 دينار كويتي). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

متمثلاً فيما يلي:

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
200,000	488,820	556,193	الجزء المتداول
550,000	4,287,180	4,037,640	الجزء غير المتداول
<u>750,000</u>	<u>4,776,000</u>	<u>4,593,833</u>	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

8. دائنو مرابحة

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	2,220,794	المبلغ الإجمالي
-	-	(20,794)	ناقصاً: الربح المؤجل
-	-	2,200,000	

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2019، قامت المجموعة بإبرام عقد مرابحة مع أحد المؤسسات المالية المحلية بمعدل ربح 1.75% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. قامت المجموعة باستخدام هذه المرابحة خلال الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2020 بمعدل ربح 1.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومستحق في غضون سنة واحدة ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,600,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,600,000 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 3,300,000 دينار كويتي).

9. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,330	1,576	-	ذمم تجارية دائنة
5,831	294,031	78,264	مصروفات مستحقة
121,519	97,926	177,237	توزيعات أرباح دائنة
68,580	96,749	83,024	إيجارات مستلمة مقدماً
49,469	49,340	51,481	تأمينات مستأجرين
-	40,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
18,461	36,777	29,842	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
16,837	65,813	78,584	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
6,424	25,264	30,372	حصة الزكاة المستحقة
19,690	16,524	13,090	إجازات مستحقة للموظفين
84,734	-	-	مستحق إلى مقاولين
406,875	724,000	541,894	

10. أسهم خزينة

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019 (مدققة)	30 يونيو 2020	
22,281,538	22,675,538	22,675,538	عدد الأسهم (سهم)
9.51%	9.68%	9.68%	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
1,535,198	1,814,043	1,746,016	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,861,595	1,893,152	1,893,152	التكلفة (دينار كويتي)

خصصت إدارة الشركة الأم جزءاً من الأرباح المرحلة يعادل رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. لن يكون هذا المبلغ متاحاً للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة. إن أسهم الخزينة غير مرهونة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

11. ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
625,969	524,232	308,865	319,980	صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
234,250,000	234,250,000	234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة: المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(22,281,538)	(22,675,538)	(22,281,538)	(22,675,538)	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)
211,968,462	211,574,462	211,968,462	211,574,462	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
2.95	2.48	1.46	1.51	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع

موظفي الإدارة الرئيسيون:

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
64,616	52,677	16,296	16,963	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
4,846	2,942	1,558	1,471	مكافأة نهاية الخدمة
69,462	55,619	17,854	18,434	

13. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

الإجمالي	قطاعات		القطاع العقاري	
	أخرى	الاستثمارات		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
915,764	5,823	421,848	488,093	إيرادات القطاع
524,232	(345,418)	421,848	447,802	نتائج القطاع
35,988,990	4,160,147	14,152,803	17,676,040	مجموع الموجودات
7,370,910	577,077	-	6,793,833	مجموع المطلوبات

كما في 31 ديسمبر 2019 (مدققة)

الإجمالي	قطاعات		القطاع العقاري	
	أخرى	الاستثمارات		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
34,753,845	3,511,511	13,566,294	17,676,040	مجموع الموجودات
5,558,687	782,687	-	4,776,000	مجموع المطلوبات

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

الإجمالي	قطاعات		القطاع العقاري	
	أخرى	الاستثمارات		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
916,995	444	179,132	737,419	إيرادات القطاع
625,969	(241,192)	179,132	688,029	نتائج القطاع
28,892,339	1,488,983	6,521,935	20,881,421	مجموع الموجودات
1,296,963	546,963	-	750,000	مجموع المطلوبات

14. الجمعية العامة

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 10 مارس 2020 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دينار كويتي.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 20 مارس 2019 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. كما اعتمدت توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من رأس المال المدفوع (5 فلس لكل سهم) بعد اقتطاع أسهم الخزينة، كذلك فقد اعتمدت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020

15. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى 2: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

كما في 30 يونيو 2020، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمتها الدفترية.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
531,600	-	531,600
236,911	236,911	-
768,511	236,911	531,600

30 يونيو 2020

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
322,625	322,625	-
3,049,775	3,049,775	-
3,372,400	3,372,400	-

31 ديسمبر 2019 (مدققة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
360,706	-	360,706
322,625	322,625	-
4,249,166	4,249,166	-
4,932,497	4,571,791	360,706

30 يونيو 2019

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 خلال الفترة / السنة / الفترة.

16. أحداث جوهرية

أدى انتشار فيروس كورونا المستجد خلال الفترة الحالية إلى التأثير على البيئة الاقتصادية عالمياً ومحلياً، مما عرض المجموعة إلى مخاطر مختلفة منذ بداية تفشي جائحة فيروس كورونا مطلع الفترة الحالية. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتقييم أساس الاستمرارية وسياسات العمليات وتدفقاتها النقدية ولم يكن هناك أي تغير مادي.

قامت المجموعة بتقييم جائحة فيروس كورونا وفقاً للإرشادات المتاحة، مما نتج عنه تغييرات في تقديرات وأحكام التقييم، حيث أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية لتحديد الموجودات المالية وغير المالية المدرجة والتي اعتبرتها إدارة المجموعة كأفضل تقييم بناءً على المعلومات المتاحة أو بناءً على الأسواق. ومع ذلك، فإنها لا تزال متقلبة، كما أن المبالغ المدرجة لا تزال ذات حساسية لتقلبات السوق.

أحداث لاحقة

نظراً لعدم التأكد من نطاق وفترة تفشي جائحة فيروس كورونا، فإن التأثيرات الناتجة عن فيروس كورونا على المجموعة بالنسبة للأحداث التي تطرأ بعد انتهاء الفترة لا يمكن قياسها بشكل معقول في تاريخ إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

15. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية، إن إعادة التصنيف لا تؤثر على الربح أو حقوق الملكية المفصح عنها سابقاً للسنة. فيما يلي تفاصيل إعادة التصنيف:

المبلغ بعد إعادة التصنيف دينار كويتي	المبلغ قبل إعادة التصنيف دينار كويتي	المبلغ قبل إعادة التصنيف دينار كويتي
3,362,848	47,626	3,315,222
145,104	(47,626)	192,730

31 ديسمبر 2019 (مدققة)
نقد ونقد معادل
مدينون وأرصدة مدينة أخرى