

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

الصفحات	المحتويات
1	تقرير المراجعة.
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).
3	بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).
4	بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).
5	بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).
13-7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة).

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق للشركة الكويتية العقارية القابضة - شركة مساهمة كويتية عامة قابضة "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2019، والبيانات المرحلية المكثفة المراجعة للدخل، الدخل والدخل الشامل الأخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 المراجعة، 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 المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المادية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 (التقارير المالية المرحلية).

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المكثف المجمع.

فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 13 نوفمبر 2019

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2019

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
	(مدققة)		
10,475,745	12,812,815	12,812,815	الموجودات
17,819,744	17,742,921	17,013,238	الموجودات غير المتداولة
28,295,489	30,555,736	29,826,053	عقارات استثمارية
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
			الشمائل الاخر
1,875,000	-	-	الموجودات المتداولة
318,201	277,012	619,902	عقارات استثمارية بغرض المتاجرة
4,975,719	5,581,848	5,709,859	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
7,168,920	5,858,860	6,329,761	النقد والنقد المعادل
46,259	47,849	52,214	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
35,510,668	36,462,445	36,208,028	مجموع الموجودات
19,103,898	19,103,898	19,103,898	حقوق الملكية والمطلوبات
830,286	830,286	830,286	حقوق الملكية
1,452,034	1,452,034	1,452,034	رأس المال
(1,452,034)	(1,452,034)	(1,452,034)	علاوة إصدار
46,038	46,038	46,038	احتياطي إجباري
2,354,204	2,357,928	1,582,109	أسهم خزينة
(12,194,443)	(11,308,181)	(10,938,612)	إحتياطي أسهم خزينة
10,139,983	11,029,969	10,623,719	إحتياطي القيمة العادلة
1,984,594	2,114,325	2,147,129	خسائر متراكمة
12,124,577	13,144,294	12,770,848	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
			حصص غير مسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
12,780,000	12,780,000	12,780,000	المطلوبات
2,329,424	2,329,424	2,329,424	مطلوبات غير متداولة
880,841	928,486	906,694	مراجعات دائنة طويلة الأجل
245,475	245,475	245,475	دائنو شراء أراضي
16,235,740	16,283,385	16,261,593	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مخصص مصاريف قضائية محتملة
1,438,359	1,322,774	1,463,595	مطلوبات متداولة
5,711,992	5,711,992	5,711,992	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,150,351	7,034,766	7,175,587	مراجعات دائنة قصيرة الأجل
23,386,091	23,318,151	23,437,180	مجموع المطلوبات
35,510,668	36,462,445	36,208,028	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2018	2019	2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
203,712	192,157	65,978	56,880		الإيرادات
67,969	(57,170)	4,823	(141,582)		صافي إيرادات التأجير
130,158	351,862	130,158	351,862	4	صافي (الخسائر)/ الأرباح من إدارة وصيانة
392,775	408,452	-	(2,737)		أرباح بيع عقارات استثمارية
12,933	3,176	12,479	1,423		صافي (خسائر)/ أرباح استثمارات
138	(197)	115	(115)		صافي عوائد من مؤسسات مالية
807,685	898,280	213,553	265,731		فروق عملة
					إجمالي الإيرادات
(746,451)	(792,043)	(198,722)	(203,631)		المصاريف
(6,340)	-	-	-		مصاريف عمومية وإدارية
(752,791)	(792,043)	(198,722)	(203,631)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
54,894	106,237	14,831	62,100		مجموع المصاريف
					صافي ربح الفترة
46,710	92,300	14,367	63,365		العائد إلى:
8,184	13,937	464	(1,265)		مالكي الشركة الأم
54,894	106,237	14,831	62,100		حصص غير مسيطرة
0.25	0.49	0.08	0.34	5	(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
54,894	106,237	14,831	62,100	صافي (خسارة) / ربح الفترة
				دخل شامل آخر / (خسارة شاملة أخرى)
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:
(1,580,393)	(479,683)	(669,547)	(687,897)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,580,393)	(479,683)	(669,547)	(687,897)	دخل شامل آخر / (خسارة شاملة أخرى) للفترة
(1,525,499)	(373,446)	(654,716)	(625,797)	مجموع الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للفترة
				العائد إلى:
(1,457,680)	(406,250)	(606,519)	(627,319)	مالكي الشركة الأم
(67,819)	32,804	(48,197)	1,522	حصص غير مسيطرة
(1,525,499)	(373,446)	(654,716)	(625,797)	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

	حقوق الملكية مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	حصص غير مسيطرة دينار كويتي	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم دينار كويتي	خسائر من اقامة دينار كويتي	احتياطي القيمة العائلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اجنبي دينار كويتي	علاوة إصدار دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
	13,871,498	2,062,205	11,809,293	(12,218,732)	4,047,803	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
	(178,662)	-	(178,662)	(178,662)	-	-	-	-	-	-
	-	(9,792)	9,792	61,242	(51,450)	-	-	-	-	-
	13,692,836	2,052,413	11,640,423	(12,336,152)	3,996,353	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
	(42,760)	-	(42,760)	94,999	(137,759)	-	-	-	-	-
	(1,525,499)	(67,819)	(1,457,680)	46,710	(1,504,390)	-	-	-	-	-
	12,124,577	1,984,594	10,139,983	(12,194,443)	2,354,204	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
	13,144,294	2,114,325	11,029,969	(11,308,181)	2,357,928	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898
	-	-	-	277,269	(277,269)	-	-	-	-	-
	(373,446)	32,804	(406,250)	92,300	(498,550)	-	-	-	-	-
	12,770,848	2,147,129	10,623,719	(10,938,612)	1,882,109	46,038	(1,452,034)	1,452,034	830,286	19,103,898

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 13 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الرصيد كما في 1 يناير 2018
تحليلات سنوات سابقة
الرصيد المعدل كما في 1 يناير 2018
تحليلات تطبيق الميعول رقم 9
تحويل خسائر استبعاد موجودات بقيمة العائلة
من خلال الدخل الشامل الآخر إلى العسائر
الشركة
إجمالي (الخسائر الشاملة الأخرى) الدخل
الشامل الآخر للفترة
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2018

الرصيد كما في 1 يناير 2019
الحول للعسائر المكر اكمة عن استبعاد
موجودات مالية بقيمة العائلة من خلال الدخل
الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2019

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		صافي ربح الفترة
54,894	106,237	
		تعديلات لـ:
		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
6,340	-	صافي عوائد من مؤسسات مالية
(12,933)	(3,176)	أرباح بيع عقارات استثمارية
(130,158)	(351,862)	صافي أرباح استثمارات
(392,775)	(408,452)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
129,402	55,410	
(345,230)	(601,843)	
		التغيرات في رأس المال العامل:
		مدفون وأرصدة مدينة أخرى
(19,873)	8,972	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(71,977)	138,084	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(2,343)	(4,365)	النقد المستخدم في العمليات
(439,423)	(459,152)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(81,832)	(77,202)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
(521,255)	(536,354)	
		أنشطة الاستثمار
		المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(712,335)	-	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,845,500	250,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية
130,158	-	صافي عوائد من مؤسسات مالية مستلمة
12,933	3,176	توزيعات ارباح مستلمة
392,775	411,189	صافي النقد من أنشطة الاستثمار
1,669,031	664,365	
		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,147,776	128,011	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
3,827,943	5,581,848	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
4,975,719	5,709,859	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

1. التأسيس والنشاط

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 12 أبريل 2005. إن آخر تعديل تم على النظام الأساسي للشركة كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق أوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

أغراض الشركة الأم:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائد المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تخضع جميع الأغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى منافية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

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

إن عنوان الشركة الأم هو ص.ب. 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) وشركاتها التابعة (المجموعة) للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 نوفمبر 2019.

2. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي: 34 "التقارير المالية المرحلية" وتعليمات هيئة أسواق المال ويجب قراءتها مع آخر بيانات مالية سنوية مجمعة مدققة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018.

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

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المتبعة في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات التالية السارية على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 وبيانها كالتالي:

2. أساس الإعداد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – التأجير

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويقدم إطاراً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار وطريقة محاسبتها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة لكل من المستأجرين والمؤجرين. ويحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريان المعيار:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - عقود الإيجار،
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (15) - حوافز عقود الإيجار التشغيلية؛ و،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (27) - تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الإرشادات المذكورة أدناه في النقاط أ، ب، ج لتحديد ما إذا كان هناك أي تأثير ناتج عن التطبيق المبدئي لهذا المعيار ويوضح أيضاً طريقة المحاسبة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مع الإشارة إلى المجموعة كمستأجر أو مؤجر:

(أ) تعريف عقد الإيجار

قامت المجموعة سابقاً في بداية العقد بتحديد ما إذا كان هناك ترتيب أو محتوى على عقد إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4). بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو المحتوى على عقد إيجار بناء على تعريف عقد الإيجار كما هو موضح أدناه. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، قامت المجموعة بتقييم عقد الإيجار بناء على ما يلي:

- هل هناك أصل محدد للعميل حق في استخدامه،
- هل يحصل المستأجر على جميع الفوائد الاقتصادية،
- هل للمستأجر الحق في الاستخدام المباشر للأصل.

(ب) المجموعة كمستأجر

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر: فهو يزيل التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة.

يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، المعدل لأي إعادة قياس للالتزام بالإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - حق استخدام الأصول التي تلي تعريف العقارات الاستثمارية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ممتلكات وعقارات ومعدات).

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني على عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار لمدفوعات الفائدة والإيجار، وكذلك لتأثير تعديلات الإيجار، أو من بين أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

2. أساس الإعداد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – التأجير (تتمة)
(ب) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال نموذج الأثر الرجعي الكامل أو نموذج الأثر الرجعي المعدل. إذا تم تحديد النموذج الأخير، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للإعتراف المبني كتعديل في الأرباح المرحلة (أو أي بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية).

إن الموجودات المحفوظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الإعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الإلتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كإلتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الإلتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الدخل المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسلة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الإقتراض.

(ج) المجموعة كمؤجر

على عكس محاسبة المستأجر، تظل متطلبات المحاسبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الخاصة بالمؤجر كما هي دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، وتستمر في مطابقة المؤجر بتصنيف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. ليس ضرورياً على المجموعة أن تقوم بإجراء أي تعديلات على عقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر في المرحلة الانتقالية إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، باستثناء عقود الإيجار الفرعية. كما في تاريخ سريان المعيار، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالتأجير من الباطن.

المرحلة الانتقالية

عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، حددت المجموعة عدم وجود تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

3. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مصنفة كالتالي:

	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2018
إستثمار في أسهم محلية مسعرة	5,883,577	6,597,676	7,160,275
إستثمار في أسهم محلية غير مسعرة	10,232,104	10,247,688	9,761,912
إستثمار في صندوق محلي	98,106	98,106	98,106
إستثمار في حصص عقارية أجنبية غير مسعرة	799,451	799,451	799,451
	<u>17,013,238</u>	<u>17,742,921</u>	<u>17,819,744</u>

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

3. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (تتمة)

إن الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال الفترة/ السنة على النحو التالي:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	17,742,921	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
20,576,062	20,524,612	-	تعديلات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
712,335	905,195	-	اضافات
(1,888,260)	(2,962,196)	(250,000)	استبعادات
(1,580,393)	(724,690)	(479,683)	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة/ السنة
17,819,744	17,742,921	17,013,238	

4. أرباح بيع عقارات استثمارية

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019، تم بيع قطعة أرض في دولة الامارات العربية المتحدة بمنطقة جبل علي لصالح طرف خارجي بموجب عقد اتفاق بيع بمبلغ 351,862 دينار كويتي (4,250,000 درهم اماراتي). إن الأرض المباعة منخفضة القيمة بالكامل، وعليه تم ادراج كامل المبلغ كإرباح محققة خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2019.

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع، تم تحصيل كامل مبلغ البيع بموجب شيك مصدق.

5. ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال الفترة أخذاً في الاعتبار أسهم الخزانة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
46,710	92,300	14,367	63,365	صافي ربح الفترة (دينار كويتي)
188,128,219	188,128,219	188,128,219	188,128,219	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
0.25	0.49	0.08	0.34	باستثناء أسهم الخزانه (سهم)
				ربحية السهم الأساسية (فلس)

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

6. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل المعاملات مع أطراف ذات صلة في المعاملات التي تمت مع مساهمي المجموعة، وأفراد الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

6,020,081	7,835,499	5,737,885
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

مزاي ورواتب الإدارة العليا
أتعاب إدارة محافظ
إيرادات عقود ادارته وصيانة

179,900	177,700
8,546	3,752
129,210	159,145

7. معلومات قطاعية

يتم تحديد قطاعات التشغيل والتمثلة في إدارة العقارات، إدارة الإنشاءات، الاستثمارات العقارية، الاستثمارات المالية، على أساس التقارير الداخلية من خلال مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسنول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها.

فيما يلي عرض المعلومات المتعلقة بقطاعات تقارير المجموعة:

صافي ربح القطاعات التشغيلية		إيرادات القطاعات التشغيلية	
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2018	2019	2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
67,969	134,987	275,289	501,726
333,870	351,862	342,017	351,862
405,846	411,431	493,097	411,431
807,685	898,280	1,110,403	1,265,019
(746,451)	(792,043)		
(6,340)	-		
54,894	106,237		

إدارة العقارات

الاستثمارات العقارية

الاستثمارات المالية

المجموع

إيرادات وبنود أخرى

مصاريف عمومية وإدارية

مخصص خسائر انتمانية متوقعة

صافي ربح الفترة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

7. معلومات قطاعية (تتمة)

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			الموجودات
163,911	124,615	132,401	إدارة العقارات
146,402	144,262	142,500	إدارة الاشراف
15,226,169	12,868,799	13,265,789	الاستثمارات العقارية
19,974,186	23,324,769	22,667,338	الاستثمارات المالية
<u>35,510,668</u>	<u>36,462,445</u>	<u>36,208,028</u>	

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			المطلوبات
119,851	124,813	121,416	إدارة العقارات
1,796	1,287	222	إدارة الاشراف
8,450,514	8,041,416	8,785,068	الاستثمارات العقارية
14,813,930	15,150,635	14,530,474	الاستثمارات المالية
<u>23,386,091</u>	<u>23,318,151</u>	<u>23,437,180</u>	

إن المعلومات حول المناطق الجغرافية والتي تتمثل في الموجودات والإيرادات كالاتي:

الإيرادات		الموجودات			
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		(مدققة)			
2018	2019	30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,110,403	913,157	23,052,467	27,822,876	27,388,459	دولة الكويت
-	351,862	12,458,201	8,819,569	8,819,569	خارج دولة الكويت
<u>1,110,403</u>	<u>1,265,019</u>	<u>35,510,668</u>	<u>36,642,445</u>	<u>36,208,028</u>	

8. الارتباطات والالتزامات الطارئة

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
947,340	419,856	419,856	كفالات بنكية

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

9. قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
 - قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
 - قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).
- يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

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

30 سبتمبر 2019			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر			
5,883,577	-	-	5,883,577
-	-	11,031,555	11,031,555
-	98,106	-	98,106
5,883,577	98,106	11,031,555	17,013,238
أسهم مالية مسعرة			
أسهم مالية غير مسعرة			
استثمار في صندوق محلي			
الإجمالي			
31 ديسمبر 2018 (مدققة)			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر			
6,597,676	-	-	6,597,676
-	-	11,047,139	11,047,139
-	98,106	-	98,106
6,597,676	98,106	11,047,139	17,742,921
حقوق ملكية مسعرة			
حقوق ملكية غير مسعرة			
صناديق إدارة			
الإجمالي			
30 سبتمبر 2018			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر			
7,160,275	-	-	7,160,275
-	-	10,561,363	10,561,363
-	98,106	-	98,106
7,160,275	98,106	10,561,363	17,819,744
أسهم مالية مسعرة			
أسهم مالية غير مسعرة			
استثمار في صندوق محلي			
الإجمالي			

10. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 12 مايو 2019 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم وتم فيها اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعدم توزيع أرباح عن تلك السنة.