



AQRAT

عقارات

إشارة: ش.ع.ك/ 413 / 2018/

2018/09/06

المحترمين

السادة / شركة بورصة الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: موافقة هيئة أسواق المال على مستند عرض الإستحواذ الإختياري غير النقدي المعدل والمقدم من شركة عقارات الكويت على جميع الأسهم في رأس مال الشركة الدولية للمنتجات

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى أحكام مواد الكتاب التاسع الخاص بعمليات " الإندماج والإستحواذ" من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم 2010/7 وتعديلاتهما، نرفق لكم نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية بشأن الموضوع المذكور أعلاه.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



المرفقات:

- كتاب هيئة أسواق المال بالموافقة على مستند عرض الإستحواذ الإختياري غير النقدي المعدل
- مستند عرض الإستحواذ الإختياري غير النقدي المعدل
- كتاب هيئة أسواق المال بالموافقة على نشرة الإكتتاب الخاصة بالإستحواذ الإختياري غير النقدي
- نشرة الإكتتاب الخاصة بالإستحواذ الإختياري غير النقدي

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972

صندوق بريد 7777، الصفاة، 13012 الكويت، مبنى سوق الكويت، الدور الثامن

البريد الإلكتروني: info@aqarat.com.kw - 41333333 فاكس: 41333333 هاتف: 41333333

رأس المال المدفوع والمصدور: 100,000,000 ك.د. - مقدار رأس المال المصرح به: 100,000,000 ك.د. - رأس المال المدفوع والمصدور: 100,000,000 ك.د.

www.aqarat.com.kw - 41333333 فاكس: 41333333 هاتف: 41333333

سجل تجاري: 15012

١٠٢



AQARAT عقارات

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	2018/09/06
اسم الشركة المدرجة	شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع).
المعلومة الجوهرية	نحيطكم علماً بأن هيئة أسواق المال قد وافقت بتاريخ 2018/09/05 على مستند عرض الإستحواذ الاختياري غير النقدي المعدل المقدم من شركة عقارات الكويت (مقدم العرض) على جميع الأسهم في رأس مال الشركة الدولية للمنتجات (محل العرض) بمعدل (0.455 : 1) حيث سيعادل كل (1) سهم من الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع (0.455) سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (سعر العرض) . علماً بأن فترة التجميع سوف تبدأ اعتباراً من 06 سبتمبر 2018 حتى 31 أكتوبر 2018 من الساعة 09:00 صباحاً وحتى الساعة 3:30 عصراً. هذا وقد تم تعيين مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع (أرزان) مديراً لعملية الاستحواذ الاختياري غير النقدي وفي حال وجود أية استفسارات تتعلق بقبول العرض يرجى الاتصال على الأرقام المخصصة لشركة مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع وعنوانها : شرق ، شارع أحمد الجابر ، برج أرزان ، الدور الأرضي هاتف: 22203000 داخلي 3048-3049 وذلك من الساعة 09:00 صباحاً وحتى الساعة 3:30 عصراً كما يمكن للمساهمين الحصول على نسخة من مستند العرض ونموذج قبول العرض ونشرة الاكتتاب وكافة المستندات المتاحة للإطلاع على المواقع الإلكترونية التالية: الشركة مقدمة العرض شركة عقارات الكويت الشركة محل العرض الشركة الدولية للمنتجات مدير الإستحواذ مجموعة أرزان المالية www.aqarat.com.kw http://irc-kw.com www.arzan.com.kw علي الرابط: http://www.arzan.com.kw/ar/Pages/Acquisition_Manager.aspx
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد



AQARAT
عقارات

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972 Established in

صندوق بريد 1257، الصفاة، 13013 الكويت، مبنى سوق الكويت، الدور الثامن

PO Box 1257, Safat 13013, Kuwait, Souk Al Kuwait Building, 8th Floor T. +965 1 828 999 F. +965 2 241 8154

رأس المال المدفوع والمصدر Paid up Capital K.D. 90,671,294 بمقدار رأس المال المصرح به Authorized Capital K.D. 90,671,294

www.aqarat.com.kw info@aqarat.com.kw

سجل تجاري 64 CR No.

هيئة أسواق المال	
صادر خارجي	
05/09/2018	تاريخ المراسلة
CMA-030400-02017-2018	رقم المراسلة

السيد / طلال جاسم البحر المحترم

نائب رئيس مجلس الادارة والمدير التنفيذي

شركة عقارات الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الموافقة على نشر مستند عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي المعدل والمقدم من شركة عقارات الكويت على جميع أسهم الشركة الدولية للمنتجات

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى قرار مجلس مفوضي هيئة أسواق المال باجتماعه المنعقد بتاريخ: 2018/08/29. تحيطكم هيئة أسواق المال علماً بالموافقة على طلب شركة عقارات الكويت الوارد بكاتبها المؤرخ 2018/8/16 بشأن تعديل مستند عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي المقدم من شركة عقارات الكويت على جميع أسهم الشركة الدولية للمنتجات، شريطة الالتزام بأحكام الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها، على النحو التالي:

1. تأجيل فتح باب تجميع الأسهم من تاريخ 2018/8/13 إلى تاريخ 2018/9/6.
2. تمديد فترة تجميع الأسهم من 30 يوم إلى 55 يوم وذلك استناداً للمادة (3-4) "تمديد فترة تجميع الأسهم" من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر، على أن تنتهي فترة التجميع بتاريخ: 2018/10/31.

مع أطيب التمنيات ،،،

لغز
مثنى عبد الوهاب الصالح
رئيس قطاع الأسواق



مستند عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي

العرض المُقدم من

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("عقارات الكويت" أو "مُقدم العرض")

للاستحواذ على أسهم

الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع ("الدولية للمنتجات" أو
"الشركة محل العرض")

مدير عملية الاستحواذ



مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.

شخص مرخص له كمدير استثمار – ترخيص رقم : AP/2014/0005

مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع. تلفون: +965 222 03000
الشرق، شارع أحمد الجابر، +965 182 0200
برج أرزان، فاكس: +965 224 28875
ص.ب. 26442 الصفاة
13125 الكويت

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع
(شركة مساهمة كويتية عامة)

لا يجوز نشر أو توزيع المستند المائل ("مستند العرض") سواء بأكمله أو أي جزء منه في أو من خلال أي دولة يشكل فيها هذا الفعل خرقاً لأنظمة وقوانين تلك الدولة

مستند عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي
من شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("عقارات الكويت" أو "مقدم العرض")
للاستحواذ على أسهم
الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع ("الدولية للمنتجات" أو "الشركة محل العرض")

وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته (المشار إليه في المستند المائل بمصطلح "القانون") واللائحة التنفيذية للقانون وتعديلاتها (المشار إليها بمصطلح "اللائحة" ويشار إليهما مجتمعين مع القانون بمصطلح "قواعد القانون")

إبريل 2018

في حال وجود أية استفسارات حول بنود العرض المائل أو الإجراءات الواجب اتخاذها فإننا نوصيكم بطلب المشورة المالية والقانونية من شخص مرخص له من قبل هيئة أسواق المال بدولة الكويت

مدير عملية الاستحواذ



مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.
شخص مرخص له كمدير استثمار – ترخيص رقم : AP/2014/0005

يعتبر مستند العرض المائل هاماً ويتطلب اهتمامك العاجل. وفي حال كان لديكم أي شكوك حول محتويات مستند العرض أو الإجراء الذي يتعين عليكم اتخاذه، فإننا ننصحكم بالحصول على مشورة مالية وقانونية واستشارة من شخص مرخص له من قبل هيئة أسواق المال في دولة الكويت. لا يجوز لأي شخص أن يفسر أو يعتبر محتويات هذا العرض بأنها مشورة قانونية أو مالية أو ضرائبية.

تم اعتماد المستند المائل من قبل هيئة أسواق المال رسمياً باللغة العربية.

يتضمن مستند العرض المائل بيانات استشرافية أو مستقبلية. تنطوي هذه البيانات الاستشرافية على عدد من المخاطر المعروفة وغير المعروفة وبعض الشكوك، وكثير منها خارج عن نطاق سيطرة مُقدِّم العرض، وجميعها تستند إلى المعتقدات والتوقعات الحالية لمُقدِّم العرض عن الأحداث المستقبلية. لا يوجد أي ضمان أن هذه النتائج المستقبلية سوف تتحقق. ليس من بين محتويات هذا العرض ما هو بغرض أو يمكن اعتباره بأنه تخمينات أو توقعات أو تقديرات للأداء المالي الحالي أو المستقبلي لأي شخص.

إن مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار تختصر مسؤوليتها في الدور المعنى لها وهي مدير الاستحواذ في عملية الاستحواذ الاختياري غير النقدي فيما يتعلق بالعرض وكافة الأمور المشار إليها في مستند العرض ولا تتحمل أية مسؤولية تجاه أي طرف آخر خلاف شركة عقارات الكويت وتقديم الخدمات بشأن العرض أو أية ترتيبات أخرى مشار إليها في المستند المائل.

إن مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار المرخص لها والخاضعة لهيئة أسواق المال في دولة الكويت هي مدير عملية الاستحواذ فيما يتعلق بالعرض المائل.

جدول المحتويات

1.	المقدمة	4
2.	معلومات عن مُقدم العرض	4
3.	معلومات عن الشركة محل العرض	7
4.	الأسهم محل العرض وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بها	9
5.	إجمالي مبلغ العرض المقدم	9
6.	كيفية تمويل العرض	10
7.	الخطط المستقبلية للشركة الدولية للمنتجات	10
8.	إجراءات قبول العرض	10
9.	الشروط أو القيود التي يخضع لها العرض والإجراءات المرتبطة به	11
10.	الجدول الزمني لعملية الاستحواذ	11
11.	حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة لمقدم العرض في الشركة محل العرض	13
12.	حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في مقدم العرض	13
13.	حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في الشركة محل العرض	13
14.	عدم وجود اتفاق مُسبق	13
15.	التعهد بعدم تحويل الأسهم المُراد الاستحواذ عليها	14
16.	تعارض المصالح	14
17.	المستندات المُتاحة للاطلاع	14

1. المقدمة

تتقدم شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع، وذلك بعد أن حصلت على موافقة هيئة أسواق المال ووفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتها، بعرض استحواذ اختياري غير النقدي على كامل أسهم شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع بمقابل أسهم صادرة لمساهمي الشركة محل العرض في رأس مال الشركة مقدمة العرض بنسب 1:0.455 حيث سيعادل كل سهم من شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("سعر العرض").

وسيكون هذا العرض متاحاً في يوم العمل الثامن من تاريخ نشر مستند العرض ولمدة 30 يوم ("فترة التجميع").

ونود أن ننوه لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات بأن المستند المائل وغيره من المستندات المتعلقة بالعرض قد تم إعدادها وفقاً لأحكام القانون واللائحة. وقد تم تعيين مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار المرخص لها والخاضعة لهيئة أسواق المال في دولة الكويت كمدير عملية الاستحواذ لصالح شركة عقارات الكويت فيما يتعلق بالعرض. ولا تتحمل مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار أية مسؤولية تجاه أي طرف آخر خلاف شركة عقارات الكويت.

وقد تم إعداد البيانات المتعلقة بالشركة الدولية للمنتجات في مستند العرض هذا استناداً إلى المعلومات المتاحة للجمهور فقط، ولا تتحمل شركة عقارات الكويت أو مسؤولوها أو مدراءها أو موظفوها أو وكلاؤها أو مساهموها أو مستشاروها أية مسؤولية أو التزام عن دقة أي معلومات ترد في مستند العرض فيما يتعلق بالدولية للمنتجات.

ويخضع العرض لأحكام القانون الكويتي وتختص المحاكم الكويتية بالنظر في أي نزاع قد ينشأ عنه. تحمل المصطلحات المعرفة في مستند العرض هذا، أينما ذكرت، المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقتضي السياق غير ذلك.

2. معلومات عن مُقدم العرض

أ. نبذة عن شركة عقارات الكويت ورأسمالها وأصولها

إن الكيان القانوني لشركة عقارات الكويت هو شركة مساهمة كويتية عامة، وتم تأسيسها وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الكويت وبموجب عقد التأسيس بتاريخ 9 مايو 1972 وعقود التعديل التي كان آخرها بتاريخ 11 يونيو 2014. وتم إدراج أسهم شركة عقارات في بورصة الكويت في 29 سبتمبر 1984. ويقع مقر شركة عقارات الكويت المسجل في درواسة العبد الرزاق، عمارة سوق الكويت، بلوك ب، الطابق الثامن، صندوق بريد - 1257 الصفاة الكويت 13013. ويبلغ رأس مالها مبلغ 90,671,294 دينار كويتي، تتضمن 906,712,940 سهماً بقيمة اسمية تبلغ 0.100 دينار كويتي لكل سهم. ويبلغ إجمالي موجودات الشركة كما في 31 ديسمبر 2017 ما يعادل 249,840,732 د.ك.

تعتبر شركة عقارات الكويت إحدى الشركات الرائدة في دولة الكويت في مجال العقارات وهي شركة متعددة الجوانب في إنجاز الأعمال والأمور العقارية ولديها الخبرة المتراكمة لأكثر من أربعين عاماً في السوق الكويتي والأسواق المجاورة.

تتمثل رؤية شركة عقارات الكويت في أن تصبح الشركة شركة استثمارات وتطوير عقارية إقليمية متنوعة من خلال التمايز الجغرافي والقطاعي، كي تخدم كلاً من العملاء والمستثمرين مع زيادة عائدات الاستثمار.

أما بالنسبة لرسالة شركة عقارات الكويت، فتضم ما يلي:

- التميز - تتخذ الشركة جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة إلى أصحاب المصلحة. فالتميز هو هدف الشركة، مع توفير خدمة استثنائية وتنفيذ دقيق من البداية إلى النهاية في كل معاملة.
- النزاهة - تمثل النزاهة جوهر بنية قيم شركة عقارات الكويت. وتعتمد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة وترقى إلى مستوى التزاماتها ومسؤولياتها وتعهداتها وتركز على الاتصالات الصادقة وبناء علاقات طويلة الأمد والتي تقتضي الثقة بالضرورة.
- الابتكار - تدرك الشركة وتعتمد أحدث منهجية للتصميم والتقنية في كل جانب من جوانب الشركة بغية زيادة الإنتاجية

وتوفير زيادة العائدات للمستثمرين بحيث يشعرون بالأمان في ضوء معرفتهم لدأب الشركة على بحوث التطوير وتنفيذ استراتيجيات حديثة.

- التاريخ - تكنّ الشركة التقدير لتاريخها كشركة رائدة في سوق العقارات المحلي تسعى باستمرار إلى التمسك بأعلى المعايير التي وضعها السابقون وتذكر بأن الابتكار قد أدى إلى نمو الشركة ومكانتها كواحدة من الشركات العقارية المميزة في المنطقة التي تسعى إلى تحسينها، ليس فقط حفاظاً على تراث الشركة وإنما بغية إثرائه.
- الموهبة - تدرك تماماً المهارات الاستثنائية لجميع أعضاء الفريق وتعمل على تطويرهم وتشجيعهم، فتستثمر فيهم مع التأكد من تمتع كل فرد منهم بفرصة تطوير الأدوات التي يحتاجها لتحقيق النجاح.
- التعاون - تعتقد الشركة أن جميع من تعمل معهم سوف يحظون على قدر أكبر من النجاح في بيئة تعاونية وتسعى جاهدة إلى تطوير إحساس حقيقي بالعمل الجماعي والشاركة في علاقاتها مع جميع أصحاب المصلحة.
- المجتمع - الشركة جزء لا يتجزأ من المجتمع، سواء المجتمع المحلي في الكويت أو على الصعيد الإقليمي في منطقة الشرق الأوسط، وتشارك الشركة في الأنشطة التطوعية وجهود تحسين المجتمع المجانية المبذولة على مستوى الشركة وتعمل على تشجيع جميع أعضاء فريقنا للتطوع بوقتهم وطاقاتهم في قضايا عزيزة على نفوسهم.

تتضمن أهداف شركة عقارات الكويت ما يلي:

- استمرار تحقيق عائدات الاستثمار الممتازة مع مراعاة هامش المخاطرة، وذلك بالجمع بين خبراتها وعلاقاتها الصناعية الممتدة، مع الانضباط في الاستثمار ومراعاة القيم الأساسية والالتزام بالتفوق.
- توفير القيادة التي تؤدي إلى المشاريع العقارية الناجحة والعقارات التجارية المزدهرة وازدهار المجتمعات السكنية وخلق بيئة عمل مجزية لموظفيها. وتهدف إلى خلق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمستثمرين من خلال النمو الاستراتيجي للأصول وزيادة الربحية والاستئثار بفرص القيمة المضافة.
- تجدر الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة لا يقتصرون على المستثمرين، فمعهم موظفين الشركة والمالكين والشركاء التجاريين والساكين والبائعين والموردين، فضلاً عن الوكالات الحكومية ومشروع النظم ومناحي القروض. إضافة إلى أن مصالح وأهداف وطموحات جميع المعنيين هامة لنجاح الشركة فريداً وجمعياً على حد سواء.
- تسبّر الشركة أعمالها بنزاهة ورؤية وبصيرة، حيث أنها تصغي إلى أهداف أصحاب المصلحة لديها وتهيئ مواردها لكي تفوق حدود هذه الأهداف. والشركة ملتزمة بتطوير الموظفين وإنشاء فرق تتخطى بجودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدر الابتكار.
- انتقاء تقييم الفرص التجارية الجديدة.

ب. أبرز البيانات المالية لآخر ثلاث سنوات

بالنسبة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بلغت إجمالي إيرادات شركة عقارات الكويت 17,072,342 دينار كويتي، وبلغ صافي ربح السنة 2,222,946 دينار كويتي.

كما بلغت إجمالي أصول شركة عقارات الكويت 249,840,732 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، وبلغ إجمالي حقوق الملكية 133,318,260 دينار كويتي.

وببلغ إجمالي رأس المال المصدر لشركة عقارات الكويت 90,671,294 دينار كويتي، تتضمن 906,712,940 سهماً بقيمة اسمية تبلغ 0.100 دينار كويتي لكل سهم.

ويوضح الجدول التالي أهم المؤشرات المالية لشركة عقارات الكويت لآخر ثلاث سنوات:

جميع الأرقام بالدينار الكويتي.	2017	2016	2015
إجمالي الإيرادات	17,072,342	16,158,870	13,646,105
صافي الربح	2,222,946	4,818,099	4,245,900
إجمالي الموجودات	249,840,732	253,625,627	235,423,344
إجمالي حقوق الملكية	133,318,260	131,920,727	127,196,055
رأس المال المصدر	90,671,294	90,671,294	90,671,294
عدد الأسهم المصدرة	906,712,940	906,712,940	906,712,940
القيمة الاسمية للسهم	0.100	0.100	0.100

ج. الشركات التابعة لشركة عقارات الكويت

فيما يلي قائمة بالشركات التابعة لشركة عقارات الكويت كما في 31 ديسمبر 2017:

اسم الشركة	النشاط	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
1 شركة مزارع اللؤلؤ هبارا - شركة مساهمة أمريكية	الاستثمار	الولايات المتحدة الأمريكية	100%
2 شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة)	عقاري	الكويت	96%
3 شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة)	الاستثمار	الكويت	99.99%
4 شركة كريك ديت المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
5 شركة كريك اكويتي المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
6 شركة كريك ميكرو ديت المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
7 شركة كريك ميكرو اكويتي المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
8 شركة كريك يوئل ميامي ديت المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
9 شركة كريك يوئل ميامي اكويتي المحدودة	الاستثمار	جزر كايمان	100%
10 شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان)	عقاري	لبنان	100%
11 شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م	عقاري	الكويت	99%

د. ملكية كبار المساهمين الذين يملكون أكثر من 5% من أسهم شركة عقارات الكويت كما في: (2018/04/10)

المساهم	نوع الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار	مباشر	123,415,928	13.632%

هـ. أعضاء مجلس إدارة عقارات

فيما يلي أسماء أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات الكويت في (2018/04/10) كالتالي:

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	طريقة التعيين
1 السيد / ابراهيم صالح الذريان	رئيس مجلس الإدارة	منتخب
2 السيد / طلال جاسم البحر	نائب الرئيس	ممثلاً عن / شركة مراسي الأفق
3 السيد / مرزوق جاسم البحر	عضو	ممثلاً عن / شركة عسجد الكويت
4 السيد / محمد عصام البحر	عضو	ممثلاً عن / شركة كيفان الدولية العقارية
5 السيد / حامد محمد العيبان	عضو	ممثلة عن / شركة التلال الاستثمارية
6 السيد / مشاري أحمد العجيل	عضو	ممثلاً عن / شركة منارة الأفق العقارية
7 السيد / أحمد فيصل القطامي	عضو	منتخب - مستقل
8 السيد / مشاري عبدالله الدخيل	عضو	منتخب - مستقل
9 السيد / أنور يوسف القطامي	مراقب الحسابات	جرائد ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

و. إدارة شركة عقارات الكويت

تتمثل أسماء ومناصب أعضاء الإدارة العليا لشركة عقارات الكويت كما في (2018/04/10) فيما يلي:

الإدارة	فريق الإدارة
1 الادارة العقارية	السيد / بدر الهاجري
2 الاستثمار والاستحواذ	السيد/ فهد الشمالان
3 الموارد البشرية	السيد/محمد الحمد
4 التطوير العقاري	المهندس/عبد العزيز المعجل
5 إدارة المنشآت	المهندس/ناصر البدر
6 الإدارة المالية	السيد/ ماهر خلف

3. معلومات عن الشركة محل العرض

أ. نبذة عن الدولية للمنتجات

تأسست شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع كشركة مساهمة كويتية عامة في 10 فبراير 1976 وتم إدراج أسهم شركة الدولية للمنتجات في بورصة الكويت في 13 ديسمبر 2004. ويقع المقر الرئيسي لشركة الدولية للمنتجات في الكويت والعنوان المسجل هو مدينة الكويت، القبلة، المنطقة التجارية التاسعة، مبنى سوق الصفاة، الدور الاول، مكتب رقم 3، ص.ب: 4800 الصفاة، 13048 الكويت.

تتمثل الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها شركة الدولية للمنتجات ما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وحظرها من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني ولعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ

الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الموتيلاات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضة والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقه بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك المجتمعات التجارية والسكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- دفعات بالأسهم لموظفي الشركة.
- انشاء إدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي)
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو للغير.

ب. أبرز البيانات المالية لآخر ثلاث سنوات

بالنسبة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بلغت إجمالي إيرادات شركة الدولية للمنتجات 4,653,133 دينار كويتي، وبلغ صافي ربح السنة 407,640 دينار كويتي.

كما بلغت إجمالي أصول شركة الدولية للمنتجات 11,397,777 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، وبلغ إجمالي حقوق الملكية 8,694,854 دينار كويتي.

ويبلغ إجمالي رأس المال المصدر لشركة الدولية للمنتجات 15,448,210 دينار كويتي، تتضمن 154,482,100 سهماً بقيمة اسمية تبلغ 0.100 دينار كويتي لكل سهم.

ويوضح الجدول التالي أهم المؤشرات المالية لشركة الدولية للمنتجات لآخر ثلاث سنوات:

جميع الأرقام بالدينار الكويتي.	2017	2016	2015
إجمالي الإيرادات	4,653,133	3,380,950	2,930,864
صافي الربح (الخسارة)	407,640	(1,462,942)	(2,382,856)
إجمالي الموجودات	11,397,777	11,984,680	13,115,841
إجمالي حقوق الملكية	8,694,854	8,276,397	9,739,339
رأس المال المصدر	15,448,210	15,448,210	15,448,210
عدد الأسهم المصدرة	154,482,100	154,482,100	154,482,100
القيمة الاسمية للسهم	0.100	0.100	0.100

ج. الشركات التابعة لشركة الدولية للمنتجات

فيما يلي قائمة بالشركات التابعة لشركة الدولية للمنتجات كما وردت في البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

اسم الشركة	النشاط	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	تجارة عامة ومقاولات	الكويت	99%

د. ملكية كبار المساهمين الذين يملكون أكثر من 5% من أسهم شركة الدولية للمنتجات كما هو مفصّل في موقع بورصة الكويت كما في (تاريخ تقديم مستند العرض):

المساهم	نوع الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار	مباشر	23,197,032	15.016%
شركة مراسي ون	غير مباشر	14,119,664	9.143%
شركة عقارات الكويت	مباشر وغير مباشر	12,935,632	8.375%

هـ. أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات

أسماء أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات كما هو مفصّل في موقع بورصة الكويت كما في (2018/04/10) كالتالي:

الاسم	المنصب	طريقة التعيين
السيد / خالد علي محمد العتال	رئيس مجلس الإدارة	ممثلاً عن / شركة النزهة الدولية
السيد / عبدالله عبدالرزاق العصفور	نائب الرئيس	ممثلاً عن / شركة مصادر الأفق للتجارة العامة والمقاولات
السيد / محمد عبدالله محمد الرضوان	عضو	عضو مستقل
السيد / نبيل عدنان زين الدين	عضو	ممثلاً عن / شركة ضاحية السرة العقارية
السيدة / ليلي عبدالكريم الإبراهيم	عضو	ممثلة عن / شركة ضاحية الخالدية العقارية
مراقب الحسابات		مكتب جرانت ثورنتون – القطامي

و. الإدارة العليا لشركة الدولية للمنتجات

وفقاً للموقع الإلكتروني لشركة الدولية للمنتجات، تتمثل أسماء ومناصب أعضاء الإدارة العليا لشركة الدولية للمنتجات كما في (2018/04/10) فيما يلي:

الاسم	المنصب
السيد / محمد عصام توفيق	المدير المالي

4. الأسهم محل العرض وأية حقوق أو التزامات مرتبطة بها

تنوي شركة عقارات الكويت الاستحواذ على أسهم العرض المتاحة والتي لا تمتلكها شركة عقارات الكويت حالياً والبالغ عددها 141,546,468 (مائة واحد وأربعون مليوناً وخمسمائة ستة وأربعون ألفاً وأربعمائة وثمانية وستون) سهماً. ولا تملك شركة عقارات الكويت حالياً تفاصيل عن أي حقوق أو التزامات مرتبطة بالأسهم المعروضة منذ تاريخ المستند المائل.

5. إجمالي مبلغ العرض المقدم

يدفع إجمالي مبلغ العرض المقدم في حالة الاستحواذ على جميع الأسهم المعروضة من خلال إصدار أوراق مالية في شركة عقارات الكويت فقط.

وبناء على الدراسة المقدمة من بيكر تلي مستشار الاستثمار لشركة عقارات الكويت، سيقدّم مبلغ العرض عن طريق أسهم صادرة لمساهمي الشركة محل العرض في رأس مال الشركة مقدّمة العرض بنسب 1:0.455 حيث سيعادل كل سهم من شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("سعر العرض").

لا يتضمن سعر العرض أي عمولات أو ضرائب أو رسوم حكومية أو رسوم تحويل أو أي رسوم أخرى.

شركة عقارات الكويت	الأسهم المصدرة	64,403,643
نسبة التحويل	1:0.455	
الشركة الدولية للمنتجات	الأسهم المستهدفة	141,546,468

6. كيفية تمويل العرض

ستقوم شركة عقارات الكويت بتمويل العرض من خلال إصدار الأوراق مالية لزيادة رأس المال الخاص بالشركة مقدمة العرض وتخصيص الزيادة لمساهمي شركة الدولية للمنتجات الراغبين في المشاركة في عملية الاستحواذ. وسيتم الاستحواذ بنسب 1:0.455 حيث سيعادل كل سهم من شركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("سعر العرض").

7. الخطط المستقبلية لشركة الدولية للمنتجات

لدى شركة الدولية للمنتجات فرص عقارية جيدة تحتاج إلى تمويل، ومتوقع عنها عوائد مرتفعة. لذا فإن عملية الاستحواذ غير النقدي ستعود بالنفع لكلا من مساهمي الشركتين.

8. إجراءات قبول العرض

أ. المستندات المطلوبة من مساهمي شركة الدولية للمنتجات الراغبين في قبول العرض:

الأفراد	
1.	البطاقة المدنية (أو جواز السفر للأشخاص غير المقيمين في دولة الكويت) وصورة عنها.
2.	شهادة من الشركة الكويتية للمقاصة برصيد الأسهم المملوكة في شركة الدولية للمنتجات.
3.	تعينة وتوقيع نموذج العرض.
الشركات	
1.	صورة من مستندات التأسيس (عقد التأسيس، النظام الأساسي، الترخيص التجاري).
2.	مستند (حديث) يثبت المخول بالتوقيع، وبالنسبة للشركات الكويتية تقديم صورة من الشهادة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة بالمخول بالتوقيع.
3.	صورة من شهادة اعتماد التوقيع الصادرة عن وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل.
4.	البطاقة المدنية للمخول بالتوقيع (أو جواز السفر للمخول بالتوقيع إذا كان غير مقيم في دولة الكويت) وصورة
5.	كتاب قبول العرض من المخول بالتوقيع.
6.	شهادة حديثة الإصدار من الشركة الكويتية للمقاصة برصيد الأسهم المملوكة في شركة الدولية للمنتجات.
7.	تعينة وتوقيع نموذج قبول العرض.

ب. إجراءات أخرى

- في حال توقيع نموذج قبول العرض بموجب وكالة، يرجى عرض التوكيل الأصلي وصورة عنه.
- في حال وجود الأسهم في محفظة استثمارية لدى شركة استثمارية ("مدير المحفظة") نيابةً عن المالك الأصلي لأسهم العرض ("المساهم الأصلي") والتي سيتم عرضها للبيع وفقاً لمستند العرض، فإن مدير المحفظة سيقوم

بالتعامل وفقاً للأوامر الصادرة عن المساهم الأصلي فيما يتعلق بالعرض. يتم تقديم نموذج قبول العرض عبر مدير المحفظة والذي سيتضمن توضيح لأسماء المساهمين الأصليين الراغبين في الاشتراك وذلك بموجب كتاب صادر عنه.

ج. كيفية تعبئة نموذج قبول العرض

لاستكمال إجراءات قبول العرض، على المساهم (أو ممثله المفوض في ذلك) تعبئة وتوقيع نموذج العرض وتسليمه مرفقاً بالمستندات المبينة أعلاه في البند (أ) و (ب) من البند الثامن في مقر مدير عملية الاستحواذ (مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار) في عنوانها المذكور أدناه في موعد لا يتجاوز الساعة 12:30 ظهراً (توقيت الكويت) في آخر يوم من فترة التجميع.

العنوان	مدير عملية الاستحواذ
مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع.	شرق، أحمد الجابر، برج أرزان.

كما يمكنكم تحميل نموذج قبول العرض من المواقع الإلكترونية لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لشركة عقارات الكويت <http://www.arzan.com.kw>، وموقع شركة الدولية للمنتجات <http://irc-kw.com>، وذلك اعتباراً من تاريخ نشر مستند العرض وحتى نهاية فترة التجميع.

في حال وجود أية استفسارات بخصوص كيفية قبول العرض، يرجى الاتصال بمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار على هاتف رقم: +965 222 03000.

9. الشروط أو القيود التي يخضع لها العرض والإجراءات المرتبطة به

يتعين أن تكون الأسهم محل العرض خالية من أية نزاعات أو أعباء أو حقوق رهن أو قيود، وأن تكون قابلة للتداول في بورصة الكويت.

وعلى مساهمي الشركة محل العرض الراغبين في قبول العرض، الموافقة على الآتي:

أ. أن يتم استبدال الأسهم بعد انتهاء فترة التجميع وموافقة هيئة أسواق المال على تنفيذ نقل ملكية الأسهم محل العرض وفقاً للعرض إلى شركة عقارات الكويت ومنها زيادة رأس مال شركة عقارات الكويت بما يوازي قيمة الأسهم المجمعة.

ب. الإقرار بأن الأسهم المعروضة للبيع تخلو من أية حقوق رهن أو أعباء من أي نوع، وفي حال وجود أي رهن أو عبء على الأسهم، يترتب على المساهم تعبئة الجزء الخاص بالأسهم المرهونة في نموذج قبول العرض.

ج. الموافقة على عدم التصرف بالأسهم وعدم ترتيب أية حقوق عليها طوال فترة التجميع.

10. الجدول الزمني لعملية الاستحواذ

الرقم	الإجراء	التاريخ المقترح
1	تقديم مستند العرض إلى هيئة أسواق المال بالإضافة إلى كافة المستندات المطلوبة (بما يشمل الجدول الزمني المقترح، واستكمال جميع المتطلبات).	(تاريخ تقديم مستند العرض).
2	موافقة هيئة أسواق المال على نشر مستند العرض.	خلال 10 أيام عمل من تاريخ استكمال المتطلبات.

الرقم	الإجراء	التاريخ المقترح
3	الإفصاح عن موافقة الهيئة على نشر مستند العرض في بورصة الكويت والإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لمقدمة العرض للشركة محل العرض، وفي صحيفتين و الموقع الإلكتروني يوميتين على الأقل.	في يوم العمل التالي لصدور موافقة الهيئة المشار إليها في البند السابق.
4	نشر مستند العرض والمستندات المتاحة للاطلاع في مقر شركة الدولية للمنتجات الرئيسي والموقع الإلكتروني لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لمقدمة العرض و الموقع الإلكتروني لشركة الدولية للمنتجات.	في نفس يوم الإفصاح المشار إليه بالبند السابق وحتى تاريخ نهاية فترة التجميع.
5	يرفع مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات رأيه وتوصيته بشأن العرض لكل من الهيئة ومساهمي الشركة، ويرفق به رأي المستشار المستقل بشأن العرض، ويقوم بالإفصاح عن توصيته في بورصة الكويت والإعلان عنها في الموقع الإلكتروني لمجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار بصفتها مدير الاستحواذ لمقدمة العرض والشركة محل العرض وفي صحيفتين يوميتين على الأقل.	خلال سبعة أيام عمل من تاريخ استلام مستند العرض.
6	تتقدم شركة عقارات الكويت بطلب الموافقة من الجهات الرقابية المختصة على عقد جمعية عامة غير عادية، تتضمن توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة وتخصيص الزيادة لمساهمي الشركة محل العرض الراغبين في المشاركة في عملية الاستحواذ.	في يوم العمل الثامن من تاريخ نشر مستند العرض.
7	تقوم شركة عقارات الكويت بدعوة المساهمين إلى جمعية عامة غير عادية بعد حصولها على موافقة الجهات الرقابية المختصة.	بعد خمسة عشر يوماً على الأقل من تاريخ نشر مستند عرض الاستحواذ.
8	إعداد نشرة الاكتتاب وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.	بعد أربعة عشر يوماً من دعوة المساهمين إلى جمعية عامة غير عادية.
9	الإفصاح عن فتح باب التسجيل في محفظة مدير عملية الاستحواذ لتجميع أسهم المساهمين الراغبين في المشاركة في عملية الاستحواذ الاختياري غير النقدي وفقاً لأحكام المادة (3-3-9) من الفصل الثالث (الاستحواذ) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.	في تاريخ 2018/9/6
10	بداية فترة التجميع واستقبال الطلبات من المساهمين الراغبين في استبدال أسهمهم.	من تاريخ 2018/9/6
11	نهاية فترة التجميع.	يوم 2018/10/31
12	الإفصاح لبورصة الكويت عن النسبة المحققة لعملية الاستحواذ.	في يوم العمل التالي لنهاية فترة التجميع.
13	مخاطبة وكالة المقاصة للتأكد من عدم وجود أية قيود على أسهم المساهمين الراغبين بالمشاركة.	في يوم العمل التالي للإفصاح المشار إليه في البند السابق.

الرقم	الإجراء	التاريخ المقترح
14	إرسال سجل المساهمين الراغبين في المشاركة والنسبة المحققة لهيئة أسواق المال، ودفع الرسوم.	في يوم العمل التالي من تاريخ استلام رد وكالة المقاصة المشار إليها في البند السابق.
15	استلام موافقة هيئة أسواق المال على تنفيذ العملية.	
16	تجميع كافة أسهم الشركة محل العرض في محفظة العملاء.	في يوم العمل التالي من تاريخ استلام موافقة الهيئة المشار إليها في البند السابق.
17	تنفيذ عملية الاستحواذ من خلال محضر بيع أسهم وتقوم وكالة المقاصة بتسوية العملية من خلال نقل ملكية أسهم محل العرض لصالح مقدم العرض، مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة مقدم العرض لصالح مساهمي الشركة محل العرض.	خلال خمسة أيام عمل من تاريخ موافقة الهيئة على تنفيذ عملية الاستحواذ.
18	الإعلان عن تنفيذ عملية الاستحواذ بالنسبة الفعلية في الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت وشريط التداول بالإضافة إلى النشر على الموقع الإلكتروني للهيئة.	فور تنفيذ عملية الاستحواذ المذكورة في البند السابق.

11. حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة لمقدم العرض في الشركة محل العرض

تملك شركة عقارات الكويت عدد 12,935,632 (اثنا عشر مليوناً وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألفاً وستمائة وإثنين وثلاثون) سهماً في شركة الدولية للمنتجات بصفة مباشرة.

12. حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في مقدم العرض

لا يوجد في عقارات أي أسهم سيطرة يمتلكها أو يسيطر عليها أطراف ذو علاقة بالشركة أو أي أطراف تابعة أو متحالفة مع الشركة. كما أنه لا يوجد أي أطراف التزمت بقبول العرض بشكل غير قابل للإلغاء أو بأي شكل من الأشكال قبل نشر مستند العرض.

13. حصص الملكية وحجم أي أسهم سيطرة في الشركة محل العرض

باستثناء الملكيات المذكورة في البند السابق، لا يوجد أي أسهم سيطرة يمتلكها أو يسيطر عليها أطراف ذو علاقة بشركة عقارات الكويت أو أي أطراف تابعة أو متحالفة معها في شركة العرض. كما أنه لا يوجد أي أطراف التزمت بقبول العرض بشكل غير قابل للإلغاء أو بأي شكل من الأشكال قبل نشر مستند العرض.

14. عدم وجود اتفاق مسبق

وفقاً لمتطلبات المادة (3-3-2) من الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية، نؤكد أنه لا يوجد أي اتفاق أو ترتيب أو تدبير بين شركة عقارات الكويت مع أي من أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات أو أي من مساهميها لقبول العرض.

15. التعهد بعدم تحويل الأسهم المراد الاستحواذ عليها

وفقاً لمتطلبات المادة (3-3-3) من الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية، تؤكد شركة عقارات الكويت بأنها تقدم العرض المائل بالأصلية عن نفسها وبأنه لا توجد لديها أية نية أو مقترح أو اتفاق أو تفاهم لنقل ملكية أسهم العرض في المستقبل القريب لأي طرف ثالث خارج نطاق شركة عقارات الكويت.

16. تعارض المصالح

ستلتزم شركة عقارات الكويت بأحكام المادة 3-1-17 من الكتاب التاسع من اللائحة التنفيذية بشأن تصويت أعضاء مجلس إدارة شركة الدولية للمنتجات على القرارات التي تتعلق بالعرض.

17. الالتزام

الالتزام بأحكام المادة (3-3-4) من الفصل الثالث (الاستحواذ) من الكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.

18. المستندات المتاحة للاطلاع

وفقاً لمتطلبات المادة (3-3-11) من الكتاب التاسع من اللائحة، سوف يتم نشر المستندات المتاحة للاطلاع كما في الجدول أدناه ("المستندات المتاحة للاطلاع") على المواقع الإلكترونية لكل من مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار (<http://www.arzan.com.kw>) بصفتها مدير الاستحواذ لشركة عقارات الكويت، والشركة الدولية للمنتجات (<http://irc-kw.com>).

ويمكن لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات الحصول على نسخة من المستندات من المقر الرئيسي للشركة الدولية للمنتجات الكائن في القبلة - المنطقة التجارية التاسعة - مبنى سوق الصفاة - الدور الأول مكتب رقم 3 - مدينة الكويت، ومقر مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار الكائن في الشرق - شارع أحمد الجابر - برج أرزان - مدينة الكويت، من يوم الأحد وحتى يوم الخميس من الساعة الثامنة والنصف صباحاً وحتى الساعة الثانية والنصف ظهراً.

المستندات المتاحة للاطلاع
عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة عقارات الكويت.
عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الدولية للمنتجات.
تعهد شركة عقارات الكويت بصحة المعلومات والبيانات الواردة في مستند عرض الاستحواذ.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام قانون جهاز حماية المنافسة رقم 10 لسنة 2007 ولائحته التنفيذية.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام المادة 3-1-17 "تعارض المصالح" من الفصل الثالث (الاستحواذ) للكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام المادة 3-1-18 "الاستحواذ عند وجود أطراف لهم سيطرة فعلية" من الفصل الثالث (الاستحواذ) للكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010.
تعهد شركة عقارات الكويت بالالتزام بأحكام المادة 3-8-3 "الاستحواذ الاختياري غير النقدي" من الفصل الثالث (الاستحواذ) للكتاب التاسع (الاندماج والاستحواذ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاتهما.
مستند العرض (ويشمل أية وثائق تتعلق بالعرض).
البيانات المالية المدققة لشركة عقارات الكويت للأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2015 و 2016 و 2017.
البيانات المالية المدققة للشركة الدولية للمنتجات للأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2015 و 2016 و 2017.
وثائق التدابير المالية الخاصة بتمويل العرض.
نموذج قبول عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي المقدم لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات.

المستندات المتاحة للاطلاع

نسخة من رأي مستشار الاستثمار المستقل لشركة عقارات الكويت.

نسخة من رأي مستشار الاستثمار المستقل للشركة الدولية للمنتجات.

توصية مجلس إدارة الشركة الدولية للمنتجات إلى المساهمين والمتعلقة بالعرض، وتنشر خلال سبعة أيام عمل من تاريخ نشر مستند العرض.

إن مستند العرض المائل سيكون متوفراً من تاريخ النشر حتى انتهاء فترة التجميع على المواقع الإلكترونية التالية:

www.boursakuwait.com

<http://www.arzan.com.kw>

<http://irc-kw.com>

هيئة أسواق المال	
صادر خارجي	
12/08/2018	تاريخ المراسلة
CMA-040300-01777-2018	رقم المراسلة

المحترمين

السادة / شركة عقارات الكويت (ش.م.ك) عامة

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: نشرة الاككتاب الخاص لزيادة رأس مال شركة عقارات الكويت

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى طلبكم المؤرخ 2018/07/25، وإلى كتبكم التي كان آخرها 2018/07/15، ووفقاً لأحكام الفصل الخامس من الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الاككتاب في الأوراق المالية، تحيطكم هيئة أسواق المال علماً بالموافقة على ما ورد في نشرة الاككتاب.

هذا ويتعين على شركتكم الالتزام بالمادتين (5-29) و (5-38) من الفصل الخامس من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية المشار إليها أعلاه، كما يجب تزويدنا بنسخة من نشرة الاككتاب النهائية.

مع أطيب التمنيات،،،

مبارك عبد الله الرفاعي
مدير إدارة تمويل وحوكمة الشركات



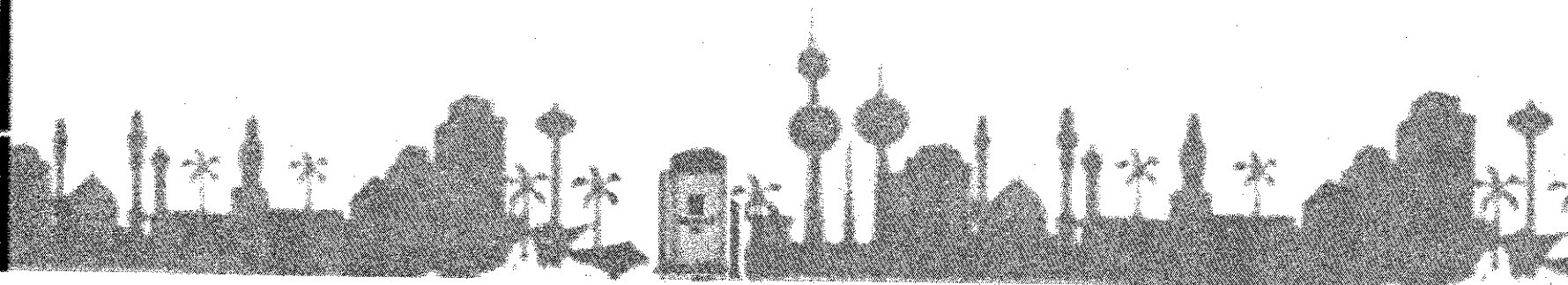
نشرة اكتتاب خاص
لشركة عقارات الكويت، ش.م.ك. ع



AQARAT
عقارات

اكتتاب في عدد 64,403,643 سهمًا عاديًا

يوليو 2018



الاكتتاب الخاص في عدد 64,403,643 سهمًا عاديًا

العرض العيني: 1 : 0.455
(يكون كل سهم من أسهم الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع مساويًا لـ 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع)

توزع نشرة الاكتتاب الخاص المبدئية الماثلة للعلم فقط، وتخضع للإتمام والتعديل من دون إخطار إضافي. كما لا تعد هذه النشرة بمثابة عرض أو طلب عرض فيما يتعلق ببيع أو شراء أوراق مالية في أي دولة يكون فيها هذا العرض أو طلب العرض أو البيع غير قانوني أو يتطلب تسجيلًا أو موافقة.



جهة الإصدار



المستشار القانوني



BAKER TILLY

مستشار الاستثمار

تنبيه مهم

تعد المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب الخاص هذه (ويُشار إليها باسم "النشرة") سرية وخاصة بشركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (يُشار إليها باسم "شركة عقارات الكويت" أو "الشركة"). وقد أُعطيت هذه النشرة لك باعتبارك مستثمرًا مرتبطًا في شركة عقارات الكويت، وذلك للاستخدام السري فقط، مع إدراكك الكامل لضرورة عدم الإفصاح عن هذه النشرة أو مناقشة المعلومات الواردة بها أو إعادة نسخها أو استخدامها لأي غرض بخلاف تقييم الاستثمار المرتقب في شركة عقارات الكويت حسبما هو موضح هنا، دون الحصول على إذن كتابي مسبق من جانبنا.

وتتحمل شركة عقارات الكويت ووكيل الاكتتاب المسؤولية في حال ثبت أن المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب غير صحيحة، وتقر بأن نشرة الاكتتاب لم تُغفل أي معلومات جوهرية وأنه تم إعدادها وفقاً للمعلومات والبيانات التي تتطابق مع الواقع. ويقر مجلس إدارة الشركة بصحة المعلومات الواردة في هذه النشرة ويعتقد حسب علمه أن المعلومات الواردة في النشرة كاملة ودقيقة وصحيحة وأنها قد أعدت استناداً إلى حقائق، وأنها لم تغفل أية معلومات من شأنها التأثير على الغرض المقصود من هذه النشرة. ويؤكد مجلس إدارة شركة عقارات الكويت على أن جميع المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية يتم الكشف عنها للمستثمرين بغرض تحديد ما إذا كان سيتم الاكتتاب في الأوراق المالية أم لا وأنه قد تم الالتزام بجميع أحكام الكتاب الخامس من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال، وقانون هيئة أسواق المال، وقانون الشركات ولائحته التنفيذية إضافة إلى القوانين والتعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال. قام المستشارون القانونيون لدى شركة عقارات الكويت بمراجعة نشرة الاكتتاب والمستندات ذات الصلة والتأكد من مطابقتها للمتطلبات القانونية ذات الصلة وأن شركة عقارات الكويت قد استوفت جميع الموافقات المطلوبة لضمان صحة وسريان التزاماتها.

تم إعداد المعلومات الواردة في هذه النشرة من جانب شركة عقارات الكويت لاستخدامك الخاص فيما يتعلق بتقييم استثمار محتمل في شركة عقارات الكويت كما هو مبين في هذه النشرة. ولا نقدم شركة عقارات الكويت أي إقرارات بشأن دقة تلك المعلومات أو اكتمالها.

وبالتالي، بمجرد قبولك استلام هذه النشرة، فإنك توافق على أن تُعيد إلى شركة عقارات الكويت هذه النشرة وأي مستندات أو معلومات كان قد تم تقديمها إليك فيما يتعلق بهذه النشرة، وذلك في حال لم توافق على شراء أي من الأسهم العادية في شركة عقارات الكويت كما هو مبين هنا أو في حال تم إلغاء طرح الأسهم أو سحبه لأي سبب.

لا تحتوي هذه النشرة على ما يفيد أنها شاملة أو أنها تحتوي على كافة المعلومات التي قد تريدها أنت أو تطلبها في إطار ممارسة العناية الواجبة على شركة عقارات الكويت. لذا، بمجرد قبولك استلام هذه النشرة، فإنك تقر بأنه يتعين عليك ممارسة العناية الواجبة بشأن شركة عقارات الكويت وبندود الاستثمار المقترح، بما في ذلك المزايا والمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في شركة عقارات الكويت.

يرجى مراجعة قسم "عوامل المخاطر" للاطلاع على العوامل التي قد ترغب في مراعاتها بشأن الاستثمار المقترح في شركة عقارات الكويت. لاحظ أن تلك العوامل هي للعلم فقط، وقد لا تمثل كافة عوامل المخاطر التي قد ترتبط بالاستثمار المقترح.

يجب ألا تفسر أية عبارات واردة في هذه النشرة على أنها إشارات ضريبية أو قانونية أو مهنية. فليس الغرض من هذه النشرة بأي حال من الأحوال تقديم مثل تلك الإشارات. لذلك، فإننا ننصح بأن تستشير شخصاً مرخصاً له طبقاً للقانون ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب.

تعتبر هذه النشرة بمثابة عرض فقط للجهة المقدم إليها العرض، التي تم توزيع هذه النشرة عليها مباشرة من جانب شركة عقارات الكويت. ولا تمثل هذه النشرة عرضاً لبيع أو طلب عرض شراء أسهم عادية من جانب أي شخص في أي بلد لا يجوز فيها تقديم هذا العرض أو طلب عرض الشراء.

تسري هذه النشرة من التاريخ المبين فيها ما لم يرد خلاف ذلك. إن تقديم هذه النشرة أو أي عرض تشتمل عليه لا يعد بأي حال من الأحوال ضماناً بعدم حدوث أي تغيير في أوضاع شركة عقارات الكويت بعد تاريخ هذه النشرة.

تنبيه مهم

لا يتم تقديم ثمة إقرار أو ضمان بشأن دقة نتائج النشرة أو مدى قبولها أو إمكانية تحقيقها، كما قد تحتاج بعض الآراء والتقييمات والبيانات المستقبلية الأخرى إلى التعديل في ضوء ما يُستجد من ظروف لم تكن واضحة بالنسبة للشركة وقت إعداد هذه النشرة. علاوة على ذلك، فإن بعض المعلومات الواردة في هذه النشرة مبنية على مصادر ثانوية أو مشتقة منها. بالرغم من أن شركة عقارات الكويت ترى أن المصادر التي حصلت منها على هذه المعلومات موثوقة، إلا أنه لا يمكنها أن تضمن دقة تلك المعلومات، كما أنها لم تتحقق بشكل مستقل من الإفتراسات التي بُنيت عليها تلك المعلومات.

لا تحتوي هذه النشرة على ما يمكن، أو ما ينبغي، الاعتماد عليه كتعهد أو إقرار بشأن الأداء المستقبلي لشركة عقارات الكويت. كما أن المعلومات الواردة بهذه النشرة تعد انتقائية وتخضع للتحديث والزيادة والمراجعة والتعديل. قد يتم إلغاء أية معلومات واردة في هذه النشرة من خلال تزويدك بمعلومات كتابية لاحقة بشأن نفس الموضوع من جانب شركة عقارات الكويت أو من ينوب عنها، وذلك بالرغم من عدم تعهد شركة عقارات الكويت أو التزامها بإتاحة أية معلومات إضافية أو تحديث المعلومات أو زيادتها أو تعديلها أو تغييرها، أو تصحيح أية تناقضات قد تظهر في أية معلومات واردة في هذه النشرة، بما في ذلك التوقعات المستقبلية الواردة فيها.

لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أية معلومات أو إقرارات متعلقة بالإصدار الذي سيتم بموجب هذه النشرة، وذلك بخلاف المعلومات والإقرارات الواردة في هذه النشرة، وفي حال قدم شخص ما مثل تلك المعلومات أو الإقرارات فلا يجب اعتبار ذلك مصرحاً به من جانب شركة عقارات الكويت. لا يجب الاعتماد، عند دراسة الاستثمار المقترح، على أي مستندات أخرى خاصة بالطرح بخلاف هذه النشرة ونموذج الاكتتاب ذي الصلة الصادرين عن شركة عقارات الكويت والمعتمدين من جانبها.

وتحتفظ شركة عقارات الكويت ومستشاروها بالحق في تعديل و/أو تغيير و/أو سحب الإصدار بكامله أو جزء منه، وفق تقديرهم الخاص، و/أو قبول أو رفض أي استثمار مرتقب، بشكل كلي أو جزئي، كما هو موضح في هذه النشرة أو أن تخصص لك عدد أقل من الأسهم العادية التي ترغب في شرائها أو إلغاء الطرح تماماً وبدون سابق إنذار. علاوة على ذلك، يجوز لشركة عقارات الكويت ومستشاريها، وفق تقديرهم الخاص، التنازل لأي مستثمر عن الحد الأقصى أو الأدنى للاكتتاب. كما لا تتحمل شركة عقارات الكويت أية مسؤولية تجاه أي مستثمر في حال حدوث أي مما سبق.

هذا، ولا تتحمل صراحة شركة عقارات الكويت أو أي من الكيانات أو الشركات التابعة لها أو أعضاء مجلس الإدارة أو مساهمها أو شركائها أو موظفيها أو وكلاء أي منهم (يُشار إليهم باسم "الأطراف") أية مسؤولية أو التزام قانوني فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة في هذه النشرة أو كفاءتها، أو فيما يتعلق بأي أخطاء أو بيانات غير صحيحة أو إغفال ورد في هذه النشرة، أو فيما يخص استخدامك لهذه النشرة.

لا يتحمل أي طرف أو شخص آخر أية خسارة أو تلف مباشر أو غير مباشر أو لاحق يتعرض له أي شخص نتيجة الاعتماد على أي مما ورد أو ما لم يرد في هذه النشرة. حيث لا يتحمل أي أحد صراحة مثل هذه المسؤولية.

وقد تم إعداد هذه النشرة وفق متطلبات القانون رقم 7 لعام 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية، وتعديلاته ولائحته التنفيذية، كما تم أيضاً اعتمادها من جانب هيئة أسواق المال.

لن تكون هيئة أسواق المال طرفاً في أي دعوى خاصة بالأضرار الناشئة عن نشرة الاكتتاب الماثلة المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.



المحتويات

م.	الموضوع	الصفحة	م.	الموضوع	الصفحة
1.	العرض	6	53	عرض إستحواذ إختياري غير نقدي	53
2.	نبذة عن شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع	9	54	المزايا المالية لشركة عقارات الكويت بعد الاستحواذ على الشركة الدولية للمنتجات	54
1.2	الكيان القانوني	9	55	عوامل المخاطر	55
2.2	رأس المال وكبار المساهمين	11	57	التقاضي	57
3.2	مجلس إدارة شركة عقارات الكويت	12	58	الضرائب	58
4.2	إدارة شركة عقارات الكويت	21	59	استراتيجية التخارج	59
5.2	الأنشطة حسب النظام الأساسي وتعديلاته ذات الصلة	29	60	الملاحق	60
6.2	التعريف بسوق أسهم شركة عقارات الكويت	30	61	الملحق 1 - البيانات المالية التاريخية (2015 و 2016 و 2017)	61
7.2	الهيكل التنظيمي والإداري	31	62	الملحق 2 - كتاب موافقة هيئة أسواق المال على زيادة رأس المال	62
8.2	عقارات شركة عقارات الكويت	33	63	الملحق 3 - نموذج الاكتتاب	63
3.	تحليل البيانات المالية التاريخية	37	64	الملحق 4 - سند قبض رسوم طلب اعتماد نشرة الإكتتاب	64
1.3	التحليل المالي العام للشركة	37	65	الملحق 5 - إقرار وتعهد من مجلس إدارة شركة عقارات الكويت	65
2.3	أداء الأصول	40			
3.3	تحليل المطلوبات	42			
4.3	توزيع الأرباح	44			
4.	الاستراتيجية الشاملة لشركة عقارات الكويت	45			
1.4	رؤية شركة عقارات الكويت	45			
2.4	مهمة شركة عقارات الكويت	46			
3.4	القيم الرئيسية لشركة عقارات الكويت	47			
4.4	أهداف شركة عقارات الكويت	48			
5.4	عوامل النجاح الرئيسية	49			
6.4	لمحات حول الاستثمار المستقبلي	50			

1. العرض

فيما يلي موجز ببعض المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب الخاص الماثلة. يعد هذا الموجز جزءاً لا يتجزأ من المعلومات التفصيلية ذات الصلة الواردة في مواضع أخرى في نشرة الاكتتاب الخاص الماثلة، وبالتالي يجب قراءته مع كامل محتويات نشرة الاكتتاب الخاص التي تم اشتقاقه منها.

الشركة	شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (يشار إليها باسم "شركة عقارات الكويت" أو "الشركة").
الكيان القانوني	تأسست الشركة في دولة الكويت في 6 مايو 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.
رأس مال المصرح به والمصدر والمدفوع	90,671,294 دينار كويتي مكون من 906,712,940 سهماً، القيمة الاسمية لكل منهم 100 فلس.
العنوان وجهات الاتصال	شارع دروازة العبد الرزاق مبنى سوق الكويت الدور الثامن، بلوك ب، دولة الكويت. ص.ب. رقم: 1257، الصفة 13013، الكويت. هاتف رقم: + 965 1828 999 فاكس رقم: + 965 2241 8154
الأنشطة الأساسية	- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها وإستثمارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالإطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج. - القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الإستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمنفردة عنه أو اللازمة له. - الإستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة. - القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء إستيفاء 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 والخارج. - 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 الإستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف وإستثمار 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 داخل الكويت وخارجها وإيجارها وإستثمارها وإقامة المباني.

الأنشطة الأساسية (تابع)

- 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 أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحق 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 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 العقارية.
- إقامة المزايدات العقارية.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ إستثمارية تجار 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).

الاستخدام المقرر لعوائد الإصدار	سوف تكون العوائد "عينية"، أي أسهم في الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع، بهدف امتلاك حصة في الشركة الدولية للمنتجات الدولية ش.م.ك.ع.
فريق الاكتتاب	شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (يشار إليها باسم "شركة عقارات الكويت" أو "الشركة")
عدد وقبة الأسهم المطروحة	64,403,643 سهم عادي
عملة الاكتتاب	دينار كويتي
القيمة الاسمية للسهم	100 فلس كويتي
سعر السهم	سعر السهم بقيمة إسمية تبلغ 100 فلس لكل سهم ونسبة مقايضة 0.455 من أسهم شركة عقارات الكويت لكل سهم من أسهم الشركة الدولية للمنتجات.
الحد الأدنى للاكتتاب	لا يوجد حد أدنى للاكتتاب.
فترة الاكتتاب	تبدأ فترة الإكتتاب من تاريخ 06 سبتمبر 2018 وتنتهي الساعة 12 ظهراً بتاريخ 31 أكتوبر 2018. ويجب استلام كافة طلبات الإكتتاب الموقعة والوثائق اللازمة في موعد أقصاه الساعة 12:00 ظهر 31 أكتوبر 2018.
المستثمرون المؤهلون	يعتبر المساهمون الحاليون في الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع مؤهلين للاكتتاب في الأسهم.
فترة الإغلاق	لا توجد فترة إغلاق، كما أن الأسهم المصدرة يمكن تداولها بحرية وفق أحكام قوانين دولة الكويت.
الأرباح	تكون الأسهم المطروحة من خلال هذا الإكتتاب مؤهلة للحصول على أرباح في حال توفر أرباح كافية قابلة للتوزيع والتي يتم الإعلان عنها في 31 ديسمبر من كل سنة مالية وبناءً على قرار مجلس إدارة الشركة.
الحقوق الناشئة عن الأوراق المالية	يكون لكل سهم الحقوق التالية وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال، الكتاب الحادي عشر، المادة 5-9: أ- حقوق التصويت: يمنح كل سهم حامله صوتاً واحداً وفقاً متساوياً في الحضور والمشاركة في المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية العادية وغير العادية، وكذلك في استلام توزيعات الأرباح. ب- معدل ربحية السهم على المدى القصير: ربحية السهم المتوقعة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 هي 4.71 فلس للسهم الواحد. ت- حقوق السهم عند تصفية المصدر: كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز في ملكية صافي موجودات الشركة وفي الأرباح المقتسمة، ولما كانت أسهم الشركة إسمية فإن آخر مالك لها مقيداً اسمه في سجل الشركة يكون له وحده الحق في قبض المبالغ المستحقة للسهم سواء أكانت حصصاً في الأرباح أو نصيباً في موجودات الشركة، ويمثل العائد على رأس المال عند تصفية الجهة المصدرة بشكل تقديري صافي الموجودات الموزعة على عدد الأسهم القائمة، وفقاً لأحكام القوانين المنظمة في هذا الخصوص.

وكيل البيع	شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (يُشار إليها باسم "شركة عقارات الكويت" أو "الشركة").
وكيل الاكتتاب وعنوانه	مجموعة أرزان المالية للتمويل والاستثمار ش.م.ك.ع برج أرزان، شارع أحمد الجابر، شرق 26442، الصفاة، 13125، دولة الكويت. هاتف رقم: + 965 22203000
المستشار القانوني وعنوانه	تتولى شركة أرزان القيام بكافة الإجراءات الخاصة بهذا العرض، مثل استلام نماذج الاكتتاب وتسهيل عملية الاكتتاب وتنسيقها وإدارة الأداء العام للعرض، بما في ذلك تخصيص الأسهم في حال الاكتتاب الزائد. مشاري العصيمي - محامون ومستشارون قانونيون مركز الدولية التجاري، الدور الأول، ص. ب. رقم: 22900 الصفاة، 13089، دولة الكويت. هاتف رقم: + 965 2 244 0112/3/4
مستشار الاستثمار وعنوانه	شركة بيكر تلي للاستشارات، ذ.م.م برج 25 فبراير، الدور 19، شارع خالد بن الوليد، الكويت، 13015، دولة الكويت. هاتف رقم: + 965 1 88 77 99
طريقة الدفع	لا توجد مدفوعات ليتم استلامها. إنه مجرد تبادل للأسهم مع المساهمين الحاليين في الشركة الدولية للمنتجات للحصول على حصة في شركة عقارات الكويت.
نموذج الاكتتاب	نموذج مستند الاكتتاب في الأسهم الذي تحدده الشركة.
المخاطر الرئيسية	يكون الاستثمار في الأسهم وأي عائد من ذلك عرضة لمخاطر عدم التيقن، لذا لا يجب القيام به إلا من جانب مستثمرين يدركون المخاطر التي ينطوي عليها ذلك، ممن يكونوا قادرين على تحمل مخاطر خسارة كامل مبلغ الاستثمار. ولا يمكن التأكيد على تحقيق جميع أو بعض أهداف الشركة. وعليه، يجب على المستثمرين المرتقبين دراسة عوامل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الأسهم بعناية، بما في ذلك عوامل المخاطر الواردة في نشرة الاكتتاب الخاص الماثلة وتحديثاً تحت عنوان "عوامل المخاطر". يتحمل المستثمرون مسؤولية إجراء تقييم مستقل من جانبهم للشركة وللمعلومات الواردة في هذه النشرة، وذلك قبل الإقدام على فرصة الاستثمار الماثلة.
استراتيجية التخارج	من المقرر إدراج الأوراق المالية المزعم إصدارها في بورصة الكويت لتتضمن إلى أسهم الشركة المدرجة بالفعل في بورصة الكويت. وبعد إتمام الإجراءات المطلوبة وتخصيص الأسهم للمساهمين الحاليين في الشركة الدولية للمنتجات، يتم تسجيل تلك الأسهم بأسماء المساهمين الفعليين في الشركة الدولية للمنتجات حتى يتسنى للمساهمين تداول أسهمهم وفق القواعد المطبقة في السوق ودون تمييز بين تلك الأسهم وبين الأسهم الحالية للشركة.
استفسارات المستثمرين	ينبغي على المستثمرين المرتقبين الاتصال بفريق الاكتتاب في حال كانت لديهم أي استفسارات متعلقة بنشرة الاكتتاب الخاص الماثلة.
الخطوات والإجراءات التي يتم اتخاذها في حالة عدم تغطية الاكتتاب	جميع الاحوال التي لا يستنفد فيها الاكتتاب جميع الاسهم المطروحة خلال مدة الاكتتاب الأصلية جاز لمجلس الادارة فتح باب الاكتتاب لمدة لا تتجاوز الثلاثة اشهر، فإذا لم يستنفد الاكتتاب كل الأسهم في نهاية الميعاد الجديد فتقوم الشركة بالإكتفاء بالقدر الذي تم الاكتتاب فيه.
القيود أو التدابير المستقبلية على تداول الأوراق المالية المطروحة	لا توجد حالياً أية قيود أو التزامات على تداول الأسهم المطروحة وأنه في حال الإنتهاء من الإستحواذ فإن أسهم شركة عقارات الكويت مدرجة في بورصة الكويت.
الهدف من إصدار الأوراق المالية	تبادل للأسهم مع المساهمين الحاليين في الشركة الدولية للمنتجات للحصول على حصة في شركة عقارات الكويت.

2. نبذة عن شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع

2.1 الكيان القانوني

2.1.1 نبذة عن الأوجه المتعلقة بالنظام الأساسي:

2.1.1.1 التأسيس:

وفق النظام الأساسي للشركة، تأسست شركة عقارات الكويت في دولة الكويت في 6 مايو 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

2.1.1.2 التعديلات:

تم تعديل النظام الأساسي مرة واحدة فقط في 11 يونيو 2014.



2.1.2 الجهات الرقابية التي تخضع لها شركة عقارات الكويت

تتضمن الجهات الرقابية التي تخضع لها شركة عقارات الكويت ما يلي:

الجهة	نطاق الرقابة
هيئة أسواق المال	الجهة الرقابية المنظمة لأنشطة الأوراق المالية في الكويت.
وزارة التجارة والصناعة	تجديد الترخيص التجاري للشركة وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها.
بورصة الكويت	مراقبة أداء السهم والتحقق في أي حالات قد تتطوي على ممارسات تداول مشبوهة.

2.1.3 التعاملات التي تمت أو ستتم مع الأطراف ذات العلاقة

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 للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها. ومن المتوقع أن يشهد عام 2018 تعاملات مع أطراف ذات صلة لما فيه مصلحة الشركة.

يوضح الجدول أدناه أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة خلال عام 2017:

بيان المركز المالي المجموع	القيمة بالدينار الكويتي
شراء إستثمارات في شركات زميلة	10,000
المستحق من أطراف ذات صلة	1,304,124
المستحق إلى أطراف ذات صلة	707,666
بيان الأرباح والخسائر المجموع	القيمة بالدينار الكويتي
تكاليف تشغيل العقارات	458,444
مصاريف عمومية وإدارية	230,000

2.2 رأس المال وكبار المساهمين في شركة عقارات الكويت

2.2.1 رأس المال:

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع لشركة عقارات الكويت 90,671,294 دينار كويتي كما في 30 إبريل 2018، مكون من 906,712,940 سهم، القيمة الاسمية لكل سهم 100 فلس. وفيما يلي بيان الحركات السابقة في رأس المال:

رقم	البيان	رأس المال التراكمي المدفوع	حركة رأس المال بعد الزيادة / التخفيض	السنة
1	سنة التأسيس	0	0	1972
2	زيادة رأس المال	2,998,340	2,998,340	1973
3	تخفيض رأس المال	2,997,930	-410	1974
4	زيادة رأس المال	4,997,930	2,000,000	1976
5	زيادة رأس المال	9,994,390	4,996,460	1977
6	زيادة رأس المال	11,994,480	2,000,090	1978
7	زيادة رأس المال	14,994,480	3,000,000	1979
8	زيادة رأس المال	17,994,480	3,000,000	1980
9	زيادة رأس المال	22,988,010	4,993,530	1981
10	زيادة رأس المال	27,588,010	4,600,000	1982
11	زيادة رأس المال	38,623,214	11,035,204	1983
12	زيادة رأس المال	45,000,000	6,376,786	1984
13	تخفيض رأس المال	30,000,000	-15,000,000	1993
14	زيادة رأس المال	31,500,000	1,500,000	1994
15	زيادة رأس المال	39,925,383	8,425,383	1997
16	زيادة رأس المال	51,902,998	11,977,615	1998
17	زيادة رأس المال	57,093,298	5,190,300	1999
18	زيادة رأس المال	62,802,628	5,709,330	2004
19	زيادة رأس المال	65,942,759	3,140,131	2005
20	زيادة رأس المال	82,428,450	16,485,691	2006
21	زيادة رأس المال	90,671,294	8,242,844	2008

2.2.2 كبار المساهمين:

المساهم الرئيسي في شركة عقارات الكويت هو الشركة الدولية الكويتية للاستثمار بحصة ملكية تبلغ 13.63%.

2.3 مجلس إدارة شركة عقارات الكويت:

2.3.1 قائمة مجلس الإدارة:

المنصب	الاسم
رئيس مجلس الإدارة	إبراهيم صالح الذريان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	طلال جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة	مشاري أحمد العجيل
عضو مجلس الإدارة	مشاري عبدالله الدخيل
عضو مجلس الإدارة	أحمد فيصل القطامي
عضو مجلس الإدارة	حامد محمد العيبان
عضو مجلس الإدارة	محمد عصام البحر
عضو مجلس الإدارة	مرزوق جاسم البحر

2.3.2 التعريف بمجلس الإدارة:

إبراهيم صالح النزيان

الاسم

نبذة

يحظى السيد/ إبراهيم بمسار مهني بارز في الإدارة العليا لمختلف شركات الاستثمار الخاصة المعروفة في دولة الكويت، فضلا عن عمله لفترة لدى الهيئة العامة للاستثمار. ويشغل حاليًا مناصب رفيعة مثل رئيس مجلس الإدارة لشركة عقارات الكويت، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة إيفا للفنادق والمنتجعات. تجدر الإشارة إلى أنه حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة.





طلال جاسم البحر

شغل السيد/ طلال عدة مناصب خلال مسيرته المهنية، منها أكثر من عشر سنوات في قطاع الاستثمار، حيث شغل منصب رئيس مجلس الإدارة لدى شركة الكويت القابضة للاستثمار. بعد ذلك، تولى السيد/ البحر قيادة التوسع العالمي لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات، وقاد الشركة من خلال إدراجها في سوق الكويت للأوراق المالية في يناير 2006، وما تلاه من إنشاء شركتها التابعة في جنوب أفريقيا وإدراجها في بورصة جوهانسبرج في فبراير من العام نفسه. يشغل السيد/ طلال حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة إيفا للفنادق والمنتجعات، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة عقارات الكويت، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة الاستشارات المالية الدولية، وعضو مجلس إدارة شركة العقارات التجارية، ورئيس مجلس إدارة شركة الاستثمارات المتحدة (البرتغال). كما شغل منصب نائب رئيس شركة جيزان القابضة ونائب رئيس مجلس إدارة شركة الديرة القابضة.

تجدر الإشارة إلى أن السيد/ طلال حاصل على درجة البكالوريوس في الدراسات التجارية من جامعة لويولا ماريمونت، كما أنه متخصص في تطبيق منهجية 6 سيجما.

الاسم

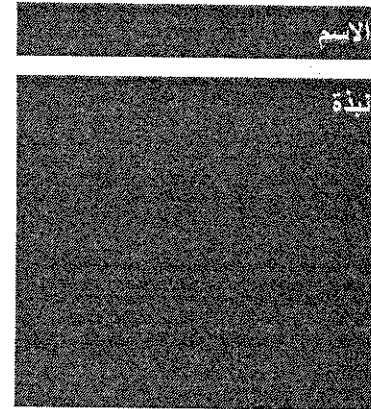
نبذة





مشاري أحمد العجيل

بدأ السيد/ مشاري مسيرته المهنية في الهيئة العامة للاستثمار في عام 2008. ومن عام 2011 إلى عام 2013، عمل في الاستثمارات لدى المستشار المالي الدولي، انتقل بعدها للعمل لدى شركة ديمه كابيتال للاستثمار. ويشارك حالياً في إدارة محفظة مجمعة بقيمة 150 مليون دولار أمريكي لدى شركة جاسم الموسى وأولاده. كما يشغل أيضاً منصب عضو مجلس إدارة في شركة عقارات الكويت وشركة الوافر ورئيس مجلس إدارة شركة الأوفست القابضة. جدير بالذكر أنه متخرج في المدرسة الأمريكية في الكويت ويحمل درجة البكالوريوس في العلوم المالية والمصرفية من الجامعة الأمريكية في الكويت.



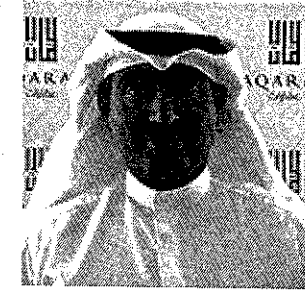


مشاري عبدالله الدخيل

يحظى السيد/ مشاري بمسيرة مهنية طويلة في مجال التمويل. حيث شغل عدة مناصب لدى الشركة الدولية للتمويل، بداية من مشرف الانتماء إلى مدير الشؤون القانونية والتحصيل وأخيراً مدير خدمة العملاء، وذلك خلال الفترة من عام 1998 إلى عام 2010. ومن عام 2010 حتى تاريخه، شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة أصول للاستثمار. تجدر الإشارة إلى أنه حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة سياتل.

الاسم

نبذة





أحمد فيصل القطامي

الاسم

نبذة

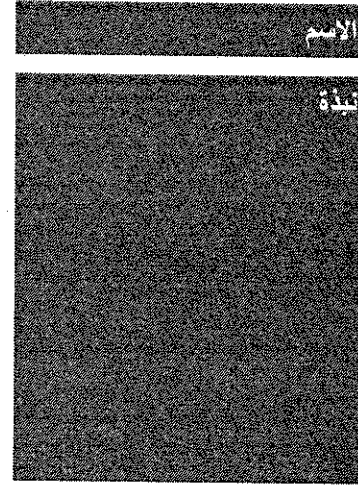
يتمتع السيد/ أحمد بتاريخ مهني متميز في مجال الأعمال المصرفية، حيث بدأ في عام 2001 مع توليه مهامه الأولى في بيت التمويل الكويتي لمدة عشر سنوات شغل خلالها العديد من المناصب بما في ذلك مشرف مصرفي ومدير حسابات ومدير عمليات. ومن عام 2010 وحتى الآن، يعمل لدى بنك بوبيان في إدارة الخدمات المصرفية الخاصة، حيث يشغل حاليًا منصب نائب رئيس الخدمات المصرفية الخاصة. كما يشغل أيضًا منصب عضو مجلس إدارة لدى شركة عقارات الكويت. وقد تخرج السيد/ أحمد في جامعة بورتلاند في عام 2001، تخصص إدارة الأعمال - الإدارة العامة.





حامد محمد العيبان

بدأ السيد/ حامد مسيرته المهنية في عام 1985 في إدارة الخزينة لدى بنك الكويت الوطني. انضم بعد ذلك إلى شركة مشاريع الكويت الدولية للاستثمار في عام 1985 ليشغل منصب مساعد مدير، وتدرج المناصب حتى أصبح مساعد مدير عام الاستثمارات في الشركة في عام 1994، وظل في ذلك المنصب حتى عام 2000. من عام 2000 إلى عام 2009، شغل السيد/ حامد منصب المدير العام للشركة الكويتية للاستثمار للمشروعات الصناعية. علاوة على ذلك، فقد شغل منصب المدير العام في شركة المنتجات الدولية في الفترة ما بين عام 2009 وعام 2011. تجدر الإشارة إلى أنه كان قد شغل منصب عضو مجلس إدارة لدى الشركة الدولية للاستثمار، ورئيس مجلس إدارة الشركة الدولية للمشروعات الاستثمارية، وعضو مجلس إدارة الشركة الكويتية للاستثمار الصناعية.





محمد عصام البحر

يشغل السيد/ محمد حاليًا منصب مساعد مدير أنظمة الطاقة لدى شركة محمد عبدالرحمن البحر، كما يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة عقارات الكويت اعتبارًا من أغسطس 2016. حصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الكلية الأسترالية في الكويت.

الاسم

نبذة



الاسم

مرزوق جاسم البحر

نبذة

يشغل السيد/ مرزوق حالياً منصب عضو مجلس إدارة في شركة الوافر لخدمات التسويق، وشركة إيفا للفنادق والمنتجعات وشركة عقارات الكويت. كما يشغل أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة الشركة الكويتية القابضة منذ عام 2011. حصل على درجة البكالوريوس في دراسات الأعمال من جامعة ولاية كاليفورنيا.



2.4 إدارة شركة عقارات الكويت:

2.4.1 قائمة فريق الإدارة:

الاسم	المنصب
السيد/ بدر الهاجري	نائب الرئيس – الإدارة العقارية
السيد/ فهد الشملان	نائب الرئيس – الاستحواذ والاستثمار
السيد/ محمد الحمد	مدير الموارد البشرية والخدمات الإدارية
المهندس/ عبدالعزيز المعجل	نائب الرئيس – التطوير العقاري
المهندس/ ناصر البدر	نائب الرئيس – إدارة المنشآت
السيد/ ماهر خلف	مساعد نائب الرئيس – المالية
السيد/ حاتم عصام	مدير التدقيق الداخلي



2.4.2 نبذة عن الإدارة:

بدر الهاجري

الاسم

نائب الرئيس – الإدارة العقارية

المنصب

تخرج في جامعة الكويت في عام 1999 وحصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال تخصص التسويق.

المؤهل العلمي

أكثر من 16 عامًا.

سنوات الخبرة

يكرس خبرته الواسعة من خلال الإدارة العقارية من أجل إعادة إقامة علاقات جيدة وتحسين كفاءة الشركة.

الدور والمسؤوليات





فهد الشملان

نائب الرئيس - الاستحواذ والاستثمار

شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية (B-ARCH 2000) وشهادة الماجستير في الإدارة المالية والأعمال التجارية الدولية (ماجستير إدارة أعمال - 2004)، وكلاهما من جامعة ميامي.

أكثر من 12 عامًا.

الإشراف على محفظة إجمالية تبلغ قيمتها أكثر من 190 مليون دينار كويتي وتشمل مزيجًا من الأصول السكنية المدرة للدخل وأصول البيع بالتجزئة والمكاتب التجارية، فضلاً عن مصرف عقاري كبير يمتد بين الشرق الأوسط وأوروبا وصولاً إلى أمريكا الشمالية. ومنذ انضمامه إلى الشركة، قاد عملية توسعة قاعدة أصول الشركة في الأسواق الناضجة، بما في ذلك أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية من أجل التصدي لتأثير عدم الاستقرار الناجم عن الاضطرابات السياسية في الشرق الأوسط. تمكن السيد/ فهد الشملان خلال هذه الفترة من تحويل أصول كانت متعثرة في السابق إلى محفظة أصول تجزئة بمستأجر واحد تدرّ حاليًا عائدات غير معززة بالاقتراض تزيد عن 7% والتي حققت بالفعل عوائد رأسمالية تزيد عن 15%. وخلال فترة تولي السيد/ الشملان منصب رئيس إدارة الاستثمار والاستحواذ، نمت قاعدة أصول الإدارة بنحو 20 مليون دينار كويتي.

الاسم

المنصب

المؤهل العلمي

سنوات الخبرة

الدور والمسؤوليات



السيد/ محمد الحمد

مدير الموارد البشرية والخدمات الإدارية

بكالوريوس التجارة من الأكاديمية العربية للدراسات المتطورة في القاهرة
بجمهورية مصر العربية عام 2009، وشهادة دبلوم الإدارة من كلية التجارة
بجامعة الكويت عام 1990.

أكثر من 20 عامًا.

يعتبر الحمد أول مدير موارد بشرية يتم تعيينه في فريق إدارة شركة عقارات
الكويت. ومنذ انضمامه إلى الشركة، برع في وضع السياسات والإجراءات
التي تفي بجميع احتياجات الشركة والموظفين. حيث نجح في الإبقاء على
المواهب وتخفيض تكاليف الموظفين، فضلاً عن تحديد القضايا الحرجة التي
تواجه إدارة الموارد البشرية وتطبيق حلول فعالة لتلك المشاكل. إن أهم إنجاز
للسيد/ محمد الحمد منذ توليه منصب مدير الموارد البشرية هو الإصلاح الكامل
لكشوف الرواتب ونظام إدارة الموارد البشرية. وقد أتاح البرنامج الجديد لكل
من الإدارة والموظفين إمكانية تبسيط مجموعة متنوعة من الطلبات والموافقات،
الأمر الذي وفر وقت الشركة ورأس مالها.

الاسم

المنصب

المؤهل العلمي

سنوات الخبرة

الدور والمسؤوليات





المهندس/ عبدالعزيز المعجل

نائب الرئيس - التطوير العقاري

شهادة بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الكويت للهندسة والبتترول
عام 2003.

أكثر من 10 أعوام.

انضم إلى شركة عقارات الكويت في عام 2010 ويرأس حاليًا فريق التصميم والتطوير العقاري الذي يعمل بمثابة الذراع الهندسية لشركة عقارات الكويت، حيث يدير عملية تنفيذ مشاريعها المبتكرة. وهو مسؤول عن ضمان الإدارة الفعالة لتصميم وتنفيذ مشاريع التطوير في الشركة، والتأكيد على الوفاء بالمتطلبات الفنية للمشروع وكذلك المطابقة للجودة والجدول الزمني والتكلفة. وقد تركزت خبرته في الآونة الأخيرة على تصميم وبناء وإدارة أعمال التجديد للمشروعات السكنية والتجارية عالية القيمة، بهدف الحفاظ على خصائص الشركة البارزة مع تحديثها للاستخدام الحديث. وقد سعى جاهدًا لدعم جميع جوانب تسليم الشركة للمنتجات العقارية الناجحة، وإثراء محفظة مشاريع الشركة.

الاسم

المنصب

المؤهل العلمي

سنوات الخبرة

الدور والمسؤوليات





المهندس/ ناصر البدر

نائب الرئيس - إدارة المنشآت

شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية وشهادة الماجستير في الإدارة الهندسية، كلاهما من جامعة نورث إيسترن.

أكثر من 10 عامًا.

مسؤول عن إدارة جميع محافظ العقارات المدرة للدخل لدى شركة عقارات الكويت داخل دولة الكويت. استطاع المهندس/ ناصر خفض الميزانية السنوية الإجمالية لإدارة المنشآت بأكثر من 50٪ في السنة الأولى من عمله. وقد حقق ذلك عن طريق تحديد الوظائف المتكررة وتخفيض قيمة كل عقد صيانة قائم كانت قد أبرمته الشركة، وعلى وجه التحديد فيما يتعلق بالخدمات الخفيفة التي شهدت توفيرًا سنويًا بقيمة 250,000 دينار كويتي. حوّل المهندس/ ناصر تركيزه إلى التحسينات التكنولوجية، حيث قام بتطبيق نظام إدارة المرافق الآلي (CAFM) وتحويل جميع عمليات الصيانة التفاعلية إلى صيانة وقائية مخططة وإنشاء مركز الاتصال المركزي للشركة ووضع استراتيجيات لكل من الطاقة وإدارة النفايات التي بدأت عام 2013 وسوف تبدأ في تحقيق أرباح كبيرة ناتجة عن التوفير اعتبارًا من عام 2015.

الاسم

المنصب

الموئل العلمي

سنوات الخبرة

الدور والمسؤوليات





ماهر سامر خلف

مساعد نائب الرئيس - المالية

تخرج في كلية الاقتصاد في جامعة دمشق في عام 2000.

أكثر من 16 عامًا.

يتولى السيد/ ماهر مسؤولية الإشراف على كامل مهام المحاسبة في الشركة وإعداد الميزانية وخطة العمل للشركة. كما يتواصل مع مدققي الحسابات على أساس ربع سنوي وسنوي ويضمن تقديم البيانات المالية المراجعة إلى البورصة. ويتواصل أيضًا مع الجهات الرقابية بما في ذلك هيئة أسواق المال ووزارة المالية ويضمن الالتزام بجميع الأمور الرقابية. كما يضمن أن يتم إبلاغ إدارة الشركة بجميع المعلومات المالية عند الاقتضاء.

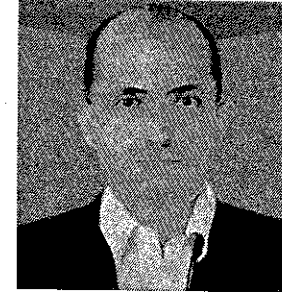
الاسم

المناصب

المؤهلات العلمية

سنوات الخبرة

الدور والمسؤوليات





حاتم عصام

مدير التدقيق الداخلي

شهادة بكالوريوس التجارة من جامعة عين شمس في عام 1991.
مستشار مالي معتمد من كندا في عام 2014.

أكثر من 26 عامًا.

يتولى المسؤولية الشاملة عن مراجعة جميع عمليات المحاسبة وإعداد التقارير المالية، بما في ذلك إعداد الميزانية وإعداد تقارير الإدارة المقدمة إلى الإدارة العليا لشركة عقارات الكويت عند الاقتضاء.

الاسم

المنصب

المؤهل العلمي

سنوات الخبرة

الدور والمسؤوليات



2.5 الأنشطة حسب النظام الأساسي وتعديلاته ذات الصلة

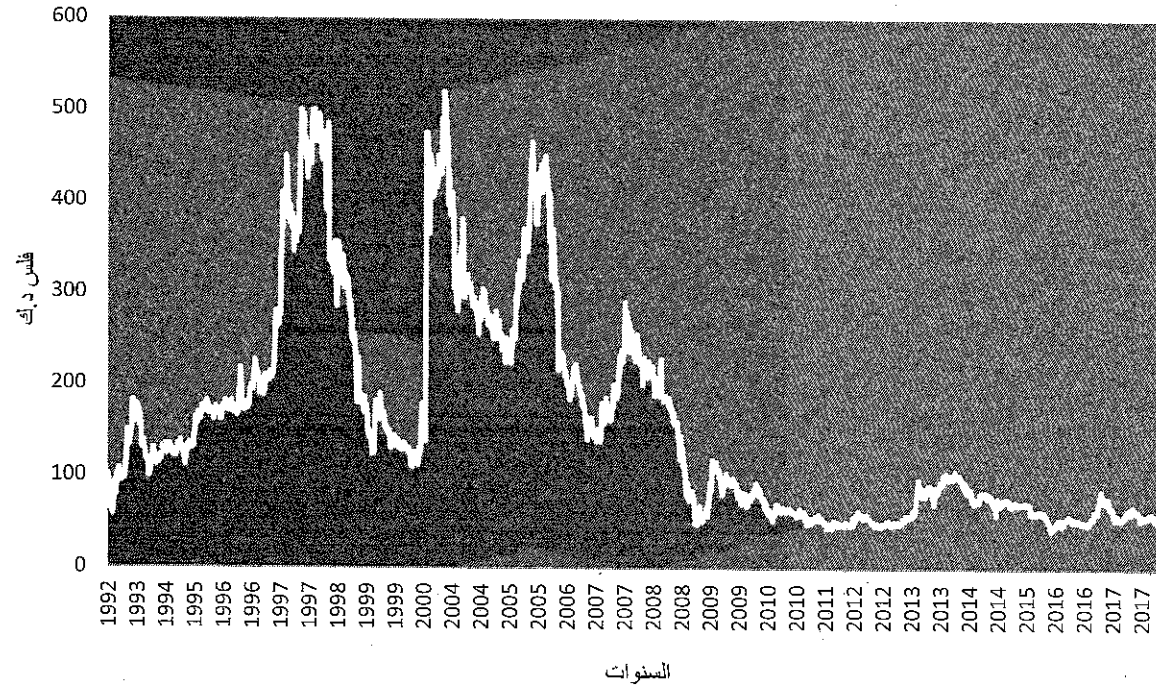
1. القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها وإستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالإطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
2. القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الإستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
3. الإستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
4. القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء إستيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
5. القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
6. إدارة أملاك الغير في الكويت والخارج.
7. 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.
8. إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الإستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف وإستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
9. القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها وإستئجارها وإقامة المباني.
10. القيام بإعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
11. تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
12. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
13. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
14. تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
15. إقامة المزادات العقارية.

16. إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ إستثمارية تجار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
17. 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).

2.6 التعريف بسوق أسهم شركة
عقارات الكويت
الإدراج
تم إدراج الشركة في بورصة الكويت في 29 سبتمبر 1984.

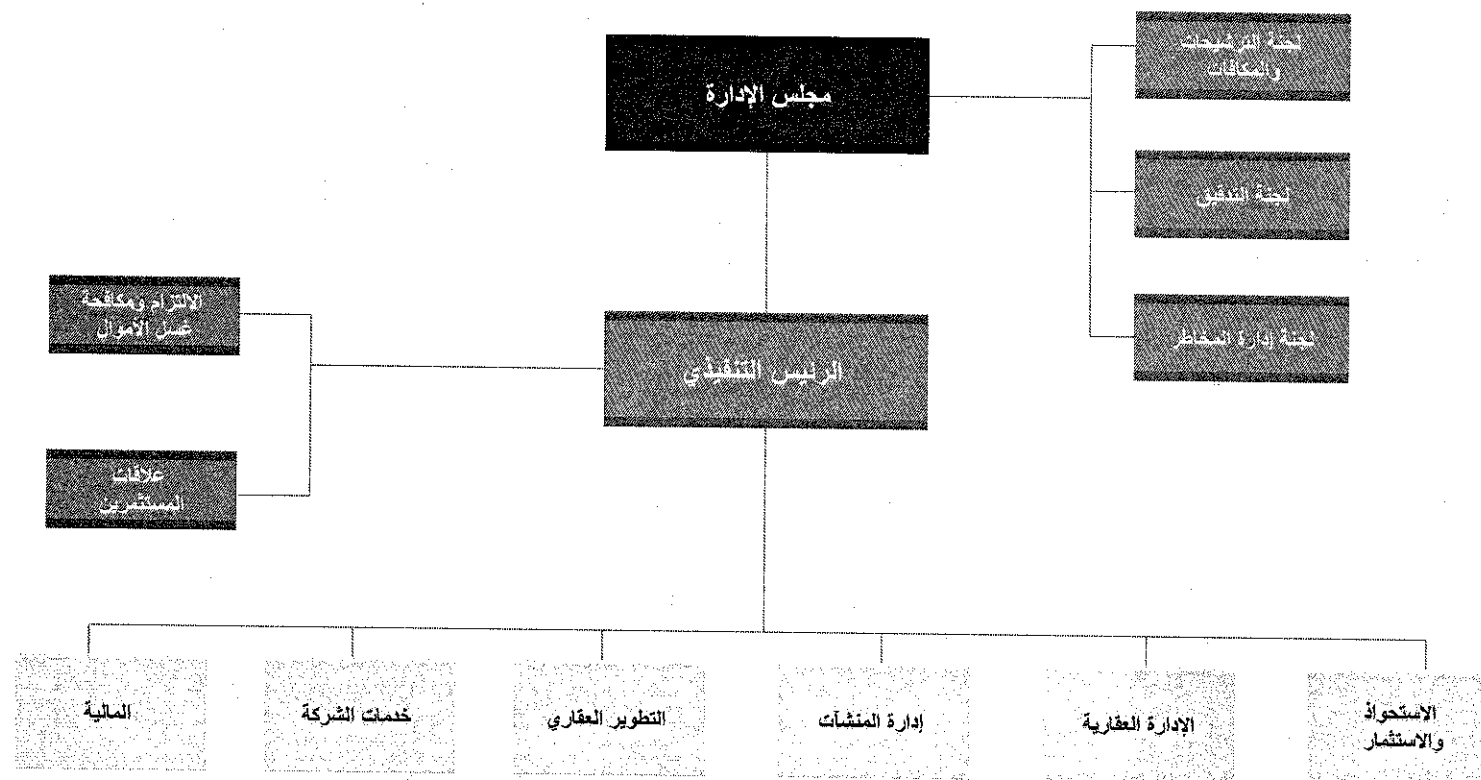
رسملة السوق
بلغت القيمة السوقية للأسهم القائمة للشركة حوالي 43.094 مليون دينار كويتي كما في 31 مارس 2018.

أداء السهم في بورصة الكويت:

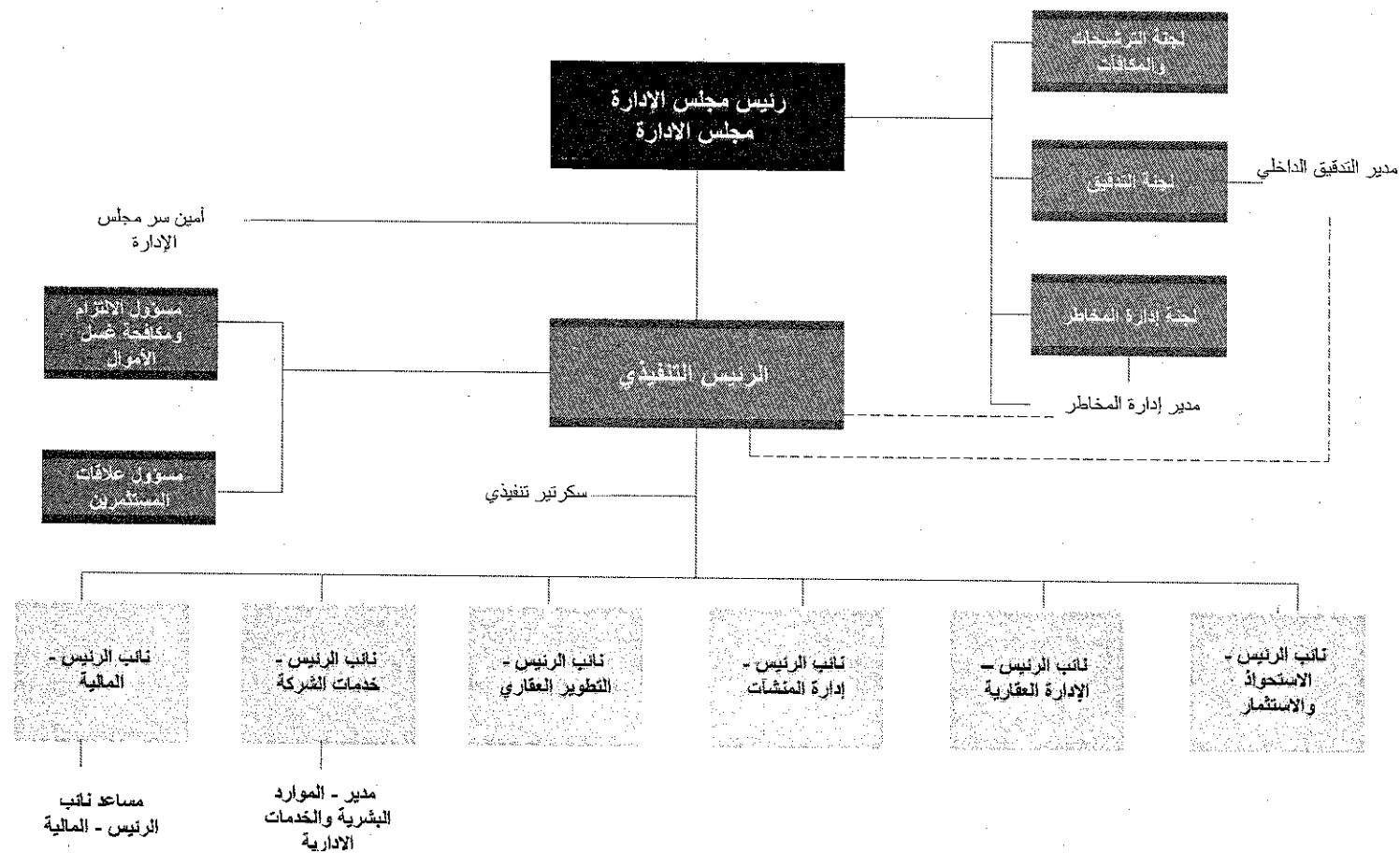


2.7 الهيكل التنظيمي والإداري

2.7.1 الهيكل التنظيمي



2.7.2 الهيكل الإداري

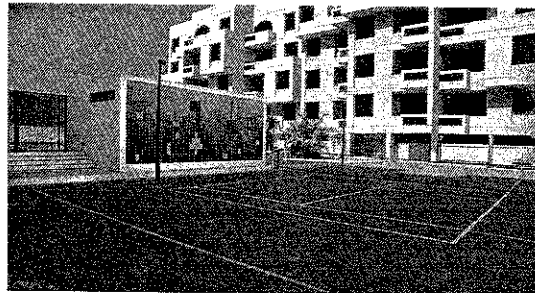


2.8 عقارات شركة عقارات الكويت

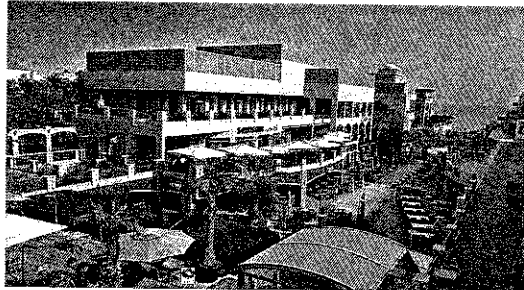
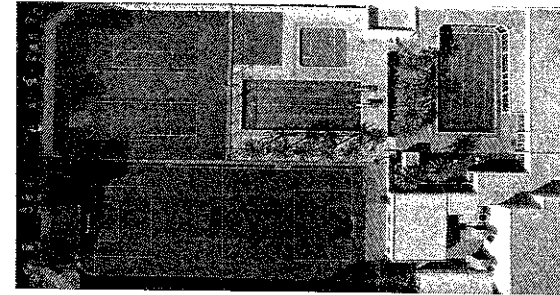
2.8.1 أهم العقارات الكويتية



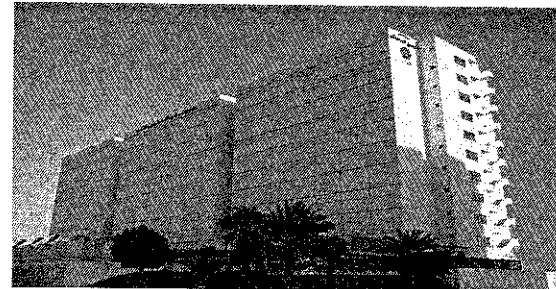
لألق الفنتاس



نادي الدرر
الاجتماعي
والرياضي



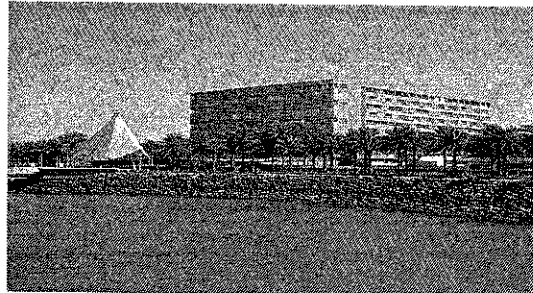
أرابيلا



مجمع
الوزارات



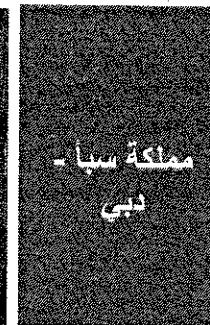
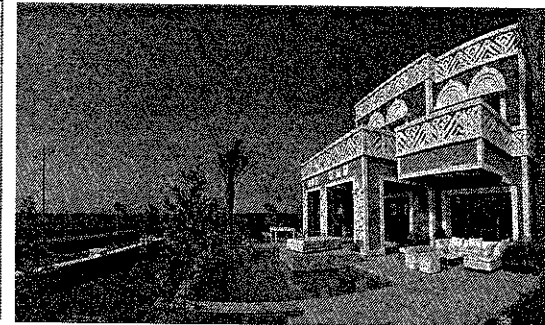
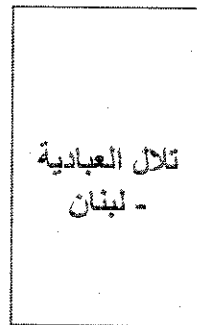
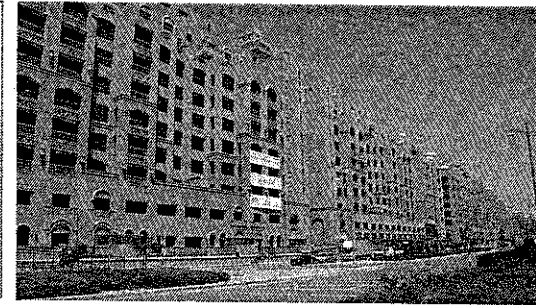
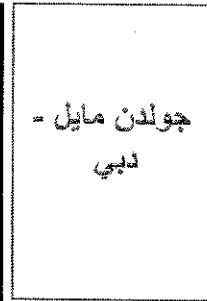
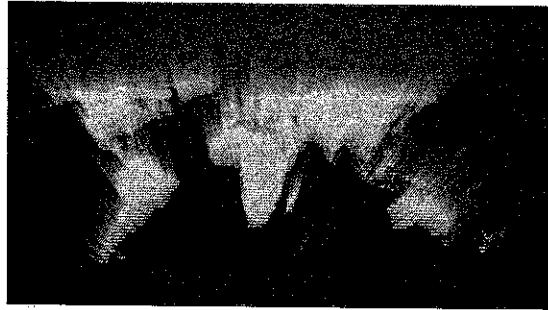
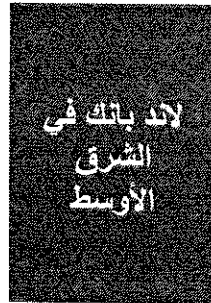
لؤلؤة
المرزوق



الدرر 84،
85، 86، 87

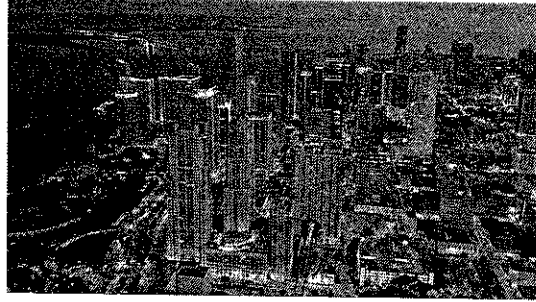


2.8.2 عقارات منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

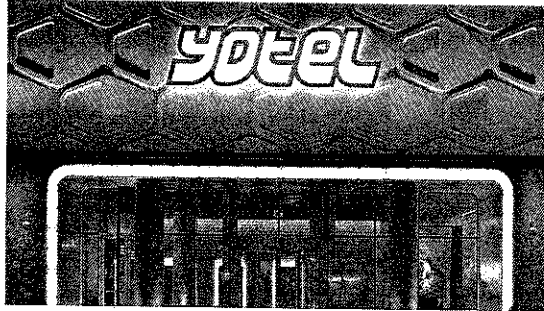
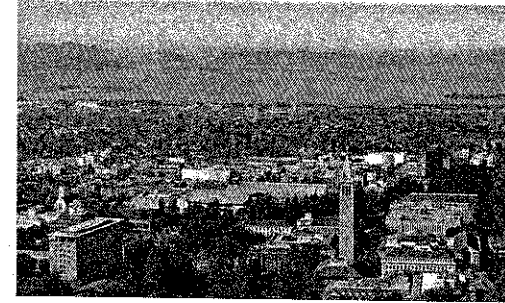


2.8.3 عقارات أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية

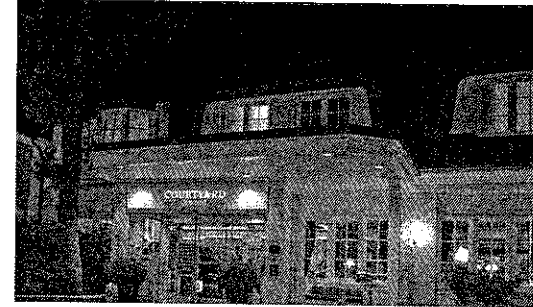
يوتيل ميامي -
الولايات
المتحدة
الأمريكية



جامعة كاليفورنيا
- سكن الطلبة
في بيركلي -
الولايات المتحدة
الأمريكية

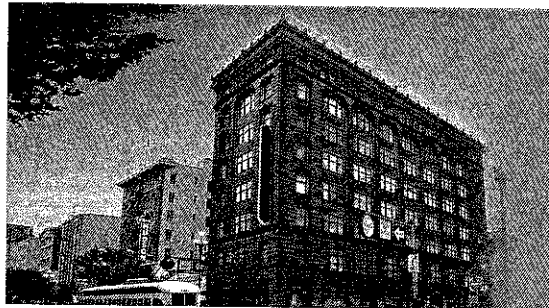


يوتيل نيويورك -
الولايات
المتحدة
الأمريكية

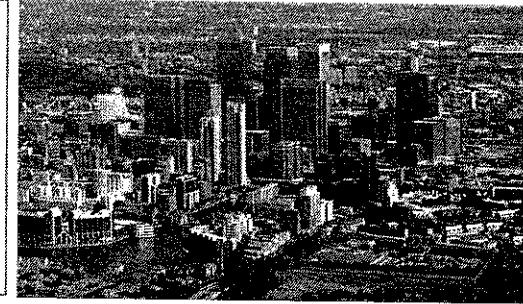


كورت يارد
الماريوت،
هامبورغ -
ألمانيا

يوتيل سان
فرانسيسكو -
الولايات المتحدة
الأمريكية

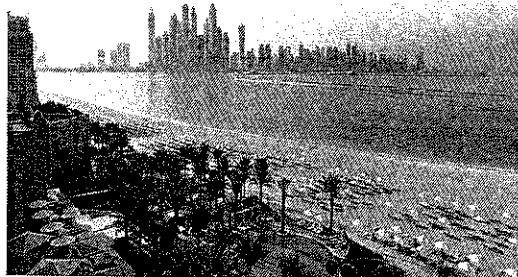


استثمار
استراتيجي
(كروس هازير)
- المملكة
المتحدة

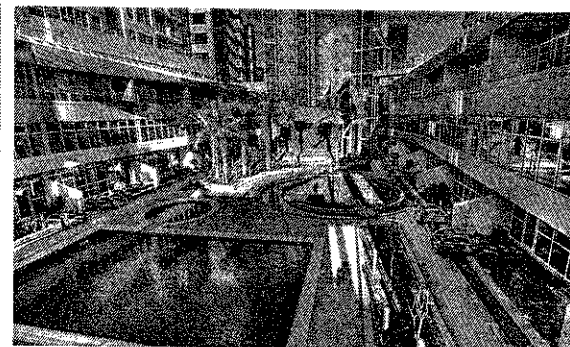


2.8.4 الاستثمارات

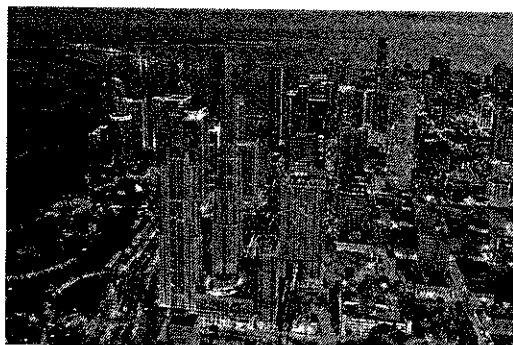
شركة إيفا
لل فنادق
والممتلكات



الشركة
التجارية
العقارية



شركة مزارع
اللولوة هبارا

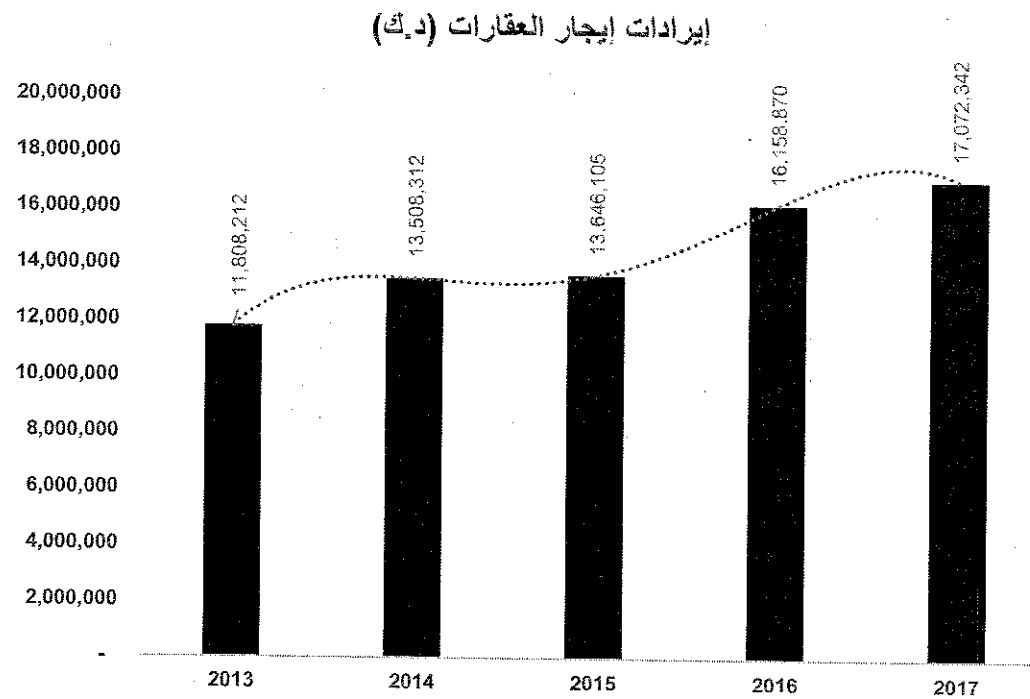


استثمارات
أخرى



3. تحليل البيانات المالية التاريخية

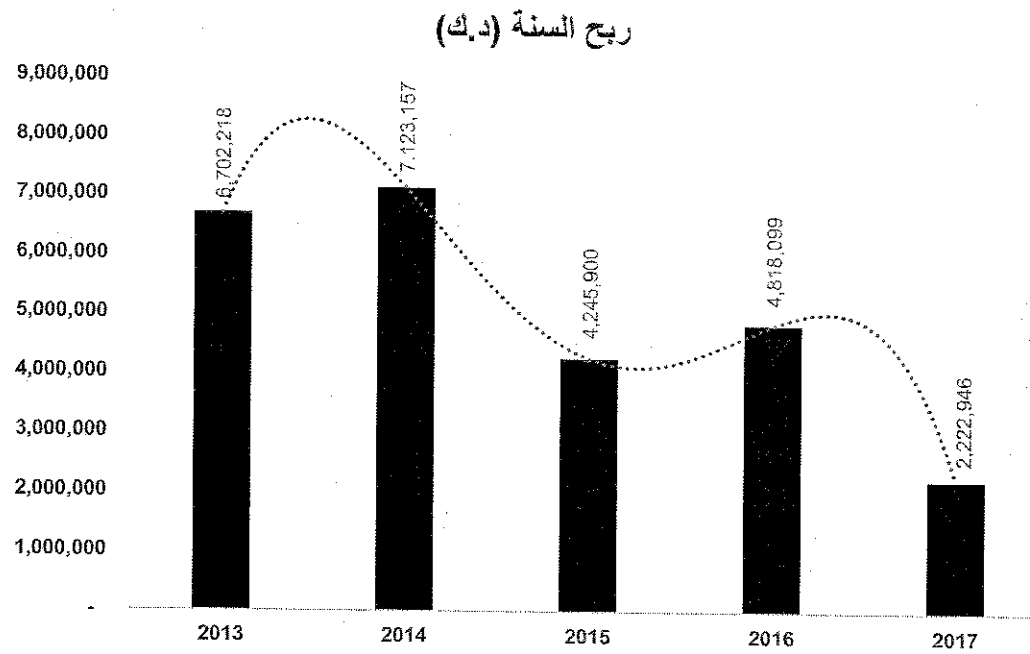
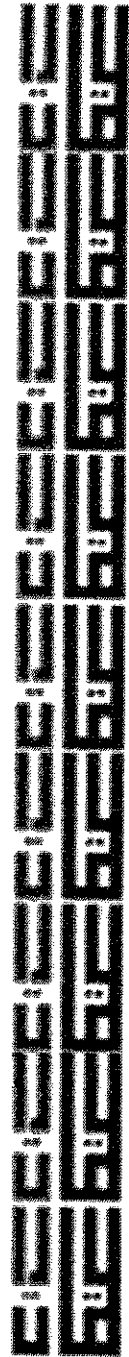
3.1 التحليل المالي العام للشركة



كما أوضح الشكل، واصلت إيرادات الإيجار الخاصة بشركة عقارات الكويت نموها بشكل ثابت خلال السنوات الخمس الماضية.

فقد ارتفعت إيرادات الإيجار بمعدل سنوي مركب بلغ نسبته 10٪ خلال السنوات الخمس الماضية.

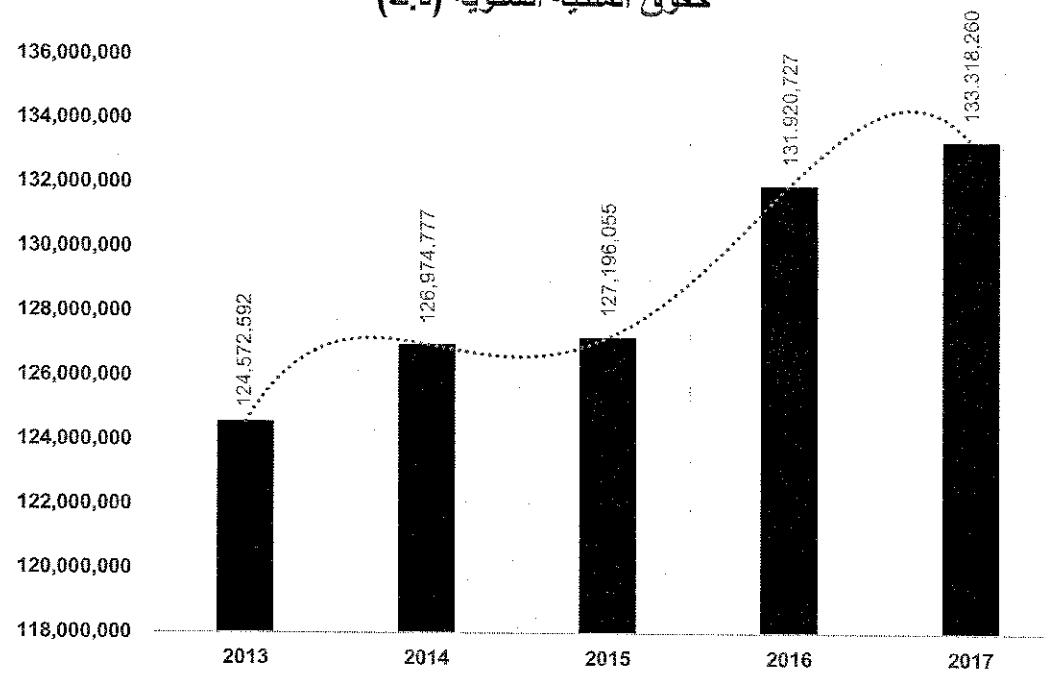
شهد عام 2017 زيادة بنسبة 5.65٪ في إيرادات الإيجار مقارنة بالعام السابق.



حافظت شركة عطرات الكويت على ربحيتها خلال السنوات الخمس الماضية. ففي عام 2014 أعلت نسبة من الأرباح المسجلة من قبل شركة عطرات الكويت خلال السنوات الخمس الماضية حيث بلغ 7.1 مليون دينار كويتي تقريبا عام 2013 بمبلغ 6.7 مليون دينار كويتي.

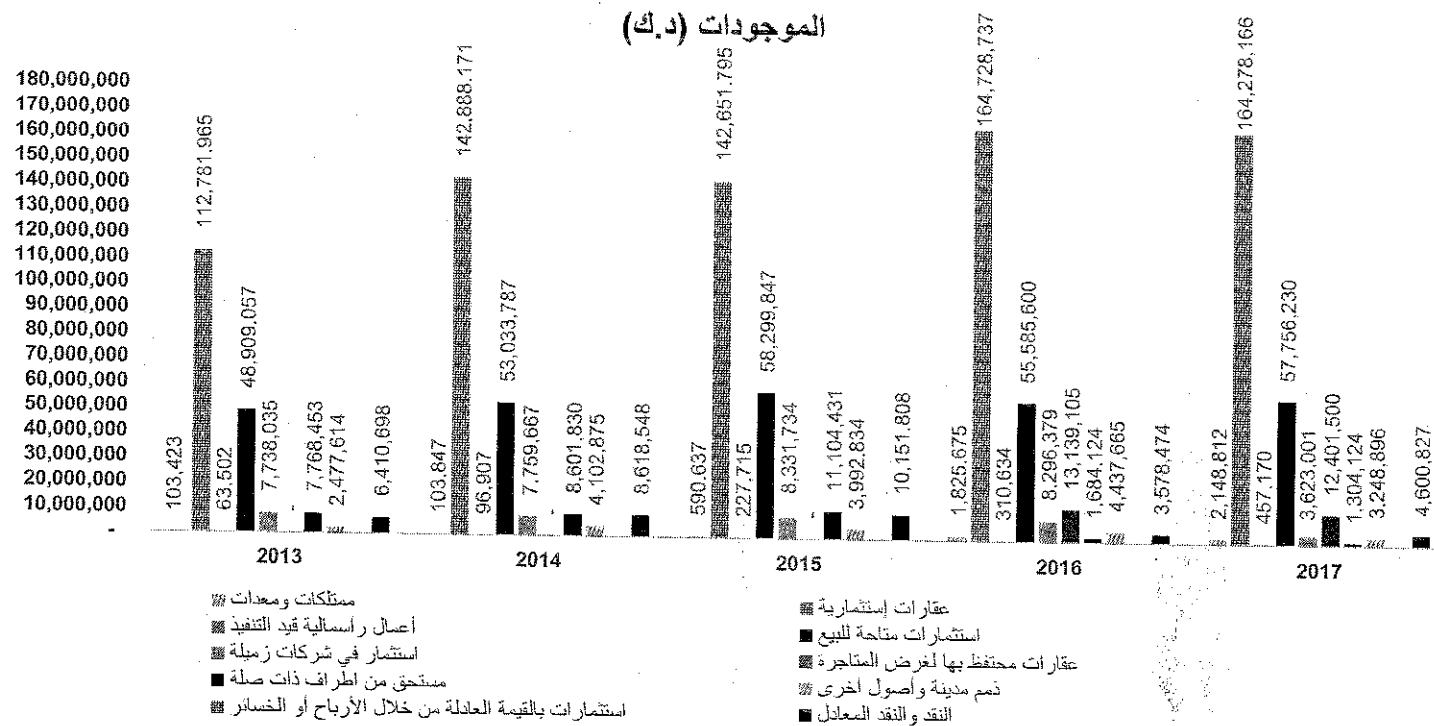


حقوق الملكية السنوية (د.ك)



تمت حقوق الملكية لشركة عقارات
الكويت زيادة سنوية منذ عام 2013
حيث بلغت أعلى مستوى لها في عام
2017 عند 133.3 مليون دينار كويتي

3.2 أداء الأصول

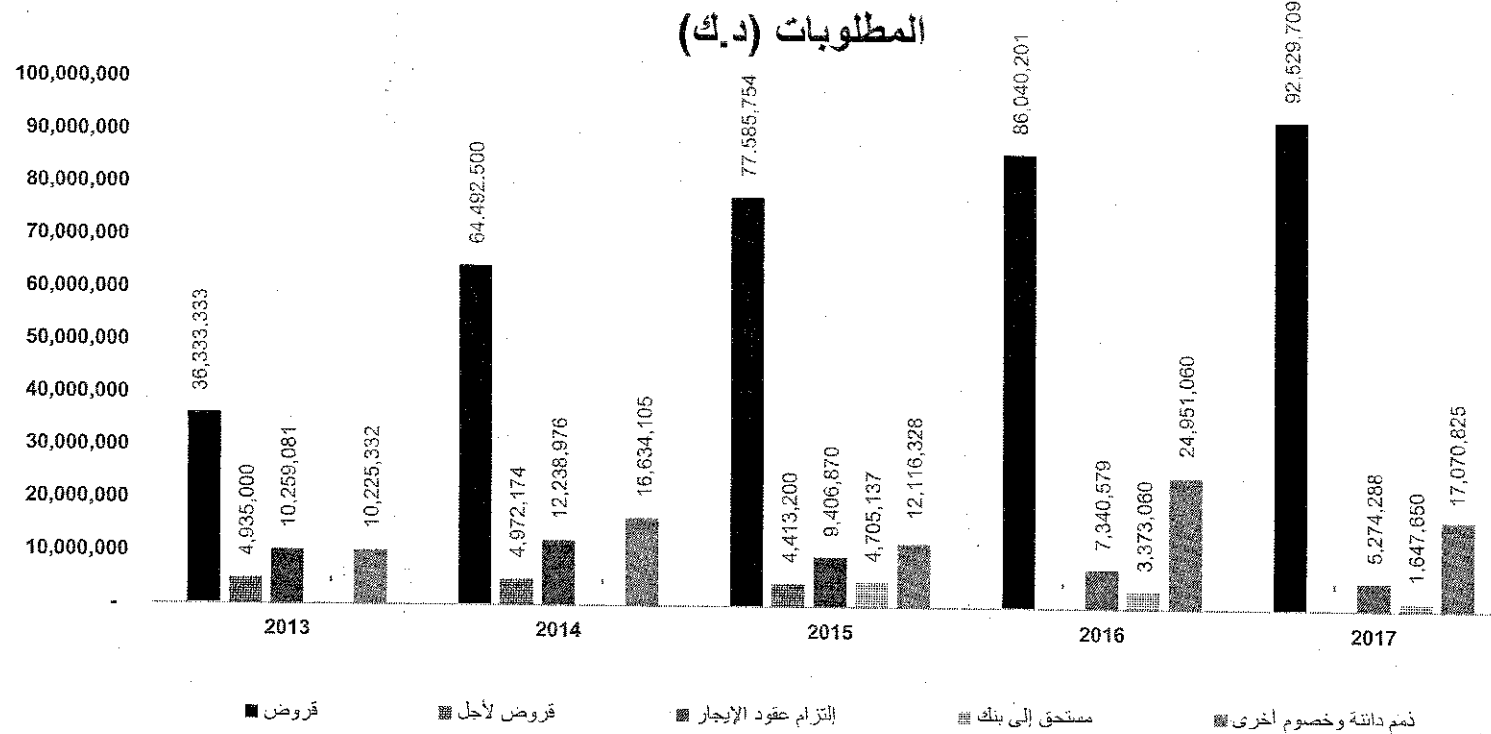


على مدى السنين الخمس الماضية، كانت أغلب الأصول عبارة عن عقارات استثمارية. خلال هذه الفترة، استثمرت الشركة في بيع أراضي العقارات الاستثمارية معطاة من مستوى مركب بلغت نسبته 10٪ خلال السنين الخمس الماضية. في نهاية عام 2017، بلغ النقد والذقد المعادل لدى شركة عقارات الكويت 4.6 مليون دينار كويتي. ارتفع إجمالي حجم أصول الشركة معطاة من مستوى مركب بلغت نسبته 8٪ خلال الخمس سنوات الماضية.

النسب	2017	2016	2015	2014	2013
العوائد					
العائد على إجمالي الأصول	%0.89	%1.90	%1.80	%3.16	%3.60
السيولة					
النسبة الحالية	0.86	0.67	0.91	0.72	0.65
نسبة النقد	0.18	0.10	0.36	0.29	0.25

كانت العوائد على إجمالي الأصول تتوافق مع حركة الأرباح على مدى السنوات الخمس الماضية
تحسنت السيولة في عام 2017 مقارنة بعام 2016

3.3 تحليل المطلوبات



كانت أغلب المطلوبات خلال السنوات الخمس الماضية عبارة عن تسهيلات ائتمانية. ارتفعت التسهيلات الائتمانية بمعدل نمو سنوي مركب بلغت نسبته 26% خلال السنوات الخمس الماضية. كانت التسهيلات الائتمانية والقروض لأجل والمستحقات للبنوك تمثل ما يقرب من 38% من إجمالي الأصول لدى شركة عقارات الكويت خلال عام 2017. ارتفع إجمالي مطلوبات شركة عقارات الكويت بمعدل نمو سنوي مركب بلغت نسبته 17% خلال السنوات الخمس الماضية.



النسب	2013	2014	2015	2016	2017
الرفع المالي					
الدين إلى حقوق الملكية	0.33	0.55	0.68	0.68	0.71
الدين إلى إجمالي الأصول	0.22	0.31	0.37	0.35	0.38
إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الأصول	0.33	0.44	0.46	0.48	0.47

إن شركة عقارات الكويت ليست شركة ذات مسؤولية عالية، حيث تحافظ على مركز جيد للدين مقارنة بحقوق الملكية ومجموع المصداق.

3.4 توزيع الأرباح

فيما يلي بيان توزيعات الأرباح:

الأرباح		السنة
غير نقدي	نقدي	
-	5 فلس للسهم	2013
-	5 فلس للسهم	2014
-	-	2015
-	-	2016
-	-	2017

4. الاستراتيجية الشاملة لشركة عقارات الكويت

4.1 رؤية شركة عقارات الكويت

"أن تصبح شركة استثمارات وتطوير عقارية إقليمية متنوعة من خلال التمايز الجغرافي والقطاعي،
كي نخدم كلاً من العملاء والمساهمين مع زيادة عائدات الاستثمار."

4.2 مهمة شركة عقارات الكويت

تسعى شركة عقارات الكويت جاهدة إلى إستمرار تحقيق عائدات الإستثمار الممتازة مع مراعاة هامش المخاطرة، وذلك بالجمع بين خبراتنا وعلاقاتنا العقارية الممتدة، مع الانضباط في الإستثمار ومراعاة القيم الأساسية والالتزام بالتفوق.

تكمن مهمتنا في توفير القيادة التي تؤدي إلى المشاريع العقارية الناجحة والعقارات التجارية المزدهرة وإزدهار المجتمعات السكنية وخلق بيئة عمل مجزية لموظفينا. ونهدف إلى خلق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمستثمرين من خلال النمو الإستراتيجي للأصول وزيادة الربحية والإستثمار بفرص القيمة المضافة.

تجدر الإشارة إلى أن أصحاب المصلحة برأينا لا يقتصرون على المستثمرين، فمعهم موظفينا والمالكين والشركاء التجاريين والساكين والبايعين والموردين، فضلاً عن الوكالات الحكومية ومشري النظم ومانحي القروض. إضافة إلى أن مصالح وأهداف وطموحات جميع المعنيين هامة لنجاح شركتنا، فردياً وجماعياً على حد سواء.

تسير الشركة أعمالها بنزاهة ورؤية وبصيرة، حيث أننا نصغي إلى أهداف أصحاب المصلحة لدينا ونهيئ مواردنا لكي نفوق حدود هذه الأهداف. ونحن ملتزمون بتطوير الموظفين وإنشاء فرق تتخطى بجودة أدائها معايير الصناعة بتهيئة بيئة تعزز كفاءة فريقنا وتقدر الابتكار.

4.3 القيم الرئيسية لشركة عقارات الكويت

- التميز - نتخذ جميع الخطوات اللازمة لتقديم أعلى مستوى من الخدمة إلى أصحاب المصلحة. فالتميز هو هدفنا، مع توفير خدمة استثنائية وتنفيذ دقيق من البداية إلى النهاية في كل معاملة.
- النزاهة - تمثل النزاهة جوهر بنية قيم شركة عقارات الكويت. ونحن نعتد على الصدق والأخلاق الفاضلة في الأعمال اليومية للشركة ونرقى إلى مستوى التزاماتنا ومسؤولياتنا وتعهداتنا ونركز على الاتصالات الصادقة وبناء علاقات طويلة الأمد والتي تقتضي الثقة بالضرورة.
- الابتكار - ندرك الشركة وتعتمد أحدث منهجية للتصميم والتقنية في كل جانب من جوانب الشركة بغية زيادة الإنتاجية وتوفير زيادة العائدات للمستثمرين بحيث يشعرون بالأمان في ضوء معرفتهم لدأبنا على بحوث التطوير وتنفيذ استراتيجيات حديثة.
- التاريخ - نحن نكنّ التقدير لتاريخ الشركة كشركة رائدة في سوق العقارات المحلي تسعى باستمرار إلى التمسك بأعلى المعايير التي وضعها الذين سبقونا وندرك بأن الابتكار قد أدى إلى نمو الشركة ومكانتها كواحدة من الشركات العقارية المميزة في المنطقة التي تسعى إلى تحسينها، ليس فقط حفاظاً على تراث الشركة وإنما بغية إثرائه.
- الموهبة - ندرك تماماً المهارات الاستثنائية لجميع أعضاء الفريق ونعمل على تطويرهم وتشجيعهم، فنستثمر فيهم مع التأكد من تمتع كل فرد منهم بفرصة تطوير الأدوات التي يحتاجها لتحقيق النجاح.
- التعاون - نعتقد أن جميع من نعمل معهم سوف يحظون على قدر أكبر من النجاح في بيئة تعاونية ونسعى جاهدين إلى تطوير إحساس حقيقي بالعمل الجماعي والشراكة في علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة.
- المجتمع - نحن نرأى أنفسنا كجزء لا يتجزأ من مجتمعنا، سواء محلياً في الكويت أو على الصعيد الإقليمي في منطقة الشرق الأوسط، ونشارك في الأنشطة التطوعية وجهود تحسين المجتمع المجانية المبذولة على مستوى الشركة ونعمل على تشجيع جميع أعضاء فريقنا للتطوع بوقتهم وطاقاتهم في قضايا عزيزة على نفوسهم.

4.4 أهداف شركة عقارات الكويت

تتمثل أهداف شركة عقارات الكويت في مجال الاستثمارات الشاملة فيما يلي:

(أ) تطوير محفظة متنوعة قادرة على تحقيق عوائد استثمارية تتناسب مع أهداف الشركة.

(ب) توفير عائد شامل يقدم علاوة على الأسهم التقليدية والدخل الثابت.

(ج) إدارة المحافظ العقارية على أساس خصم الأتعاب:

إ. تحقيق عائد على النقد - على أساس خصم الرسوم - يبلغ 7% أو يزيد عن ذلك.

II. تجاوز الحد الأدنى من معدل العائد الداخلي الحقيقي ("IRR") البالغ 10% بعد خصم الأتعاب.

(د) تعظيم القدرة الشرائية الدولية للمحفظة على المدى الطويل، بافتراض مستوى معتدل من المخاطر.

(ر) متابعة تطوير أفضل الممارسات في مجال تضمين الاعتبارات البيئية في إدارة المحفظة العقارية، والمساهمة في ذلك. وهذا ينطبق على مجالات كفاءة الطاقة واستهلاك المياه ومعالجة النفايات على وجه الخصوص.

(ع) الحفاظ على مستوى مناسب من الرافعة المالية. يجب إعطاء الإهتمام الكافي لتأثير التمويل بالدين على المخاطر وخواص العائد للاستثمارات المربحة إجمالاً.

4.5 عوامل النجاح الرئيسية

تشمل عوامل النجاح الرئيسية لشركة عقارات الكويت ما يلي:

1. القيادة القوية
2. الإدارة الديناميكية
3. القوى العاملة الماهرة ذات الخبرات
4. الاهتمام بالسوق
5. التركيز على العملاء
6. أصول عقارية سليمة
7. محفظة عقارية متنوعة
8. إمكانية الحصول على تسهيلات ائتمانية
9. أنظمة رقابة داخلية كافية
10. إدارة المخاطر بشكل ملائم

4.6 لمحات حول الاستثمار المستقبلي

تشمل أبرز الاستثمارات المستقبلية لشركة عقارات الكويت ما يلي:

الرقعي - توسعة المجمع 107

لا يزال فريق التطوير لدى شركة عقارات الكويت في المراحل الأولية من التخطيط لمشروع تطوير سكني مجاور للمبنى 107 في منطقة الرقعي. سوف يتألف البرج من 68 وحدة تقريباً، ويضم حوالي 7800 متر مربع مساحة تأجيرية. من المتوقع اكتمال البرج في النصف الثاني من عام 2020.



إحصائيات المبنى	
68	الوحدات
17	الطوابق
650 متر مربع	شقة نموذجية
7,800 متر مربع	إجمالي المساحة التأجيرية
1,850 متر مربع	السرداب
14,000 متر مربع	إجمالي مساحة البناء

الرقعي - توسعة مجمع الوزارة

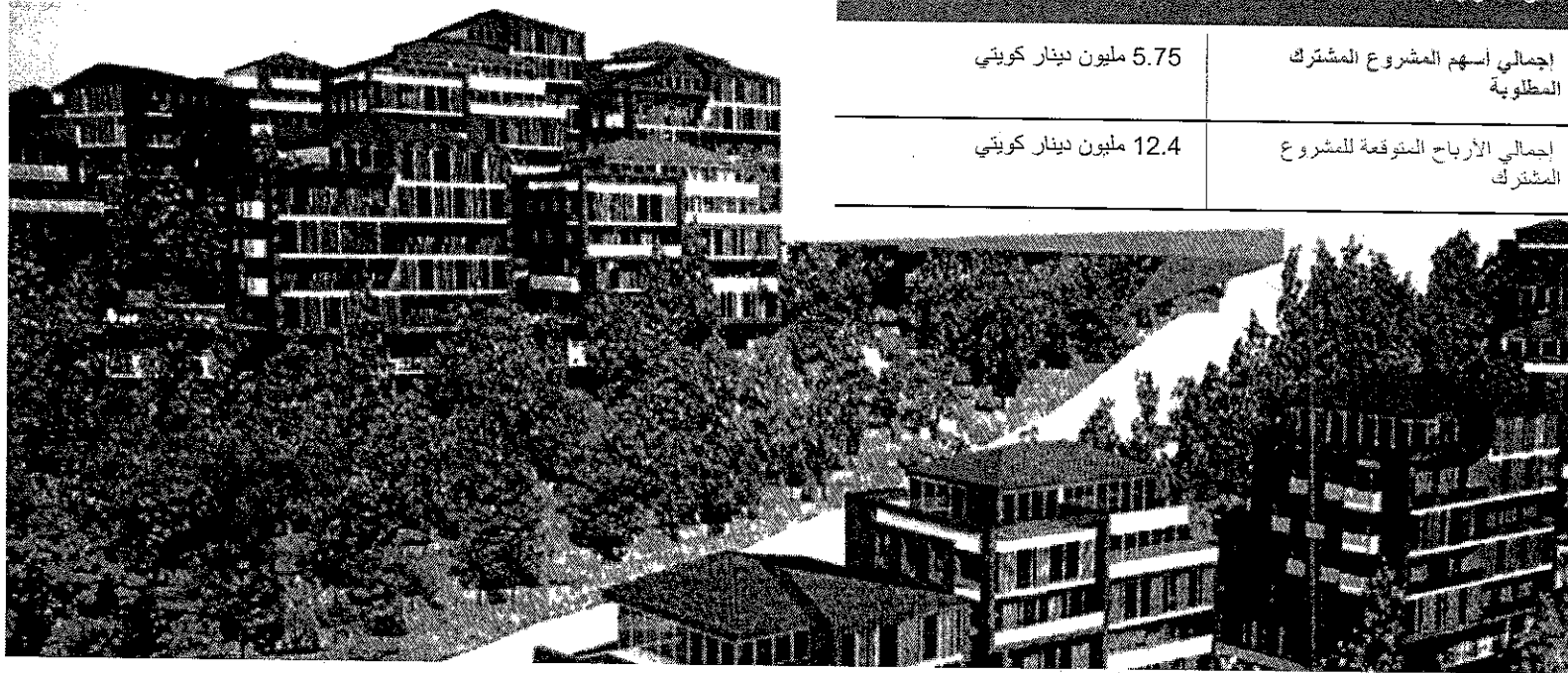
يعمل حالياً فريق التطوير لدى شركة عقارات الكويت في مراحل التخطيط لتطوير برج جديد مجاور لمجمع وزارة العدل في الرقعي. سوف يتضمن المبنى ما يقرب من 20,000 متر مربع مساحة تأجيرية.



إحصائيات المبنى	
الوحدات	202
الطوابق	11
شقة نموذجية	2,200 متر مربع
إجمالي المساحة التأجيرية	19,910 متر مربع
السرداب	5,000 متر مربع
إجمالي مساحة البناء	31,120 متر مربع

مشروع تطوير جديد

تعكف شركة عقارات الكويت حالياً على دراسة مشروع مشترك مع شركة الاستثمارات المتحدة البرتغال للمشاركة في مشروع التطوير الجديد. إن موقع التطوير الذي تبلغ مساحته 150 ألف متر مربع مملوك حالياً لمجموعة مكونة من البلدية وشريك محلي، فضلاً عن مالكين مستقلين. يهدف ذلك إلى الاستحواذ على 50% من منازل الأسر الفردية الحالية التي من شأنها تمكين الشراكة من أن تفرض على نسبة 50% المتبقية من المالكين المستقلين الدخول في المشروع كمساهمين. من المتوقع أن تستغرق العملية حتى نهاية العام.



معلومات رئيسية	
إجمالي إسهام المشروع المشترك المطلوبة	5.75 مليون دينار كويتي
إجمالي الأرباح المتوقعة للمشروع المشترك	12.4 مليون دينار كويتي

5. عرض إستحواذ إختياري غير نقدي

وفقًا لقانون هيئة أسواق المال واللوائح المعمول بها، قدمت شركة عقارات الكويت لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات عرض استحواذ اختياري غير نقدي NCAVO، وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال على عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي في 02 مايو 2018.

وبناءً على عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي، قدمت شركة عقارات الكويت لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات عرض 1.0.455، أي أنه سيتم تخصيص 0.455 سهم من شركة عقارات الكويت لكل سهم واحد في الشركة الدولية للمنتجات.

جميع الوثائق المتعلقة بعرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي متاحة على الموقع الإلكتروني لشركة عقارات الكويت من خلال الرابط التالي:

<https://aqarat.com.kw/news-AQARAT-voluntary-non-cash.html>

6. المزايا المالية لشركة عقارات الكويت بعد الاستحواذ على الشركة الدولية للمنتجات

التأثير على المركز المالي على أساس أرقام 2017

نسبة التغيير	ما بعد الاستحواذ	الشركة الدولية للمنتجات	شركة عقارات الكويت	
5%	261,238,509	11,397,777	249,840,732	إجمالي الأصول
7%	142,013,114	8,694,854	133,318,260	إجمالي حقوق الملكية
2%	119,225,395	2,702,923	116,522,472	إجمالي المطلوبات

إجمالي الأصول

من الممكن أن تساهم عملية الاستحواذ بزيادة إجمالي الأصول بمبلغ 11.4 مليون دينار كويتي أو 5%.

إجمالي حقوق الملكية

كان من الممكن أن تزيد حقوق الملكية بمبلغ 8.7 مليون دينار كويتي أو نسبة 7%.

التأثير على بيان الدخل على أساس أرقام 2017

التأثير	ما بعد الاستحواذ	ما قبل الاستحواذ	
27%	21,725,475	17,072,342	الإيرادات التأجيرية
11%	10,640,273	9,617,262	صافي الإيرادات التأجيرية

صافي الإيرادات

سيضيف الاستحواذ مبلغ إضافي قدره 1.02 مليون دينار كويتي إلى الإيرادات.

صافي الأرباح

سيارتفع صافي الربح بنسبة 18% ليصل إلى 2.6 مليون دينار كويتي.

7. عوامل المخاطر

- 7.1 اعتبارات رقابية واقتصادية وسياسية
قد يتأثر أداء الشركة بتغيرات الوضع الاقتصادي والسياسي، إضافة إلى التغيرات في المتطلبات القانونية والرقابية والضريبية في دولة الكويت. علاوة على ذلك، فإن تغيرات السوق وحالة الأعمال والأوضاع الاقتصادية، بما في ذلك على سبيل المثال أسعار النفط ومعدلات التضخم والمنافسة والتطور التكنولوجي والعوامل الأخرى ذات الصلة، من شأنها أن تؤثر بشكل كبير وغير مواتٍ على أداء الشركة.
- 7.2 عائد الاستثمار
ليس هناك ثمة تأكيد على أن الشركة سوف تكون قادرة على تحقيق عائدات لمستثمريها أو أن العائدات ستتماشى مع مخاطر الاستثمار في الشركة. كما لا يمكن ضمان تحقيق العائدات المتوقعة أو المستهدفة للشركة. وبالتالي، فإن الأرقام والإحصائيات الواردة في النشرة تعتبر لأغراض توضيحية فقط ولا تمثل توقعات أرباح. حيث لا يمكن التنبؤ بالإيرادات الفعلية، كما أنها قد تختلف عن الإحصائيات التوضيحية المبينة في هذا المستند.
- 7.3 مخاطر السيولة
هناك مخاطر تتمثل في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.
- 7.4 مخاطر أسعار الفائدة
إن مخاطر أسعار الفائدة تنشأ من إمكانية التغير في أسعار الفائدة بما يؤثر على الربحية المستقبلية أو على القيمة العادلة للأدوات المالية. تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بقروضها والتي تكون بسعر فائدة متغير.
- 7.5 مخاطر العملة الأجنبية
تعمل الشركة بشكل رئيسي في دول مجلس التعاون الخليجي ودول أخرى في منطقة الشرق الأوسط وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية وهي معرضة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرض لمختلف العملات الأجنبية. مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- 7.6 مخاطر التركيز
تتركز محفظة الشركة بشكل كبير في قطاعي العقارات والضيافة بما يمثل 95.73% من إجمالي الاستثمارات. توجد الاستثمارات في العديد من البلدان. ومع ذلك، تتركز المحفظة بشكل رئيسي في دول مجلس التعاون الخليجي (الكويت 71.59%، الإمارات العربية المتحدة 7.49%).
- 7.7 المخاطر التشغيلية
لا يوجد أي ضمان بأن الشركة لن تتعرض لمخاطر تشغيلية على الرغم من وجود قدر كافٍ من الإجراءات الداخلية والأشخاص والأنظمة، أو من أحداث خارجية. يمكن أن تتأثر الشركة بنظم المعلومات أو أعطال التكنولوجيا أو انتهاكات الضوابط الداخلية أو الاحتيال أو الكوارث الطبيعية أو المشكلات التشغيلية الأخرى التي قد يترتب عليها خسائر غير متوقعة أو الإضرار بالسمعة.

7.8 المخاطر الائتمانية
يمكن أن تتعرض الشركة لمخاطر ائتمانية حيث قد يخفق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزام ما، وهو ما يتسبب في تكبد الشركة خسارة مالية.

7.9 مخاطر استراتيجية الأعمال
يعتمد نجاح أي عمل بشكل كبير على قدرة الشركة على تطبيق استراتيجية الأعمال والنمو الخاصة بها بشكل فعال. وبالتالي، فليس هناك ثمة تأكيد على أن الشركة سوف تكون قادرة على تنفيذ استراتيجيتها وفق الإطار الزمني وفي حدود الميزانية، أو أن الشركة سوف تتمكن من الوفاء بتوقعات المستثمرين. إن عدم القدرة على إدارة استراتيجية الأعمال والنمو من شأنها التأثير سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج العمليات.

7.10 مخاطر الالتزامات القانونية
إن وجود التزام قانوني أو إجراء رقابي جوهري ضد الشركة من شأنه التأثير مالياً، أو التسبب في حوث ضرر كبير، على سمعة الشركة ووضعها المالي. وبالتالي، قد يؤدي هذا إلى الإضرار بفرص أعمال الشركة بشكل كبير. ومع ذلك، تنوي الشركة اتخاذ كافة الإجراءات والخطوات الضرورية لتخفيف تلك المخاطر.

7.11 مخاطر خاصة بالشركة
من الصعب التنبؤ بالأداء المستقبلي للشركة، فثمة مخاطر كبيرة تكمن في تنفيذ الخطط الواردة في هذه النشرة. فالشركة التي تعاني ضغطاً مالياً تواجه مخاطر كبيرة متعلقة بالأعمال والوضع المالي، كما أنها قد تتكبد خسائر فادحة. لذا يتعين على الشركة تكوين علاقات أعمال ووضع إجراءات تشغيلية وتعيين مقاولين عقاريين ومهنيين وموظفين واستخدام نظم إدارة المعلومات وتنفيذ كافة المهام الأخرى اللازمة للقيام بأنشطة الأعمال المستهدفة.

7.12 مخاطر المنافسة
هناك منافسة مرتفعة نسبياً بين الشركات العقارية الحالية في الكويت وفي دول الجوار. من شأن ذلك التأثير على إمكانية نمو الشركة.

7.13 مدفوعات المساهمين
لا تضمن الشركة صراحة أو ضمناً تحقيق أرباح كافية قابلة للتوزيع للإعلان عن توزيعات الأرباح، حيث من الممكن ألا تدفع الشركة لفترة طويلة أرباحاً على الإطلاق.

7.14 إدارة المخاطر
سوف تتبع الشركة منهجية إدارة المخاطر التي تراها ملائمة. إن تطبيق أي منهجية لإدارة مخاطر يتطلب العديد من القرارات والتقييمات النوعية. لا يوجد نظام إدارة مخاطر بمنأى عن الفشل، لذا لا يمكن التأكيد على أن إطار إدارة المخاطر المستخدم داخل الشركة سوف يكون قادراً على تحقيق الأهداف الموضوعه له.

7.15 بيانات النظرة المستقبلية
إن أداء المستثمرين والعائد المتوقع لهم خارج عن إرادة الشركة. في حال حدوث واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو حالات عدم التيقن، أو في حال تبين عدم صحة الافتراضات المقدمة، فقد تتباين النتائج الفعلية عن تلك المحددة في هذه النشرة. لا يعد ما سبق بياناً أو موجزاً كاملاً بكافة عوامل المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الشركة. لذا، ينصح بشدة كافة المستثمرين المرتقبين بأن يحصلوا على استشارات مستقلة من مستشاريهم.

8. التقاضي

هناك حالياً دعوى قضائية مقامة من جانب شركة عقارات الكويت ضد طرف ما، وفي نفس الوقت هناك دعوى قضائية مقامة من خصم ضد شركة عقارات الكويت. وبالتالي فإن إجراءات التقاضي تسير وفق النظام القانوني وسيكون التأثير المالي ضئيلاً أو غير مادي. تجدر الإشارة إلى أن هذه الدعوى القضائية ناتجة عن سياق الأعمال العادية.

9. الضرائب

تخضع شركة عقارات الكويت للأحكام الضريبية التالية:

- 9.1 ضريبة دعم العملة الوطنية (NLST)**
يتم احتساب ضريبة دعم العملة الوطنية وفق القانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من أرباح المجموعة الخاضعة للضريبة. وطبقاً للقانون، تتضمن الخصومات المسموح بها حصة من أرباح الشركات الزميلة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وتوزيعات أرباح نقدية من شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، والتي تخضع لضريبة دعم العملة الوطنية. ولا يُسمح طبقاً للوائح بترحيل أية خسائر إلى سنوات مستقبلية أو سنوات سابقة.
- 9.2 الزكاة**
يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من أرباح المجموعة وفق قرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007، وذلك اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. ولا يُسمح طبقاً للوائح بترحيل أية خسائر إلى سنوات مستقبلية أو سنوات سابقة.
- 9.3 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**
تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الإحتياطي القانوني يجب إستثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

10. استراتيجية التخرج

استراتيجية التخرج والسيولة

لا تتمتع أسهم الشركة بأية فترات تثبيت من شأنها تمكين المستثمر من التخرج في أي وقت.



11. الملاحق



الملحق الأول

البيانات المالية التاريخية (2015 و 2016 و 2017)



شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين	2-1
بيان المركز المالي المجمع	3
بيان الدخل المجمع	4
بيان الدخل الشامل المجمع	5
بيان التخفيضات في حقوق الملكية المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المجمع	7
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	43-8



Grant Thornton

القطاعي والعين وشركاهم

علاوة السوق الكبير - برج أ - الطابق التاسع

تلفون : 9-2244 3900 (965)

فكس : 8451 2243 (965)

ص.ب: 2986 صفة - 13030

الكويت

gt@kw.gt.com

www.gtkuwait.com



برج الشهيد، الدور السادس

شارع خالد بن الوليد، شرق

ص.ب: 25578، الصفة 13116

الكويت

تليفون: +96522426999

فاكس: +96522401666

www.bdo.com.kw

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين لمساهمي شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع.

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد تدقنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2015 والبيانات المجمعة المتعلقة به للدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية المهمة والمعلومات التفصيلية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك الرقابة الداخلية كما تراه الإدارة ضرورياً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية سواء كانت نتيجة عن الغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية المهنية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة لا تتضمن أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تعتمد الإجراءات على تقدير مراقبي الحسابات، وتتضمن تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبي الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل من قبل المنشأة للبيانات المالية المجمعة، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. يشتمل التدقيق أيضاً على تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية المهمة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي تدقيق.

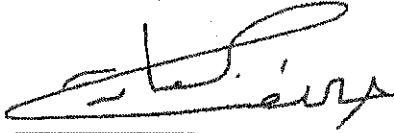
الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين لمساهمي شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. (تقمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. كذلك، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



عبداللطيف محمد العبيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - الفظامي والعبان وشركاهم



قيس محمد النصف

مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة أ

BDO النصف وشركاه

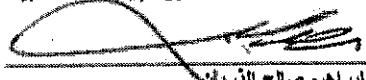
الكويت في: 31 مارس 2016

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		موجودات غير متداولة
103,847	590,637		ممتلكات ومعدات
142,888,171	142,651,795	8	عقارات استثمارية
96,907	227,715		عقارات قيد التطوير
7,759,667	8,331,734	9	استثمارات في شركات زميله
53,033,787	58,299,847	10	استثمارات متاحة للبيع
203,882,379	210,101,728		موجودات متداولة
8,601,830	11,104,431	11	مستحق من أطراف ذات صلة
4,102,875	3,992,834	12	نعم مدينه وارصده مدينه اخرى
106,900	72,543		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,309,197	98,448	13	ودائع لأجل
7,309,351	10,053,360	14	النقد والنقد المعادل
21,430,153	25,321,616		مجموع الموجودات
225,312,532	235,423,344		حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	15	رأس المال
3,425,191	3,425,191	15	علاوة إصدار
(208,149)	(208,149)	16	أسهم خزينة
2,298,155	2,298,155		احتياطي أسهم خزينة
13,900,951	14,345,083	17	احتياطي إجباري
1,744,796	2,188,928	17	احتياطي اختياري
6,489,217	6,628,352		احتياطي القيمة العادلة
32,713	468,245		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
8,547,997	7,378,937		أرباح مرحلة
126,902,165	127,196,036		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
72,612	19		حصص غير مسيطرة
126,974,777	127,196,055		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
58,242,500	76,335,754	18	تسهيلات ائتمانية
4,390,174	642,200	19	قروض لأجل
5,129,538	2,297,432	20	مخصص التزام عقود الإيجار
792,557	998,256		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
68,554,769	80,273,642		مطلوبات متداولة
156,151	946,512	11	مستحق إلى أطراف ذات صلة
6,250,000	1,250,000	18	تسهيلات ائتمانية
582,000	3,771,000	19	قروض لأجل
7,109,438	7,109,438	20	مخصص التزام عقود الإيجار
15,685,397	10,171,560	21	نعم دائنه وارصده دائنه اخرى
-	4,705,137	14	مستحق إلى بنك
29,782,986	27,953,647		مجموع المطلوبات
98,337,755	108,227,289		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
225,312,532	235,423,344		

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 8 إلى 43 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.


إبراهيم صالح الذريان
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
13,508,312	13,646,105		الإيرادات
(7,928,194)	(9,081,130)		إيرادات تأجير العقارات
5,580,118	4,564,975		تكاليف التشغيل
4,439,349	1,898,328	8	صافي إيرادات التأجير
5,300,527	3,520,575	8	ربح من بيع عقارات استثمارية
153,212	657,666	9	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
293,200	188,015		حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
(5,178,066)	(5,102,068)	10	ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
(81,765)	(34,357)		الخفض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
425,637	521,042		خسائر من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
174,680	204,617		إيرادات توزيعات أرباح
83,202	33,376		ربح من تحويل عملات أجنبية
1,001,800	(209,769)	22	إيرادات فوائد
-	2,000,000	23	صافي (خسارة)/ربح ناتج عن تسوية استرداد مديونية على الشركة الأم
-	791,250	6.1	رد مخصصات انتقلت الحاجة إليها
253,251	383,338		ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
12,445,145	9,416,988		إيرادات أخرى
1,185,789	1,264,482		المصاريف
3,466,933	3,404,150		مصاريف عمومية وإدارية
268,057	307,038	11	تكاليف تمويل
4,920,779	4,975,670		مخصص ذمة مشكوك في تحصيلها من طرف ذي صلة
7,524,366	4,441,318		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(67,747)	(39,972)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(188,187)	(111,033)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(75,275)	(44,413)		الزكاة
(70,000)	-	25	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
7,123,157	4,245,900		ربح السنة
7,126,273	4,245,900		العائد إلى:
(3,116)	-		مساهمي الشركة الأم
7,123,157	4,245,900		حصة غير مبطنة
7.87	4.69	24	ربح السنة
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 8 إلى 43 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,123,157	4,245,900	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخر
		بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
		استثمارات متاحة للبيع :
(4,777,400)	(4,930,975)	- التغير في القيمة العادلة
(658,594)	(31,958)	- المحول إلى بيان الدخل المجمع من البيع
5,178,066	5,102,068	- المحول إلى بيان الدخل المجمع من انخفاض القيمة
(12,076)	435,532	فروق ترجمة بيانات مالية بعملات أجنبية
(270,004)	574,667	ربح/(خسارة) شاملة أخرى للسنة
6,853,153	4,820,567	مجموع الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
6,856,269	4,820,567	مساهمي الشركة الأم
(3,116)	-	حصص غير مسيطرة
6,853,153	4,820,567	مجموع الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 8 إلى 43 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

جولہ الکویت

2015 31 ديسمبر

31 في 2014

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014	2015	إيضاحات	أنشطة التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي		
7,123,157	4,245,900		ربح السنة
51,895	38,920		تسويات:
(1,137)	-		استهلاك
4,277,332	4,277,332	20	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(4,439,349)	(1,898,328)	8	مخصص التزام عقود الإيجار
(293,200)	(188,015)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(5,300,527)	(3,520,575)	8	ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
5,178,066	5,102,068	10	التغير في القيمة المعادلة للمطارات الاستثمارية
81,765	34,357		انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(153,212)	(657,666)		خسائر من استثمارات بقيمة المعادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
(425,637)	(521,042)		حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
-	(2,000,000)	23	إيرادات توزيعات أرباح
(83,202)	(33,376)		رد مخصصات التفتت المعالجة إليها
(1,001,800)	209,769		إيرادات فوائد
268,057	307,038	11	صافي خسائر (ربح) ناتج عن تسوية أسوداد مديونية على الشركة الأم
-	(791,250)	6.1	مخصص ذمة متكون في حصصها من طرف ذي صلة
126,941	230,696		ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
3,466,933	3,404,150		مكافأة نهاية خدمة للموظفين
8,876,082	8,239,978		تكاليف تمويل
(1,572,735)	(3,036,847)		التغيرات في رأس المال العامل:
(614,056)	1,400,272		مستحق من أطراف ذات صلة
69,839	790,361		ذمم مديونية وأرصده مديونية أخرى
6,146,877	(6,197,043)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,297,437)	(7,109,438)		ذمم دائنة وأرصده دائنة أخرى
(5,461)	(24,997)		المنفوع من التزام عقود الإيجار
10,603,109	(5,937,714)		مكافأة نهاية خدمة الموظفين المنفوعة
(37,106)	(532,460)		صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من أنشطة التشغيل
2,299	6,750		أنشطة الاستثمار
(28,096,956)	(1,088,149)		شراء ممتلكات ومعدات
10,545,290	8,981,868	8	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(2,874,114)	(1,552,906)		شراء عقارات استثمارية
(152,500)	-		المحصل من بيع عقارات استثمارية
284,080	303,451		المنفوع على عقارات قيد التطوير
(12,234,307)	(12,046,743)		شراء حصص في شركة زميلة
2,328,879	1,807,793		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(47,881)	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
3,689,140	1,210,749		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	791,250	6.1	شراء استثمارات بقيمة المعادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
425,637	521,042		صافي الحركة على ودائع لأجل
83,202	33,376		المحصل من تصفية شركة تابعة
-	(72,593)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(26,084,337)	(1,636,572)		إيرادات فوائد مستلمة
28,159,167	13,093,254		اقتناء حصص غير مديونة في شركة تابعة
37,174	(558,974)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(3,466,933)	(3,404,150)		الشطة التمويل
(4,189,885)	(3,843,490)	25	صافي التغير في التسهيلات الائتمانية
20,539,523	5,286,640		صافي التغير في قروض لأجل
3,625	326,518		تكاليف تمويل مدفوعة
5,058,295	(2,287,646)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
835,070	-		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويل
1,412,361	7,309,351	14	صافي فروق تحويل صلة أجنبية
7,309,351	5,348,223	14	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
-	812,563	8	صافي النقد الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
-	217,852	9	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			عمليات غير نقدية:
			استلام حصة في عتار استثماري محلي مقابل تسوية مديونية من طرف ذي صلة
			استلام حصص في شركة زميلة مقابل القرض عن محافظة استثمارية

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 8 إلى 43 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت "الشركة الأم" عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة طبقاً لأحكام قانون الشركات.

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 والمقترعة 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 استئفاء 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 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 والغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال 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 سالفة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تقس أو تشارك أو تشتري هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بها.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة") (إيضاح 6).

تم إصدار قانون الشركات في 24 يناير 2016 بموجب المرسوم بقانون رقم 1 لسنة 2016 ("قانون الشركات") الذي تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجب تم إلغاء المرسوم بقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته. وعلى أن يعمل بهذا القانون بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012.

1. تأسيس وأغراض الشركة الأم (تتمة)

يصدر وزير التجارة والصناعة اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه خلال شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وتصدر الجهات الرقابية الأخرى - خلال المدة المذكورة - القرارات المنوط بها إصدارها وفقاً لأحكام هذا القانون. ويعتمد نفاذ اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته حتى بدء العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون الجديد والتي تحدد قواعد وضوابط توفيق أوضاع الشركات القائمة وفقاً لأحكام القانون الجديد.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2016 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. أساس الإعداد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبنية أنفاً، تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية واستثمارات متاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مبين في السياسات المحاسبية أدناه.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي عملة التشغيل للشركة الأم.

2.1 بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 5 الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2015

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية وتعديلاتها:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 خطط المزايا المحددة: مساهمات الموظفين
توضح التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 المتطلبات المتعلقة بكيفية ربط مساهمات الموظفين أو الأطراف الأخرى المتعلقة بالخدمة بفترات الخدمة. إذا كان مبلغ المساهمات مستقلاً عن عدد سنوات الخدمة، يجوز للشركة إثبات هذه المساهمات كتخفيض في تكلفة الخدمة في الفترة التي تم فيها تقديم الخدمة ذات الصلة. أما إذا كانت تلك المساهمات تعتمد على عدد سنوات الخدمة، فينبغي توزيع تلك المساهمات على فترات الخدمة باستخدام نفس طريقة الربط المستخدمة لاحتساب إجمالي المزايا.

أصبحت هذه التعديلات سارية في 1 يوليو 2014. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2010-2012:

تحسينات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2: الدفعات على أساس الأسهم
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، تعريف "شروط الاستحقاق" عن طريق وضع تعريف مستقل لكل من "شروط الأداء" و"شروط الخدمة". تتضمن تلك التوضيحات ما يلي:
يجب أن يتضمن شرط الأداء شرط خدمة.

يجب استيفاء الأداء المستهدف خلال تقديم الطرف المقابل للخدمة.

قد يتعلق الأداء المستهدف بعمليات أو أنشطة منشأة ما، أو بعمليات أو أنشطة منشأة أخرى في نفس المجموعة.

قد يكون شرط الأداء عبارة عن شرط يتعلق أو لا يتعلق بالسوق.

إذا توقف الطرف المقابل، بغض النظر عن السبب، عن تقديم الخدمات خلال فترة الاكتساب، يعتبر شرط الخدمة لم يتم الوفاء به.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2015 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، أن جميع ترتيبات المبلغ المقابل المحتمل المصنف كمطلوبات (أو موجودات) الناتج عن دمج أعمال يجب قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة سواء كان أو لم يكن واقعاً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (أو معيار المحاسبة الدولي 39، كما يتطلب الأمر).

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 8: القطاعات التشغيلية
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، أنه: يجب على أي منشأة أن تفصح عن الأحكام التي اتخذتها الإدارة في تطبيق معايير التجميع في المعيار الدولي للتقارير المالية 8، بما في ذلك وصف موجز عن القطاعات التشغيلية التي تم تجميعها والخصائص الاقتصادية (مثل المبيعات وإجمالي الهامش) المستخدمة لتقييم ما إذا كانت القطاعات "متشابهة" أم لا. أنه يتعين فقط الإفصاح عن تسوية موجودات القطاعات مع إجمالي الموجودات إذا كانت التسوية يقدم بها تقرير إلى صانع القرارات التشغيلية الرئيسي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16: الممتلكات والمنشآت والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38: الموجودات غير الملموسة
توضح التعديلات على هذه المعايير، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، أن تحديد طريقة الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم بموجب طريقة إعادة التقييم لا يعتمد على اختيار طريقة التقييم. كما توضح التعديلات أنه يتم احتساب الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم بالفرق بين إجمالي وصافي القيم الدفترية. بالتالي، في حالة إعادة تقدير القيمة المتبقية أو العمر الإنتاجي أو طريقة الاستهلاك أو الإطفاء قبل إجراء عملية إعادة التقييم، فإن إعادة إدراج الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم لا يتناسب مع التغير في إجمالي القيمة الدفترية للأصل.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 24: إقصاحات الأطراف ذات الصلة
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، أن المنشأة الإدارية (وهي منشأة تقدم خدمات موظفي الإدارة العليا) تعتبر طرفاً ذو صلة يخضع لإقصاحات الأطراف ذات الصلة. إضافة إلى ذلك، فإن المنشأة التي تستخدم منشأة إدارية يتطلب منها الإفصاح عن المصاريف المتكبدة عن خدمات الإدارة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2011-2013:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، التالي فيما يتعلق بالاستثناءات من النطاق ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3:

- الترتيبات المشتركة، وليس فقط المشاريع المشتركة، تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 3.
- يطبق هذا الاستثناء من النطاق فقط على البيانات المالية للمشروع المشترك أو العملية المشتركة نفسها.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2015 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 13: قياس القيمة العادلة
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، أن استثناء المحفظة المذكور في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ينطبق على كافة العقود التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (أو معيار المحاسبة الدولي 39، كما يتطلب الأمر) بغض النظر عما إذا كانت تستوفي تعريف الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أم لا.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40: العقارات الاستثمارية
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014، أن تحديد ما إذا كانت المعاملة تتمثل في شراء أصل أو دمج أصول، يستند إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 وليس وصف الخدمات الإضافية الوارد في معيار المحاسبة الدولي 40 (الذي يميز بين العقار الاستثماري والعقار الذي يشغله المالك (أي ممتلكات ومنشآت ومعدات)).

تسري هذه التحسينات من 1 يوليو 2014 ولم يكن لها تأثير مادي على المجموعة.

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية
يحل هذا المعيار الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 محل الإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كيف تقوم منشأة ما بتصنيف وقياس أدواتها المالية كما يقدم المعيار نموذجًا جديدًا للخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى متطلبات جديدة عامة لمحاسبة التحوط. كما يستند إلى الإرشادات حول تحقق وعدم تحقق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي 39.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة الشركة ألا يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في المستقبل تأثير مادي على المبالغ المدرجة فيما يخص الموجودات والمطلوبات المالية للشركة. على الرغم من ذلك، ليس من الممكن عملياً أن يتم تقديم تقدير معقول لتأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 حتى تقوم الشركة بمراجعة تفصيلية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11: المحاسبة عن امتلاك حصص في عمليات مشتركة
توضح التعديلات طريقة المحاسبة عن امتلاك حصة في عملية مشتركة عندما تشكل العملية معاملة تجارية تتطلب من المشتري تطبيق كافة المبادئ المتعلقة بالمحاسبة عن دمج الأعمال الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. تسري التعديلات بأثر مستقبلي على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 14: الحسابات التنظيمية الأجلة
يسمح هذا المعيار، الذي يسري على المنشأة التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية على بياناتها السنوية لأول مرة ويتعلق بالفتره التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، للمنشأة التي تطبق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة بالاستمرار في المحاسبة عن "أرصدة الحسابات التنظيمية الأجلة" طبقاً للمعايير المحاسبية السابقة - مع إجراء بعض التغييرات المحدودة. وذلك عند التطبيق المبني للمعايير الدولية للتقارير المالية وفي البيانات المالية اللاحقة. يتم عرض أرصدة الحسابات التنظيمية الأجلة والحركات على هذه الأرصدة بشكل مستقل في بيان المركز المالي وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، ويجب إدراج إيصاحات محددة، لن يطبق هذا المعيار على الشركة نظراً لأن الشركة تقوم بإعداد بياناتها حالياً طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء
يُقدم هذا المعيار، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، إطار عمل شاملاً لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات وحجم وتوقيت تحققها. يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريانه:

- معيار المحاسبة الدولي 18: الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي 11: عقود الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13: برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15: اتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18: تحويلات الموجودات من العملاء.
- تفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31: الإيرادات - معاملات المقايضة التي تشمل خدمات الدعاية.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: مبادأة الإفصاح
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، بعض الأحكام المستخدمة في عرض التقارير المالية. يؤدي تطبيق هذه التعديلات إلى تغييرات على ما يلي:

- المادية، توضح التعديلات بأن (1) المعلومات لا يجب حجبها بالتجميع أو بتقديم معلومات غير مادية، (2) اعتبارات المادية تنطبق على كل أجزاء البيانات المالية، و (3) حتى عندما يتطلب المعيار إفصاحاً محدداً، عندها يتم تطبيق اعتبارات المادية.
- بيان المركز المالي أو بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، توضح التعديلات (1) أن قائمة البنود الأساسية الواجب عرضها في هذه البيانات يمكن عدم تجميعها أو تجميعها متى كان ذلك ملائماً. تقدم التعديلات إرشادات إضافية تتعلق بقيم المجموع الفرعي في هذه البيانات، و (2) أن حصة المنشأة في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية يجب عرضها بصورة مجملة كبنود أساسية فردية سواء ما إذا كان سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح الخسارة أم لا.
- الإيضاحات، حيث تضيف التعديلات أمثلة إضافية عن الطرق التي يمكن اتباعها لترتيب الإيضاحات ما يؤكد على ضرورة مراعاة عوامل الاستيعاب والمقارنة عند تحديد ترتيب الإيضاحات.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات، التي تسري بأثر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، المبدأ الوارد في معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 أن الإيراد يعكس نمطاً من المزايا الاقتصادية الناتجة عن تشغيل منشأة الأعمال (التي يعتبر الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الطريقة المستندة إلى الإيرادات لاستهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات ومن الممكن استخدامها فقط في حالات محدودة للغاية من أجل إطفاء موجودات غير ملموسة. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 41: الزراعة: النباتات المثمرة
تتطلب التعديلات على هذه المعايير، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، المحاسبة عن النباتات المثمرة (وهي مجموعة فرعية من الموجودات الحية التي تستخدم فقط لغرض المحاسبة عن نمو المنتجات الزراعية على مدى فترات متباعدة) بالطريقة نفسها التي يتم بها المحاسبة عن الممتلكات والمنشآت والمعدات في معيار المحاسبة الدولي 16 نظراً لأن العملية الخاصة بها تماثل تلك الخاصة بالتصنيع على خلاف كافة الموجودات الحية الأخرى المتعلقة بالنشاط الزراعي والتي تقاس بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع. بالتالي، أضافت التعديلات النباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 16 بدلاً من معيار المحاسبة الدولي 41، وتظل المنتجات الزراعية للنباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة لأنه ليس لدى المجموعة أي نباتات مثمرة.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة
سيُسمح التعديل، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، للمنشآت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عن الاستثمارات في المنشآت التابعة والمشاريع المشتركة والمنشآت الزميلة في بياناتها المالية المنفصلة. وسيُسمح على المنشآت التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية، واختارت تغيير طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المنفصلة، أن تقوم بتطبيق هذا التغيير بأثر رجعي. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة الزميلة أو مشروع مشترك
تعالج التعديلات التعارض بين متطلبات معيار المحاسبة الدولي 28: "استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة" والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: "البيانات المالية المجمعة"، وتوضح أن مدى تحقق الأرباح أو الخسائر في المعاملة، التي تتضمن شركة زميلة أو مشروعاً مشتركاً، يتوقف على ما إذا كانت الموجودات المباعة أو التي يتم المشاركة بها تمثل معاملة تجارية أم لا. تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية 10 و 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28: المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناء التجميع

تؤكد التعديلات على هذه المعايير، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، على استمرار إتاحة الإعفاء من إعداد البيانات المالية المجمعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10 للمنشأة الأم التي تعتبر شركة تابعة لمنشأة استثمارية حتى وإن كانت المنشأة الاستثمارية تقوم بقياس كافة شركاتها التابعة بالقيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10. إلا أنه يجب تجميع الشركة التابعة إذا كانت تلك الشركة تقدم خدمات أو أنشطة تتعلق بالاستثمار للمنشأة الاستثمارية. توضح التعديلات أن هذا الاستثناء لا يطبق إلا على الشركات التابعة التي لا تشكل في حد ذاتها منشآت استثمارية، ويتمثل الغرض الرئيسي منها في تقديم خدمات وأنشطة تتعلق بالأنشطة الاستثمارية للمنشأة الأم الاستثمارية. ويجب قياس كافة الشركات التابعة الأخرى للمنشأة الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

انسجاماً مع التعديلات السابقة، تم تعديل معيار المحاسبة الدولي 28 للتأكيد على أن الإعفاء من تطبيق طريقة حقوق الملكية يطبق أيضاً على المستثمر في شركة زميلة أو مشروع مشترك إذا كان ذلك المستثمر هو شركة تابعة لمنشأة استثمارية حتى إذا كانت المنشأة الأم الاستثمارية تقوم بقياس كافة شركاتها التابعة بالقيمة العادلة. كما تم تعديل معيار المحاسبة الدولي 28 بحيث يسمح للمنشأة المستمرة في قياس القيمة العادلة الذي تطبقه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، الذي يمثل منشأة استثمارية، في المحاسبة عن حصصها في الشركات التابعة بدلاً من تطبيق سياسات محاسبية موحدة.

أوضحت التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 أنه يجب على المنشأة الاستثمارية التي تقيس كافة شركاتها التابعة بالقيمة العادلة تقديم إفصاحات المعيار الدولي للتقارير المالية 12 المتعلقة بالمنشآت الاستثمارية. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014:

تسري هذه التحسينات من 1 يناير 2016 ولا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المجموعة. وهي تتضمن:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 5: الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة
عند إعادة تصنيف أصل ما (أو مجموعة استبعاد) من "محتفظ بها للبيع" إلى "محتفظ بها للتوزيع" أو العكس، لا تشكل إعادة التصنيف المذكورة تغييراً على خطة البيع أو التوزيع ولا ضرورة للمحاسبة عنها على هذا النحو.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الأدوات المالية: الإفصاحات
تم إدراج إرشادات محددة حول الموجودات المالية المحولة لمساعدة الإدارة في تحديد ما إذا كانت شروط أحد ترتيبات الخدمة تشكل "مشاركة مستمرة" أم لا، وبالتالي تحديد ما إذا كان الأصل مؤهلاً لعدم التحقق من عدمه. يتوجب إدراج عرض إفصاحات إضافية تتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية في التقارير المرحلية فقط إذا تطلب معيار المحاسبة الدولي 34 ذلك.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19: مزايا الموظفين
عند تحديد معدل الخصم للالتزامات مكافأة نهاية الخدمة، تعطى الأهمية للعملة التي تم بها إدراج المطلوبات وليس عملة الدولة التي ظهرت تلك المطلوبات بها.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية
توضح التعديلات ما هو المقصود بإشارة المعيار إلى "المعلومات المفصّل عنها في موضع آخر بالتقرير المالي المرحلي" وتضيف ضرورة إدراج إشارة مرجعية بالبيانات المالية المرحلية إلى موضع تلك المعلومات.

4. السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبيّنة أدناه.

4.1 أساس التجميع

الشركات التابعة

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تخضع لسيطرة الشركة الأم وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة (أ) التحكم في الجهة المستثمر فيها و (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر فيها و (ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبيّنة أعلاه.

يبدأ تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر الشركة الأم على هذه الشركة التابعة ويتوقف ذلك عندما تفقد الشركة الأم تلك السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الأيراد والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المشتراة أو المباعة خلال السنة في بيان الدخل المجمع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم حتى تاريخ توقف تلك السيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح والخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يعود إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة، حتى إذا كانت هذه النتائج في الحصص غير المسيطرة تحتوي على عجز في الرصيد.

وكما كان ذلك ضرورياً يتم عمل تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.1 أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

يتم عند التجميع استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات التابعة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحصص الشركة الأم والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديله الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع ويتم المحاسبة عنها بالفرق بين (أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصص محتفظ بها و (ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة.

يتم احتساب كافة المبالغ المدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر التي تتعلق بهذه الشركة التابعة كما لو كانت الشركة الأم قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة (أي أنه يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية وفقاً لما تحدده/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة). تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للمحاسبة اللاحقة بموجب معيار المحاسبة الدولي 39، حيثما كان ذلك مناسباً، والتكلفة عند الاعتراف المبدئي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

دمج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاستحواذ في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة عن المالكين السابقين للشركة المشتراة وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الاستحواذ في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

كما في تاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، باستثناء الموجودات المؤجلة الضريبية أو المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بقررتيات الدفع على أساس الأسهم والموجودات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع في الحالات التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتريّة في الشركة المشتراة وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتريّة في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل المجموع كربح شراء من الصفقة.

يجوز قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص غير المسيطرة للمبالغ المثبتة لصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة. يتم قياس الأنواع الأخرى من الحصص غير المسيطرة بالقيمة العادلة أو، عند الاقتضاء، على الأساس المحدد في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجموع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في الربح والخسارة وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

4 السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.1 أساس التجميع (تتمة)

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن حيازة أعمال بالتكلفة كما في تاريخ الحيازة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت.

لأهداف اختبار الانخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد) الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا التجميع.

يتم اختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الانخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على انخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة موزعة للوحدة ومن ثم لتخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. يتم إدراج أي خسارة انخفاض في قيمة الشهرة مباشرة في الربح والخسارة. إن خسارة لانخفاض قيمة الشهرة المعترف بها لا يتم ردها في الفترات اللاحقة.

وعند استبعاد وحدة إنتاج فقد ذات صلة فإن مبلغ الشهرة الذي يمكن تخصيصه يتم إدراجه من ضمن عملية الاحتساب عند تحديد الربح والخسارة من الاستبعاد.

4.2 ممتلكات و معدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء والتكلفة المرتبطة بشكل مباشر لوضع الأصل في حالة التشغيل للاستخدام المطلوب. يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها، يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى بنود المنشآت والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجودات ذات الصلة باستثناء الأرض. يتم خفض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد مباشرة إذا كان للقيمة الدفترية للموجودات أكبر من قيمتها القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أساس مستقبلية. تحدد أرباح أو خسائر البيع بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل وتدرج في بيان الدخل المجمع.

4.3 عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية في تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير/أو الزيادة في قيمتها ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبنياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة أو بيع العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع مباشرة ضمن التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند منشآت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

4 السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.4 عقارات قيد التطوير

يتم تحميل التكاليف المتكبدة على إنشاء أو إنتاج موجودات رأسمالية ضمن عقارات قيد التطوير حتى إكمال إنشاء أو إنتاج هذه الموجودات، وحينئذ يتم إعادة تصنيفها كمباني ومعدات وعقارات استثمارية أو ممتلكات للمتاجرة. تتضمن التكاليف جميع التكاليف المباشرة وتلك التكاليف المتعلقة بها بشكل معقول.

4.5 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل مشروعاً مشتركاً. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. يتم تسجيل الاستثمارات في شركات زميلة مبدئياً بالتكلفة وتحسب لاحقاً بطريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح أو الخسائر غير المحققة، من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة، إلى مدى حصة المجموعة في هذه الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الموجودات المعطية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا يتعدى الفرق في تواريخ البيانات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة ثلاثة أشهر. كما يتم عمل التعديلات بتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عندما تفقد الشركة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ له بقيمته العادلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل يتم إثباته في بيان الدخل المجمع.

4.6 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وتمثل القيمة المستردة للأصل القيمة الأعلى بين صافي سعر البيع أو القيمة التشغيلية للأصل. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع في الفترة التي تظهر فيها هذه الفروقات. وعند استرداد خسائر انخفاض القيمة للأصل مستقبلاً، فإنه يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل بحيث لا تزيد القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها فيما لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجمع.

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.7 الأدوات المالية

يتم إثبات الأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً تعاقدياً في تلك الأداة المالية. يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبنياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة المتعلقة بالاقتناء أو الإصدار للأصل أو الالتزام المالي من القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبني (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال الربح والخسارة"). يتم مباشرة إدراج تكاليف المعاملات المتعلقة باقتناء الموجودات أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة في بيان الدخل المجموع مباشرة.

الموجودات المالية
تصنف الموجودات المالية ضمن الفئات المحددة التالية: "موجودات مالية متاحة للبيع" و"قروض وئسم مدينة" و"موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة". يستند التصنيف إلى طبيعة الموجودات المالية والغرض منها ويتم تحديد ذلك عند الاعتراف الأولي. يتم إثبات كافة مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية بالطريقة العادية في تاريخ المتاجرة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

استثمارات متاحة للبيع
تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع حقوق الملكية وأوراق الدين. إن الاستثمارات المتاحة للبيع ليست مشتقات، وهي مصنفة إما كمحاكاة للبيع أو ليست مصنفة كقروض وئسم مدينة أو استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. تمثل أوراق الدين في هذه الفئة تلك الأوراق التي يتم الاحتفاظ بها لفترة غير محددة، وقد يتم بيعها لتلبية الحاجة للسيولة أو نتيجة للتغيرات في ظروف السوق.

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. تم تحديد القيمة العادلة بالطريقة المبينة في (إيضاح 7). يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى وتتراكم ضمن "احتياطي التغيرات في القيمة العادلة". وعند استبعاد الاستثمار أو التأكد من انخفاض قيمته يتم إعادة تصنيف الربح والخسارة، التي تم تراكمها سابقاً في احتياطي (إعادة تقييم) الاستثمارات، في بيان الدخل المجموع. إن استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع التي ليس لها سعر سوق معلن في سوق نشط والتي لا يمكن قياس القيمة العادلة لها بشكل موثوق، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً أي خسائر محددة للانخفاض في القيمة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في بيان الدخل المجموع عند ثبوت حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح. يتم إثبات أرباح وخسائر فروق العملة الأجنبية في بيان الدخل الشامل الآخر المجموع.

قروض وئسم مدينة
القروض والئسم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مسعرة في سوق نشط. يتم قياس القروض والئسم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي. تقع مستحق من أطراف ذات صلة وئسم مدينة و أرصدة مدينة أخرى للمجموعة ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية.

ودائع لأجل
تمثل ودائع لأجل ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة ثلاثة أشهر أو أكثر من تاريخ الإيداع وتحمل فائدة.

النقد والنقد المعادل
يتألف النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجموع من نقد بالصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل ذات استحقاقات أصلية أقل من ثلاثة أشهر ونقد بمحافظ مالية استثمارية بادرة الغير.

طريقة معدل الفائدة الفعلي
طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة عندما يكون الأصل المالي إما محتفظ به للمتاجرة أو مصنف في فئة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

تم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بالقيمة العادلة مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المجموع. يشمل صافي الربح والخسارة المثبتة في بيان الدخل المجموع أي توزيع أرباح أو فائدة مكتسبة من الأصل المالي. تم تحديد القيمة العادلة بالشكل المبين في (إيضاح 7).

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.7 الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض القيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية، بخلاف تلك التي بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، للتأكد من وجود مؤشرات لانخفاض القيمة في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة. تعتبر قيمة الموجودات المالية قد انخفضت في حال وجود دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقترنة للأصل المالي قد تأثرت نتيجة لحدث ما أو عدة أحداث وقعت بعد الاعتراف الأولي بالاستثمار.

وفي حالة استثمارات الأسهم المصنفة كمستحقة للبيع فإن الهبوط الجوهري أو الطويل في القيمة العادلة للورقة المالية لأدنى من تكلفتها يعتبر مؤشراً موضوعياً على انخفاض القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، فإن مقدار خسارة انخفاض القيمة المثبتة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدرة المخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. بالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، فإن مقدار خسارة انخفاض القيمة يقاس بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصومة بسعر السوق الحالي أو عائد أصل مالي مماثل.

تنخفض القيمة الدفترية للأصل المالي مباشرة نتيجة لخسارة انخفاض القيمة لكافة الموجودات المالية فيما عدا الذمم التجارية المدينة التي تنخفض قيمتها الدفترية من خلال استخدام حساب مخصص. عندما لا يمكن تحصيل قيمة الذمم التجارية المدينة، يتم شطبها مقابل حساب المخصص. تقيد الاستردادات اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً في بيان الدخل المجمع.

عندما تعتبر الموجودات المالية المتاحة للبيع قد انخفضت قيمتها، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر، إلى بيان الدخل المجمع للفترة.

وبالنسبة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، إذا انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة في الفترة اللاحقة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال بيان الدخل إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للاستثمار عن التكلفة المطفأة التي كان سيتم تحديدها فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة في ذلك التاريخ.

فيما يخص استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع فلا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً في بيان الدخل المجمع من خلال الأرباح أو الخسائر. إن أي زيادة في القيمة العادلة لاحقة لخسائر الانخفاض في القيمة يتم إثباتها في بيان الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة لأدوات الدين المصنفة كمستحقة للبيع، يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس معايير الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. إلا أن المبلغ المسجل لانخفاض يمثل الخسارة المتراكمة التي يتم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة لهذا الاستثمار المعترف بها في سنوات سابقة في بيان الدخل المجمع.

عدم الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر.

في حالة الحذف الكامل للأصل، فإن الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم والذمم المدينة والأرباح أو الخسائر المجمعة التي تم إثباتها في الدخل الشامل الآخر المجمع وتجميعها في حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بالأصل يتم الاعتراف به في بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة تسهيلات ائتمانية وقروض (قروض لأجل ومستحق إلى بنك) ومستحق إلى أطراف ذات صلة و ذمم دائته وارصده دائته أخرى.

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.7 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والمقرضات، زائد تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر. يعتمد قياس المطلوبات المالية اللاحق على تصنيفها كما يلي:

تسهيلات ائتمانية

تمثل التسهيلات الائتمانية دائنات تمويل المراجعة في المبالغ المستحقة الدفع على أساس السداد المؤجل للأصول المشتراة بموجب اتفاقيات مرابحة. يدرج دائنات تمويل المراجعة بمجموع المبلغ المستحق مطروحاً منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على أساس نسبي زمني مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. ولاحقاً تدرج القروض بالتكلفة المطفأة ويثبت أي فرق بين المحصلات (ناقصاً تكاليف العملية) وقيمة الاسترداد، في بيان الدخل على مدى فترة الاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

نعم دائنة ومطلوبات أخرى

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة إذا صدر بها فواتير من المورد أم لا. يتم قياس الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الدخل.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

4.8 أسهم خزينة

يتم احتساب ما تملكه الشركة الأم من أسهمها كأسهم خزينة. يتم إدراج هذه الأسهم بالتكلفة كإقتطاع ضمن حقوق الملكية ولا تستحق توزيعات أرباح نقدية عليها.

تحمل أي أرباح من أسهم الخزينة مباشرة على حقوق الملكية ضمن "احتياطي أسهم خزينة". إذا لم يف الاحتياطي بأية خسائر ناتجة عن بيع أسهم الخزينة، يتم تحميل الفرق على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. لاحقاً لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقاً على هذه الحسابات. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.9 ترجمة عملة أجنبية

عملة التشغيل والعرض

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضا عملة التشغيل للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

معاملات بالعملة الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بالمنشأة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقا لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الدخل المجموع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم تحويل كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي. إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

4.10 مخصصات وموجودات والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا إلى الدلائل الأكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.11 مزايا نهاية خدمة الموظفين

تقدم المجموعة مزايا نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند عادة إلى الراتب النهائي وإلى طول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويتم تحديد المخصص غير الممول بالمبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء المجموعة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

4.12 عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كمعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كمعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي الموزع
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

المجموعة هي المستأجر
يتم الاعتراف المدينى بالموجودات المستأجرة وفقاً لمعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف الموزع في بيان المركز المالي المجموع كالالتزام بإيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

4.13 تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوقة بها بعض النظر عن تاريخ الدفع. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لمبلغ البيع المستلم أو الذمة المدينة، إن معايير التحقق المحددة التالية يجب أيضاً توفرها قبل تحقق الإيرادات:

إيرادات إيجار
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس التسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

توزيعات أرباح
يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات فوائد
يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

ربح أو خسارة من بيع عقارات
يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة من بيع عقارات عند إتمام عملية البيع والتي تتم عند نقل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المشتري.

4.14 تكاليف تمويل

يتم احتساب وإدراج تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني، مع الأخذ في الاعتبار الرصيد الأساسي لمبلغ التمويل القائم ونسبة العائد/التكلفة المطبقة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

4. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

4.15 الضرائب والاستقطاعات

تتمثل الضرائب والاستقطاعات في:

- ضرائب الدخل على الشركات التابعة.
- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة على الشركة الأم.
- الضريبة المستحقة على الشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 فيما يتعلق بدعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية.
- الزكاة وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006.

4.16 التقارير القطاعية

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإنصاف عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الاستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

5. أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإنصاف عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

الأحكام الهامة للإدارة

قلبت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

تراجع المجموعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك الموجودات الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

تصنيف الأدوات المالية

يتم إصدار الأحكام عند تصنيف الأدوات المالية استناداً إلى نية الإدارة عند الشراء.

إن تصنيف الموجودات المالية كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يعتمد على كيفية قيام الإدارة بمراقبة أداء تلك الموجودات المالية. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كموجودات محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تمت حيازتها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في التقييم العادلة يتم إدراجها كجزء من الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات كقروض وذمم مدينة على طبيعة تلك الموجودات. في حالة عدم قدرة المجموعة على تداول هذه الموجودات المالية بسبب عدم وجود سوق نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها، حينئذ يتم تصنيف الموجودات كقروض وذمم مدينة.

إن كافة الموجودات المالية الأخرى يتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع.

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "المتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

5. أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام الهامة للإدارة (تتمة)

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها.

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

انخفاض قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع

تحدد المجموعة الانخفاض في أدوات حقوق الملكية المصنفة كممتلكات للبيع عندما يكون هناك انخفاض طويل الأجل أو مادي في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات. يتطلب تحديد ما هو "مهم" وما هو "طويل المدة" اتخاذ حكم مهم من الإدارة. تقوم المجموعة بتقييم، ضمن عوامل أخرى، التذبذب المعتاد في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة، ويعتبر الانخفاض في القيمة ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور في المركز المالي في الشركة المستثمر فيها بما في ذلك عوامل مثل أداء القطاع والتغير في التكنولوجيا وعوامل أخرى تشغيلية ومالية مرتبطة بالتدفقات النقدية.

تقييم السيطرة

غذ تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب أحكاماً هامة.

التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

قياس القيمة العادلة وأساليب التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمختلفات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. إن المعلومات حول أساليب التقييم والمختلفات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة مبينة في (إيضاح 7).

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة الموجودات الملموسة بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة.

انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضرورياً الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتثبت هذا المبلغ في "حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة" في بيان الدخل المجموع.

انخفاض قيمة القروض والذمم المدينة

تراجع المجموعة القروض والذمم المدينة المتغيرة على أساس كل ربع سنة وذلك لتحديد ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل مخصص للهبوط في القيمة في بيان الدخل المجموع، وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. إن تلك التقديرات ضرورية استناداً إلى عدة عوامل تتطلب درجات مختلفة من الحكم وظروف عدم التأكد وبالتالي فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات مما ينتج عنه تغييرات على تلك المخصصات.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

5. أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل (استناداً إلى العقود و الشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ج) تحليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

تحقق الإيرادات

تستخدم المجموعة طريقة التوزيع الزمني في المحاسبة عن الخدمات. إن استخدام طريقة التوزيع الزمني في المحاسبة عن الإيرادات يتطلب من المجموعة تقدير الخدمات المقدمة للعملاء حتى تاريخه وفقاً لأحكام نشاط المجموعة. تأخذ المجموعة في الاعتبار حيز المخصصات اللازمة لأية ذمم مدينة ناتجة عن هذه الخدمات لا يتوقع أن يتم تحصيلها.

6. الشركات التابعة

6.1 تشكيل المجموعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المملوكة من قبل المجموعة:

اسم الشركة التابعة	حقوق التصويت و حصة حقوق الملكية (%)		النشاط	بلد التأسيس
	2014	2015		
الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك. (مقتله)	56.73%	-	إنتاج وصناعة الرخام الصناعي	الكويت الولايات المتحدة
شركة مزارع اللؤلؤ هبارا - شركة مساهمة أمريكية (ب أدناه)	100%	100%	الاستثمار	الأمريكية
شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقتله)	96%	96%	عقاري	الكويت
شركة المجموعة المالية الكويتية ش.م.ك. (قابضة)	89.54%	99.99%	الاستثمار	الكويت
شركة كريك ديت المحدودة (أ أدناه)	-	100%	الاستثمار	جزر كايمان
شركة كريك الكويتي المحدودة (أ أدناه)	-	100%	الاستثمار	جزر كايمان
شركة كريك ميكس ديت المحدودة (أ أدناه)	-	100%	الاستثمار	جزر كايمان
شركة كريك ميكس اكوييتي المحدودة (أ أدناه)	-	100%	الاستثمار	جزر كايمان
شركة كريك يوثل ميامي ديت المحدودة (أ أدناه)	-	100%	الاستثمار	جزر كايمان
شركة كريك يوثل ميامي اكوييتي المحدودة (أ أدناه)	-	100%	الاستثمار	جزر كايمان

أ - قامت الشركة الأم بتجميع هذه الشركات التابعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

ب - قامت الشركة الأم بتجميع هذه الشركات التابعة بناء على معلومات مالية معدة من قبل الإدارة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2015.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

6. الشركات التابعة (تتمة)

6.1 تشكيل المجموعة (تتمة)

خلال السنة، قامت الشركة الأم بالمصادقة على تصفية الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة سابقاً) تصفية طوعية، وتم من خلالها الحصول على مبلغ 791,250 دينار كويتي يمثل حصتها في ناتج التصفية. وحيث ان الشركة الأم كانت قد سجلت خسارة انخفاض لكامل قيمة استثمارها في شركتها التابعة الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك. (مقفلة) في سنوات سابقة (حيث أدرج الاستثمار في دفاتر الشركة الأم بمبلغ 1 دينار كويتي)، فقد تم تسجيل كامل المبلغ المستلم من عملية التصفية كربح ناتج عن تصفية شركة تابعة في بيان الدخل المجموع.

خلال السنة، قامت الشركة الأم بشراء حصة إضافية بنسبة 10.45% في الشركة التابعة شركة المجموعة المالية الكويتية ش.م.ك. (قايضة). لم ينتج عن عملية شراء الحصص الإضافية أي شهرة أو ربح.

خلال السنة، قامت الشركة الأم بإنشاء الشركات التابعة التالية المملوكة بالكامل للمجموعة. بدأت هذه الشركات التابعة بممارسة أنشطتها خلال السنة حيث تمارس نشاط الاستثمار.

اسم الشركة التابعة	رأس المال المدفوع	بلد التأسيس
	دينار كويتي	
شركة كريك ديت المحدودة	1,324,440	جزر كايمان
شركة كريك اكويتي المحدودة	828,624	جزر كايمان
شركة كريك ميكز ديت المحدودة	799,802	جزر كايمان
شركة كريك ميكز اكويتي المحدودة	266,601	جزر كايمان
شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة	1,180,800	جزر كايمان
شركة كريك بوتل ميامي اكويتي المحدودة	295,776	جزر كايمان

6.2 حصص غير مسيطرة

لا يوجد لدى المجموعة شركات تابعة مع حصص غير مسيطرة هامة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

7. تقدير القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة للأدوات المالية في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدّد بها التزام. ترقى إدارة المجموعة، باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة للأسباب المذكورة في إيضاح 10، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر تقارب قيمتها العادلة.

فيما يلي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع:

المجموع	بالتكلفة المطفأة	بالتكلفة	بالقيمة العادلة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				2015
58,299,847	-	870,021	57,429,826	الموجودات المالية:
11,104,431	11,104,431	-	-	استثمارات متاحة للبيع
3,937,035	3,937,035	-	-	مستحق من أطراف ذات صلة
72,543	-	-	-	ذمم مدنيه وارصده مدنيه اخرى (باستثناء
98,448	98,448	-	72,543	مصاريف مدفوعة مقدما)
10,053,360	10,053,360	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح
83,565,664	25,193,274	870,021	57,502,369	أو الخصارة
				ودائع لأجل
				النقد والنقد المعادل
77,585,754	77,585,754	-	-	المطلوبات المالية:
4,413,200	4,413,200	-	-	تسهيلات ائتمانية
9,406,870	9,406,870	-	-	قروض لأجل
946,512	946,512	-	-	مخصص التزام عقود الإيجار
10,171,560	10,171,560	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
4,705,137	4,705,137	-	-	ذمم دائته وارصده دائته اخرى
107,229,033	107,229,033	-	-	مستحق إلى بنك
				2014
				الموجودات المالية:
53,033,787	-	870,021	52,163,766	استثمارات متاحة للبيع
8,601,830	8,601,830	-	-	مستحق من أطراف ذات صلة
4,080,867	4,080,867	-	-	ذمم مدنيه وارصده مدنيه اخرى (باستثناء
106,900	-	-	106,900	مصاريف مدفوعة مقدما)
1,309,197	1,309,197	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح
7,309,351	7,309,351	-	-	أو الخصارة
74,441,932	21,301,245	870,021	52,270,666	ودائع لأجل
				النقد والنقد المعادل
64,492,500	64,492,500	-	-	المطلوبات المالية:
4,972,174	4,972,174	-	-	تسهيلات ائتمانية
12,238,976	12,238,976	-	-	قروض لأجل
156,151	156,151	-	-	مخصص التزام عقود الإيجار
11,335,397	11,335,397	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
93,195,198	93,195,198	-	-	ذمم دائته وارصده دائته اخرى

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

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة للأدوات المالية في أسواق نشطة. الأسعار المعلنة في السوق غير النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة؛ أو باستخدام المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة التي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات المالية.

■ المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند مدخلاتها على بيانات سوق يمكن ملاحظتها.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

7. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية.

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في		تاريخ التقييم	مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم المستخدمة والمخاطر الرئيسية	المخاطر الجوهرية غير الملحوظة	علاقة المخاطر غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2015	2014					
	دينار كويتي	دينار كويتي					
استثمارات متاحة للبيع							
اسهم محلية مسعرة	16,978,085	19,682,943	31 ديسمبر	المستوى الأول	الأسعار المعلنة من سوق الأوراق المالية	لا يوجد	لا يوجد
اسهم محلية غير مسعرة	9,356,838	9,836,291	31 ديسمبر	المستوى الثالث	أساليب تقييم فنية	لا يوجد	لا يوجد
اسهم اجنبية غير مسعرة	27,621,493	22,528,514	31 ديسمبر	المستوى الثالث	أساليب تقييم فنية	لا يوجد	لا يوجد
ادوات دين	3,398,477	-	31 ديسمبر	المستوى الثالث	أساليب تقييم فنية	لا يوجد	لا يوجد
صناديق مدارة	74,933	116,018	31 ديسمبر	المستوى الثاني	صافي قيمة الموجودات المملوكة للصندوق	لا يوجد	لا يوجد
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة							
اسهم مسعرة	72,543	106,900	31 ديسمبر	المستوى الأول	الأسعار المعلنة من سوق الأوراق المالية	لا يوجد	لا يوجد

إن الاستثمارات التي ليس لها سعر سوق محلي في سوق نشط والتي لا يمكن قياس القيمة العادلة لها بشكل موثوق، يتم قياسها بالتكلفة ناقصا أي خسائر محددة للانخفاض في القيمة.

لا تختلف القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى عن قيمتها العادلة بشكل جوهري كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(أ) أسهم مسعرة
جميع الأوراق المالية التي تمثل حقوق ملكية مسعرة يتم تداولها تداولاً عاماً في بورصة معترف بها. تم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار عروض الشراء المعلنة بتاريخ الإفصاح.

(ب) أسهم غير مسعرة
يتم قياس الأوراق المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة المقفلة باستخدام نماذج مختلفة مثل نموذج التدفقات النقدية المخصومة التي تتضمن بعض الافتراضات غير المؤيدة بأسعار أو معدلات السوق المرصودة، أو آخر بيانات أو معلومات مالية متوفرة عن الاستثمارات التي لا يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية المستقبلية لها.

(ت) صناديق مدارة
تتكون الاستثمارات في صناديق مدارة بشكل رئيسي من أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة. تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المسعرة بالرجوع إلى عروض أسعارها بتاريخ التقرير. كما تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة باستخدام تقنيات تقييم تستخدم عادة من قبل مديري الصناديق. إن جميع المخاطر الهامة إلى النموذج مبنية على أسعار سوقية ملحوظة.

التسوية لتحديد القيمة العادلة للمستوى 3

استثمارات متاحة للبيع غير مسعرة	
2015	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
32,364,805	18,945,428
11,857,837	11,411,976
-	(644,910)
(3,845,834)	2,652,311
40,376,808	32,364,805

الرصيد كما في 1 يناير
إضافات
استيعادات
التغير في القيمة العادلة
الرصيد كما في 31 ديسمبر

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

8. عقارات استثمارية

2015	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
142,888,171	112,781,965	في 1 يناير
1,900,712	28,096,956	الإضافات خلال السنة
1,422,098	2,840,709	المحول من عقارات قيد التطوير
(7,083,540)	(6,105,941)	الاستبعادات خلال السنة
3,520,575	5,300,527	التغير في القيمة العادلة
3,779	(26,045)	فروقات ترجمة عملة أجنبية
142,651,795	142,888,171	في 31 ديسمبر

ان عقارات استثمارية بقيمة 89,450,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015 (31 ديسمبر 2014: 92,857,957 دينار كويتي) مرهونه مقابل مستحق الى بنك وتسهيلات إئتمانية وقروض لأجل (إيضاح 14 و 18 و 19).

خلال السنة، استلمت المجموعة حصة بنسبة 3.706% من عقار محلي من طرف ذي صلة بقيمة اجمالية قدرها 812,563 دينار كويتي وذلك مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة على هذا الطرف ذي الصلة (إيضاح 11). يمثل هذا العقار في حق انتفاع في ارض في منطقة الضبابية مستأجرة من وزارة المالية في دولة الكويت. عتدت المجموعة اتفاقية مع الاطراف الاخرى المالكة للعقار تشمل ادارة وتطوير العقار من خلال مدير محفظة عقارية وهي شركة متخصصة في مجال الاستثمار العقاري (أحد الاطراف المالكة للعقار).

خلال السنة، باعت المجموعة عقارات استثمارية بإجمالي قيمة بيع 8,981,868 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 10,545,290 دينار كويتي) مما نتج عنه ربح بيع 1,898,328 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 4,439,349 دينار كويتي) تم إثباته في بيان الدخل المجموع للسنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحلية من قبل مقيم خارجي مرخص مستقل ومن قبل بنك محلي، كما تم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية من قبل مقيمين خارجيين مرخصين ومستقلين، ولم يتم تقييم عقارات استثمارية بتكلفة 74,361 دينار كويتي نظرا لشرائها حديثا وترى الإدارة ان القيمة المدرجة لتلك العقارات الاستثمارية تعادل تقريبا قيمتها العادلة وقد اعتمدت الإدارة التقييم الأقل لكافة عقاراتها الاستثمارية المقيمة وعلى أساس فردي من المقيمين المستقلين كما في 31 ديسمبر 2015 و 2014.

9. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي بيان الشركات الزميلة كما في نهاية السنة وحقوق الملكية فيها:

اسم الشركة الزميلة	حقوق التصويت و حصة حقوق الملكية (%)		بلد التأسيس	طريقة القياس	النشاط
	2015	2014			
الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء ش.م.ك.ع. (أ أدناه)	24.58	24.58	الكويت	طريقة حقوق الملكية	صناعي
الشركة الوطنية للمسالخ ش.م.ك.ع. (أ أدناه)	44.22	44.22	الكويت	طريقة حقوق الملكية	ملع استهلاكية
الشركة الأولى للمسالخ ش.م.ك. (مقللة) (ج أدناه)	20.51	20.51	الكويت	طريقة حقوق الملكية	ملع استهلاكية
شركة أي بي سي (ABC) العقارية ذ.م.م. (ب أدناه)	49	46	الكويت	طريقة حقوق الملكية	عقاري
شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ل. (أ أدناه)	49	49	لبنان	طريقة حقوق الملكية	عقاري

أ- تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج أعمال هذه الشركات بناء على المعلومات المالية غير المدققة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2015.

ب- تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج أعمال هذه الشركات بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2015.

ج- تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج أعمال هذه الشركة بناء على بيانات مالية مدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

9. استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

خلال السنة، قامت الشركة الأم بالحصول على ثلاث حصص اضافية في شركة أي بي سي (ABC) العقارية ذ.م.م. في عملية تنازل عن حصة استثمارية، لم ينتج عن عملية تحويل الحصص الاضافية أي شهرة أو ربح (إيضاح 10).

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة المادية للمجموعة:

شركة أي بي سي (ABC) العقارية ذ.م.م.		
2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,122,658	3,045,472	الموجودات
20,747,744	22,846,965	موجودات متداولة
24,870,402	25,892,437	موجودات غير متداولة
		مجموع الموجودات
4,987,549	6,558,221	المطلوبات
10,771,278	9,432,687	مطلوبات متداولة
15,758,827	15,990,908	مطلوبات غير متداولة
9,111,575	9,817,273	مجموع المطلوبات
53,543	84,256	صافي الموجودات العائدة لمالكي الشركة الأم
9,165,118	9,901,529	حصص غير مسيطرة
4,191,325	4,810,464	مجموع حقوق الملكية
4,950,677	3,182,548	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
4,764,384	2,363,587	الإيرادات
186,293	818,961	المصاريف
-	-	ربح السنة
83,832	401,291	مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
-	-	توزيعات ارباح مستلمة

تعد باقي الشركات الزميلة غير مادية بالنسبة للمجموعة.

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركات الزميلة غير المادية للمجموعة:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,749,833	13,877,858	مجموع الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة غير المادية:
3,568,342	3,521,270	الموجودات
69,380	256,375	حصة المجموعة في صافي الموجودات
		حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة غير مادية

خلال السنة، بلغت توزيعات الأرباح المستلمة من الشركات الزميلة غير المادية 303,451 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 284,080 دينار كويتي).

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

10. استثمارات متاحة للبيع

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,682,943	16,978,085	أسهم محلية مسعرة
10,149,062	9,669,609	أسهم محلية غير مسعرة
23,085,764	28,178,743	أسهم أجنبية غير مسعرة
-	3,398,477	أدوات دين *
116,018	74,933	صناديق مدارة
53,033,787	58,299,847	

* خلال السنة، قامت المجموعة بالاستثمار في شركات أجنبية غير مسعرة عن طريق أدوات دين قامت بإصدارها الشركات التابعة التالية:

المبلغ	اسم الشركة التابعة
دينار كويتي	
1,342,421	شركة كريك ديت المحدودة
809,656	شركة كريك ميكس ديت المحدودة
1,246,400	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة
3,398,477	

تتمثل أدوات الدين بسندات اذنية بمبلغ 3,398,477 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: لا شيء) مقدمة لشركات أجنبية. ان معدل الفائدة الفعلية يتراوح من 9% إلى 11% (31 ديسمبر 2014: لا شيء).

ان الأسهم المحلية والأجنبية غير المسعرة تتضمن استثمارات بمبلغ 870,021 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 870,021 دينار كويتي) تم إدراجها بالتكلفة بعد طرح الانخفاض في القيمة وذلك لعدم توفر معلومات مالية تمكن من قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق. ترى إدارة المجموعة أن المعلومات المتاحة لهذه الاستثمارات لا تشير إلى وجود انخفاض في القيمة.

ان استثمارات بمبلغ 2,628,745 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 3,126,426 دينار كويتي) مدارة من قبل طرف ذي صلة (إيضاح 11).

خلال السنة، قامت الشركة الأم بالتنازل عن ملكية إحدى المحافظ الاستثمارية المدارة من قبل طرف ذي صلة، لتصبح مملوكة من قبل الطرف ذي الصلة المدير لتلك المحفظة وذلك مقابل مبلغ مالي وحصل في شركة زميلة (إيضاح 9). نتج عن عملية التنازل تلك ربح بمبلغ 120,216 دينار كويتي أدرج ضمن ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع في بيان الدخل المجموع (إيضاح 11).

خلال السنة، سجلت إدارة المجموعة انخفاضاً في قيمة بعض استثماراتها المتاحة للبيع بمبلغ 5,102,068 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 5,178,066 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع. قامت الإدارة بإجراء تحليل لباقي الاستثمارات والذي يشير إلى عدم وجود مزيد من الانخفاض في قيمتها.

خلال السنة، تم شراء استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,496,595 دينار كويتي من أطراف ذات صلة (31 ديسمبر 2014: 4,976,081 دينار كويتي) (إيضاح 11).

تم الإفصاح عن اساليب التقييم للاستثمارات المتاحة للبيع في (إيضاح 7).

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

11. المعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار مساهمين المجموعة، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم أو التي لها تأثير جوهري عليها. وفي إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت المعاملات مع تلك الأطراف ذات الصلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر. إن تفاصيل الأرصدة و المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

2014	2015	بيان المركز المالي المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	
946,700	-	شراء عقارات استثمارية
-	812,563	استلام حصة في عقار محلي مقابل تسوية مديونية من طرف ذي صلة (إيضاح 8)
-	217,852	استلام حصص في شركة زميلة مقابل التنازل عن محفظة استثمارية (إيضاح 9)
4,976,081	1,496,595	شراء استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 10)
3,126,426	2,628,745	استثمارات متاحة للبيع مدارة من قبل طرف ذي صلة (إيضاح 10)
8,601,830	11,104,431	مستحق من أطراف ذات صلة
156,151	946,512	مستحق إلى أطراف ذات صلة
70,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة (إيضاح 25)

خلال السنة، استلمت الشركة الأم حصة في عقار محلي بقيمة 812,563 دينار كويتي (إيضاح 8) مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة من الطرف ذي الصلة البالغة 1,080,699 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2014، وعليه فقد قامت الشركة الأم برد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها البالغ 500,000 دينار كويتي المكون مقابل تلك الذمة (إيضاح 23). تعتقد الإدارة أن الرصيد المتبقي قابل للتحويل ولا توجد حاجة لعمل مخصص.

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. لا تحمل المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات صلة أي فائدة وتستحق عند الطلب.

2014	2015	بيان الدخل المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	
564,813	510,332	تكاليف التشغيل
231,500	205,000	مصاريف عمومية وإدارية
-	120,216	ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 10)
1,001,800	(209,769)	صافي (خسارة)/ربح ناتج عن تسوية استرداد مديونية على الشركة الأم (إيضاح 22)
268,057	307,038	مخصص ذمة مشكوك في تحصيلها من طرف ذي صلة
-	500,000	رد مخصص انتفت الحاجة إليه (إيضاح 23)
205,076	143,077	مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين
30,000	26,000	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للإدارة العليا
70,000	-	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة العليا
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

12. نهم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,442,867	3,506,448	نهم مدينة
(800,000)	(800,000)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
2,642,867	2,706,448	
22,008	55,799	مصاريف مدفوعة مقدماً
27,010	35,484	تأمينات مستردة
1,410,990	1,195,103	أرصدة مدينة أخرى
4,102,875	3,992,834	

عند تحديد قابلية استرداد النهم المدينة التجارية فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار أي تغير في جودة الائتمان للنهم المدينة التجارية من تاريخ منح الائتمان أولاً وحتى تاريخ المركز المالي. إن تركيز المخاطر الائتمانية يعتبر محدوداً لوجود عدد كبير من العملاء. وبالتالي تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لعمل مخصص إضافي.

13. ودائع لأجل

يمثل هذا البلد ودائع لأجل لدى بنوك محلية وأجنبية تستحق خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع. يتراوح متوسط معدل الفائدة على ودائع لأجل من 1% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2014: من 1% إلى 2.25%) سنوياً.

14. النقد والتقد المعادل

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,294,294	5,647,824	نقد وأرصده لدى البنوك
15,057	5,536	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
-	4,400,000	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع)
7,309,351	10,053,360	مجموع النقد و التقد المعادل
-	(4,705,137)	ناقصاً: مستحق إلى بنك
7,309,351	5,348,223	النقد و التقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

يمثل رصيد المستحق إلى بنك، التسهيلات الائتمانية (محب على المكشوف) الممنوحة للمجموعة خلال السنة، من أحد المؤسسات المصرفية الإسلامية العاملة في دولة الكويت. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.75% (31 ديسمبر 2014: لا شيء) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن الرصيد المستحق إلى بنك ممنوح مقابل رهن عقارات استثمارية (إيضاح 8).

15. رأس المال وعلاوة الإصدار

كما في 31 ديسمبر، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 906,712,940 سهماً قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2014: 906,712,940 سهماً قيمة كل سهم 100 فلس) وجميع الأسهم نقدية.

إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

16. أسهم خزينة

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,373,091	1,373,091	عدد الأسهم (سهم)
%0.151	%0.151	نسبة الأسهم المصدرة (%)
97,489	72,774	القيمة السوقية (دينار كويتي)

تلتزم الشركة الأم بالاحتفاظ باحتياطيات وعلاوة رأس مال وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها من قبل الشركة الأم وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

17. الاحتياطي الإيجاري والاختياري

الاحتياطي الإيجاري
وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته، والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاته، تم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية و الزكاة و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإيجاري. ويجوز للجمعية العامة العادية للشركة الأم وقف هذا التحويل عندما يعادل رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإيجاري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

الاحتياطي الاختياري
وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاته، تم تحويل 10% من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية و الزكاة و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

18. تسهيلات انتمائية

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
58,242,500	76,335,754	الجزء غير المتداول
6,250,000	1,250,000	الجزء المتداول
64,492,500	77,585,754	

تتمثل التسهيلات الائتمانية في اتفاقيات تمويلية اسلامية عن طريق الحصول على عقود مرابحة تسدد على أقساط وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح من 1.75% إلى 2.4% (31 ديسمبر 2014: 1.75% - 2.4%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن التسهيلات الائتمانية ممنوحة مقابل رهن عقارات استثمارية (إيضاح 8).

إن تفاصيل التسهيلات الائتمانية هي كالتالي:

2015

الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	المبلغ المستحق	مبلغ التسهيلات
تاريخ الاستحقاق	الرهونات المقدمة	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2020	عدد 16 عقار من عقارات المجموعة	34,835,754	35,000,000
31 ديسمبر 2020	داخل دولة الكويت	19,500,000	19,500,000
1 يناير 2024	رهن عقار داخل دولة الكويت	22,000,000	*24,500,000
		76,335,754	79,000,000

2014

الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	المبلغ المستحق	مبلغ التسهيلات
تاريخ الاستحقاق	الرهونات المقدمة	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2020	عدد 16 عقار من عقارات المجموعة	34,992,500	35,000,000
31 ديسمبر 2020	داخل دولة الكويت	5,000,000	19,500,000
1 يناير 2024	رهن عقار داخل دولة الكويت	23,250,000	24,500,000
		58,242,500	79,000,000

* لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، قامت الشركة الأم بتوقيع اتفاقية إعادة جدولة وزيادة الحد الائتماني للتسهيلات الائتمانية لتبلغ 33,000,000 دينار كويتي مع حصول الشركة الأم على فترة سماح لسداد الأقساط حتى يونيو 2018.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

19. قروض لأجل

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,390,174	642,200	الجزء غير المتداول
582,000	3,771,000	الجزء المتداول*
4,972,174	4,413,200	

إن القروض لأجل ممنوحة للمجموعة من بنوك اجنبيه عاملة داخل و خارج دولة الكويت و تحمل معدل فائدة يتراوح من 4% - 5% (31 ديسمبر 2014: 4% - 5%) سنوياً. إن القروض لأجل ممنوحة للمجموعة مقابل رهن عقارات استثمارية (إيضاح 8).

*خلال السنة، قامت الشركة الأم بمخاطبة احد البنوك المقرضة للمجموعة ببيعها بالسداد المبكر لأحد قروضها، و عليه فقد تم تصنيف كامل المبلغ المستحق من هذا القرض ضمن المطلوبات المتداولة.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة تم سداد كامل مبلغ القرض المستحق.

إن تفاصيل القروض لأجل هي كالتالي:

2015					
الرهنات	المبلغ المستحق	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	تاريخ الاستحقاق	المقدمة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
5,226,000	3,771,000	3,771,000	-	30 يونيو 2018	عقارين من عقارات المجموعة داخل دولة الكويت
642,200	642,200	-	642,200	1 نوفمبر 2043	عقار من عقارات المجموعة في الولايات المتحدة الأمريكية
5,868,200	4,413,200	3,771,000	642,200		

2014					
الرهنات	المبلغ المستحق	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	تاريخ الاستحقاق	المقدمة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
5,226,000	4,353,000	582,000	3,771,000	30 يونيو 2018	عقارين من عقارات المجموعة داخل دولة الكويت
619,174	619,174	-	619,174	1 نوفمبر 2043	عقار من عقارات المجموعة في الولايات المتحدة الأمريكية
5,845,174	4,972,174	582,000	4,390,174		

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

20. مخصص التزام عقود الإيجار

يمثل مخصص التزام عقود الإيجار صافي القيمة الإيجارية المستحقة على المجموعة لكل من مباني سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة.

تم إدراج مصروف مخصص التزام عقود إيجار للسنة الحالية بمبلغ 4,277,332 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 4,277,332 دينار كويتي) ضمن التكاليف التشغيلية.

فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقية النهائية في 1 أكتوبر 2013 التي تدفع الشركة الأم بموجبها قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 دينار كويتي بدأ سدادها من 1 يناير 2015.

تم تحميل القيمة الإيجارية على كامل فترة العقد ابتداء من تاريخ توقيع الاتفاقيات في 1 أكتوبر 2013، كما قامت الشركة الأم بإصدار خطابات ضمان بمبلغ 7,049,120 دينار كويتي بموجب هذه الاتفاقيات (إيضاح 29).

21. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,360,632	4,116,788	ذمم دائنة
1,140,955	448,095	مصاريف وإجازات مستحقة
67,747	39,972	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,608,264	2,719,297	ضريبة دعم العمالة الوطنية
189,799	234,212	مخصص الزكاة
1,196,923	1,880,129	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
4,350,000	-	دفعات مستحقة مقدما عن بيع عقارات استثمارية*
70,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة (إيضاح 25)
701,077	733,067	أرصدة دائنة أخرى
15,685,397	10,171,560	

* خلال السنة، استلمت الشركة الأم كامل إجراءات عملية بيع ونقل ملكية عدد (2) من عقاراتها الاستثمارية بإجمالي قيمة بيعيه بلغت 8,750,000 دينار كويتي ونج عن عملية البيع ربح بمبلغ 1,850,000 دينار كويتي ادرج ضمن ربح من بيع عقارات استثمارية في بيان الدخل المجمع (إيضاح 8).

22. صافي (خسارة)/ربح ناتج عن تسوية استرداد مديونية على الشركة الأم

استلمت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 إشعار دانن بمبلغ 1,001,800 دينار كويتي من الشركة الدولية الكويتية للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) وذلك ردا للمبلغ الذي سددتها الشركة الأم عن مديونيتها للشركة الدولية الكويتية للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) وقد تم إدراج المبلغ في بيان الدخل المجمع لتلك السنة. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015، استلمت الشركة الأم مبلغ 1,250,000 دينار كويتي من الشركة الدولية الكويتية للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) ويمثل الفرق العسظم (أو مبلغ 248,200 دينار كويتي) الفوائد المستحقة التي تم احتسابها من قبل المحكمة عن سنوات سابقة على تلك المديونية. لاحقا لذلك، قامت الشركة الأم بتسوية المديونية الخاصة بها لدى الشركة الدولية الكويتية للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) مع بنك الخليج وسداد مبلغ 457,969 دينار كويتي، وبذلك يصبح صافي نتائج تلك التسوية المحملة على بيان الدخل المجمع للسنة الحالية هي خسارة بمبلغ 209,769 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: ربح بمبلغ 1,001,800 دينار كويتي) ادرجت ضمن بيان الدخل المجمع.

23. رد مخصصات انكفت الحاجة اليها

خلال السنة، استلمت الشركة الأم مبلغ 1,500,000 دينار كويتي من المؤسسة العامة للرعاية السكنية وهي تمثل مبلغ خطاب الضمان الصادر للمؤسسة الذي قامت الشركة بالسابق بتقديمه عن مناقصة البيوت المنخفضة التكاليف وتم تسويله لاحقا من قبل المؤسسة. وعليه تم رد المخصص المكون مقابل ذلك المبلغ.

خلال السنة، قامت الشركة الأم برد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها البالغ 500,000 دينار كويتي المكون مقابل المديونية المستحقة من الطرف ذي الصلة البالغة 1,080,699 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2014 (إيضاح 11).

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

24. ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الام
يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الام بقسمة ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2014	2015
7,126,273	4,245,900
905,339,849	905,339,849
7.87	4.69

ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الام (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (نقص أسهم الخزينة) (سهم)
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

25. الجمعية العمومية للمساهمين

أقترح مجلس الإدارة المنعقد في تاريخ 31 مارس 2016 عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015. كما أقترح توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 80,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015. ان هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العامة العادية المنعقدة في 2 أبريل 2015 البيانات المالية المجمعة المنقحة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، كما وافقت على ما يلي:

- توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من رأس المال المنفوع ناقصا أسهم خزينة بمبلغ 4,526,696 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014.
- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

26. القطاعات التشغيلية

القطاع التشغيلي هو عنصر من عناصر الكيان الذي يدخل في أنشطة أعمال يحقق من خلالها أرباحا ويتكبد مصاريف، والذي تتم مراجعة نتائجه التشغيلية بانتظام من قبل صانعي القرار الرئيسي في الكيان من أجل اتخاذ قرارات بشأن تخصيص الموارد للقطاع ولتقديم أداءه، والذي يتوفر له معلومات مالية منفصلة.

يتركز نشاط المجموعة في قطاعين رئيسيين وهما:

- قطاع العقارات ويتمثل في شراء وبيع وتأجير العقارات.
- قطاع الاستثمارات ويتمثل في استثمارات في أسهم محلية وأجنبية وصناديق مدارة بمعرفة شركات متخصصة.

يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة، بالإضافة إلى ذلك يتم التقرير عن إيرادات ونتائج أعمال المجموعة وموجوداتها ومطلوباتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة. فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

26.1 إيرادات و نتائج القطاعات

2015	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	غير موزع دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع الدخل	20,565,008	2,691,349	587,954	23,844,311
ربح/(خسارة) السنة	6,579,728	(3,461,882)	1,128,054	4,245,900
مجموع الموجودات	147,462,981	66,704,124	21,256,239	235,423,344
مجموع المطلوبات	96,110,961	10,171,560	1,944,768	108,227,289
صافي الموجودات	51,352,020	56,532,564	19,311,471	127,196,055
2014				
مجموع الدخل	23,248,188	1,875,286	427,931	25,551,405
ربح/(خسارة) السنة	11,853,061	(3,570,837)	(1,159,067)	7,123,157
مجموع الموجودات	147,191,800	60,900,354	17,220,378	225,312,532
مجموع المطلوبات	81,703,650	15,685,397	948,708	98,337,755
صافي الموجودات	65,488,150	45,214,957	16,271,670	126,974,777

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

26. القطاعات التشغيلية (تتمة)

26.2. التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

2015	الكويت دينار كويتي	بلدان الشرق الاطوسط الأخرى دينار كويتي	الولايات المتحدة و أوروبا و دول أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات				
ممتلكات ومعدات	590,637	-	-	590,637
عقارات استثمارية	120,191,985	21,507,887	951,923	142,651,795
عقارات قيد التطوير	227,715	-	-	227,715
استثمارات في شركات زميله	8,331,734	-	-	8,331,734
استثمارات متاحة للبيع	26,647,694	5,050,172	26,601,981	58,299,847
مستحق من أطراف ذات صلة	7,104,587	3,756,644	243,200	11,104,431
ذمم مدينه وارصده مدينه أخرى	3,959,026	-	33,808	3,992,834
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	23,353	-	49,190	72,543
ودائع لأجل	98,448	-	-	98,448
النقد والنقد المعادل	9,544,175	424,908	84,277	10,053,360
	176,719,354	30,739,611	27,964,379	235,423,344
المطلوبات				
تسهيلات ائتمانية	77,585,754	-	-	77,585,754
قروض لأجل	3,771,000	-	642,200	4,413,200
مخصص التزام عقود الإيجار	9,406,870	-	-	9,406,870
مكافأة نهاية خدمة الموظفين	998,256	-	-	998,256
مستحق إلى أطراف ذات صلة	946,512	-	-	946,512
ذمم دائته وارصده دائته أخرى	10,152,014	-	19,546	10,171,560
مستحق إلى بنك	4,705,137	-	-	4,705,137
	107,565,543	-	661,746	108,227,289

2014	الكويت دينار كويتي	بلدان الشرق الاطوسط الأخرى دينار كويتي	الولايات المتحدة و أوروبا و دول أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الموجودات				
ممتلكات ومعدات	103,847	-	-	103,847
عقارات استثمارية	122,658,600	19,281,428	948,143	142,888,171
عقارات قيد التطوير	96,907	-	-	96,907
استثمارات في شركات زميله	7,759,667	-	-	7,759,667
استثمارات متاحة للبيع	29,755,506	4,720,865	18,557,416	53,033,787
مستحق من أطراف ذات صلة	4,771,914	3,829,916	-	8,601,830
ذمم مدينه وارصده مدينه أخرى	3,801,496	-	301,379	4,102,875
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	35,516	-	71,384	106,900
ودائع لأجل	98,337	-	1,210,860	1,309,197
النقد والنقد المعادل	4,719,932	297,005	2,292,414	7,309,351
	173,801,722	28,129,214	23,381,596	225,312,532
المطلوبات				
تسهيلات ائتمانية	64,492,500	-	-	64,492,500
قروض لأجل	4,353,000	-	619,174	4,972,174
مخصص التزام عقود الإيجار	12,238,976	-	-	12,238,976
مكافأة نهاية خدمة الموظفين	792,557	-	-	792,557
مستحق إلى أطراف ذات صلة	156,151	-	-	156,151
ذمم دائته وارصده دائته أخرى	15,685,397	-	-	15,685,397
	97,718,581	-	619,174	98,337,755

27. إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر سعر حقوق الملكية ومخاطر السيولة. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا والصناعة. إن سياسة المجموعة هي مراقبة مخاطر الأعمال من خلال عملية التخطيط الإستراتيجي الخاصة بالمجموعة. لم تتم أي تغييرات على أهداف وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر المالية خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و31 ديسمبر 2014. يتم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر من قبل إدارة الشركة الأم، والملخصة أدناه:

27.1. مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر سعر حقوق الملكية.

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

هو خطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية كنتيجة لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية بما يؤثر على تدفقات المجموعة النقدية أو على تقييم الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لخطر العملات الأجنبية الناتج بشكل أساسي من التعامل في الأدوات المالية بالعملات الأجنبية.

قامت المجموعة بوضع سياسات لإدارة مخاطر العملة الأجنبية تتطلب قيام كل من شركات المجموعة بإدارة خطر العملات الأجنبية مقابل عملتها التشغيلية. تقوم المجموعة بمتابعة وإدارة تلك المخاطر عن طريق:

- متابعة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة دورية.
- وضع حدود للتعامل بعملات أجنبية ولأغراض نشاط المجموعة الأساسي.

فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2015	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
29,310,922	22,620,688
525,851	77,959
1,942,331	1,935,087
20,306,408	22,145,715
دولار أمريكي	
يورو	
جنيه إسترليني	
درهم إماراتي	

تم إجراء اختبارات الحساسية المتعلقة بالعملة الأجنبية بناءً على تغير أسعار الصرف بنسبة 2% (31 ديسمبر 2014: 2%) زيادة أو نقصان في سعر الصرف. لم يكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية. وفي حالة ما إذا ارتفع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، يكون تأثير ذلك على نتائج السنة كما يلي:

2015	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
449,395	455,383
592,316	590,327
ربح السنة	
حقوق الملكية	

وفي حالة إذا ما انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، عندها سيكون التأثير على نتائج السنة للمجموعة مماثل ومعاكس لما تم الإفصاح عنه أعلاه.

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنه يمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

27.1. مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر معدل الفائدة
تنتج مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا يوجد لدى المجموعة موجودات جوهرية مرتبطة مباشرة بأسعار الفائدة ما عدا الودائع الثابتة. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يخص قروضها حيث أنها بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدبر المجموعة هذه المخاطر بالاحتفاظ بخليط ملائم من الاقتراضات بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة. قام مجلس الإدارة بإنشاء مستويات لمخاطر معدل الفائدة من خلال وضع حدود على فجوات معدل الفائدة لفترات محددة.

تتم مراقبة حساب المخصصات بشكل منتظم وتتم المحافظة على إستراتيجيات التحوط المستخدمة لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة وحقوق الملكية لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة على اقتراضات المجموعة بنسبة +5% و -5% (31 ديسمبر 2014: +5% و -5%) على التوالي من بداية السنة. تعتبر هذه التغييرات محتملة بقدر معقول على أساس ملاحظة الظروف والمعدلات الحالية للسوق.

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
176,449	197,406	+5%
		ربح السنة

لم يكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والاقتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

هي مخاطر تتلبد القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في مستوى مؤشرات حقوق الملكية وقيمة الأسهم الفردية. تتعرض المجموعة لهذه المخاطر حيث تمتلك المجموعة استثمارات مصنفة في بيان المركز المالي المجمع كاستثمارات متاحة للبيع أو كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. تقوم المجموعة بمتابعة وإدارة تلك المخاطر عن طريق:

- إدارة استثمارات المجموعة عن طريق محافظ مدارة بواسطة مديرين متخصصين.
- الاستثمار في أسهم شركات ذات مراكز مالية جيدة تحقق إيرادات تشغيلية وتوزيعات نقدية عالية، وصناديق استثمارية ذات أداء جيد.
- المتابعة الدورية لتغيرات أسعار السوق.

يبين الجدول التالي التأثير على الموجودات المالية الحساسة لأسعار حقوق الملكية مع الأخذ في الاعتبار تغير بنسبة 5% مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة.

حقوق الملكية		ربح السنة		
2014	2015	2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	5,345	3,627	+5%
2,608,188	2,871,491	-	-	+5%
2,608,188	2,871,491	5,345	3,627	

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة

استثمارات متاحة للبيع

لم يكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والاقتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في سعر حقوق الملكية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة أعلاه.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

27.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة. والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائما.

يُنحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للموجودات المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما هو ملخص أدناه:

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,601,830	11,104,431	مستحق من أطراف ذات صلة
4,080,867	3,937,035	ذمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما)
1,309,197	98,448	ودائع لأجل
7,309,351	10,053,360	النقد والنقد المعادل
21,301,245	25,193,274	

التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

إن أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية للموجودات المالية بتاريخ التقرير وفقا للإقليم الجغرافي كما يلي:

2015	الكويت	الأوسط الأخرى	بلدان الشرق	وأوروبا ودول	الولايات المتحدة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,104,587	3,756,644	243,200	11,104,431			
3,936,358	-	677	3,937,035			
98,448	-	-	98,448			
9,544,175	424,908	84,277	10,053,360			
20,683,568	4,181,552	328,154	25,193,274			
2014	الكويت	الأوسط الأخرى	بلدان الشرق	وأوروبا ودول	الولايات المتحدة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,771,914	3,829,916	-	8,601,830			
3,779,488	-	301,379	4,080,867			
98,337	-	1,210,860	1,309,197			
4,719,932	297,005	2,292,414	7,309,351			
13,369,671	4,126,921	3,804,653	21,301,245			

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

27.3 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الموجودات والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

يعكس سجل السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه المطلوبات المالية.

فيما يلي قائمة استحقاقات المطلوبات:

المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهرا	من 1 إلى 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2015					
81,562,023	23,127,500	57,120,461	657,031	657,031	المطلوبات
4,611,794	671,099	-	3,940,695	-	تسهيلات ائتمانية
9,406,870	-	2,297,432	2,297,438	4,812,000	قروض لأجل
946,512	-	-	888,666	57,846	مخصص التزام عقود الإيجار
10,171,560	-	-	10,171,560	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
4,787,477	-	-	-	4,787,477	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
111,486,236	23,798,599	59,417,893	17,955,390	10,314,354	مستحق إلى بنك
2014					
66,759,700	12,937,500	47,572,200	625,000	5,625,000	المطلوبات
5,169,732	647,037	3,940,695	582,000	-	تسهيلات ائتمانية
12,238,976	-	5,129,538	2,297,438	4,812,000	قروض لأجل
156,151	-	-	156,151	-	مخصص التزام عقود الإيجار
15,685,397	-	-	15,685,397	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
100,009,956	13,584,537	56,642,433	19,345,986	10,437,000	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

28. إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس مال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافي للمساهمين من خلال تحسين هيكل رأس المال إلى أقصى حد.

تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتغيرات أخرى تتضمن المخاطر المتعلقة بموجودات المجموعة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

يتألف هيكل رأس مال المجموعة مما يلي:

2015	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
77,585,754	64,492,500	تسهيلات ائتمانية (إيضاح 18)
4,413,200	4,972,174	قروض لأجل (إيضاح 19)
(5,446,671)	(8,618,702)	ناقصا: النقد والنقد المعادل والودائع لأجل (إيضاح 14+13)
76,552,283	60,845,972	صافي الدين
127,196,055	126,974,777	حقوق الملكية
60.18%	47.92%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

29. التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية

2015	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,225,794	7,253,294	خطابات ضمان مصدرة
3,861,738	5,583,669	ارتباطات رأسمالية لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات
11,087,532	12,836,963	

فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بمقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقيات النهائية في 1 أكتوبر 2013، وقامت الشركة الأم بإصدار خطابات ضمان بمبلغ 7,049,120 دينار كويتي بموجب هذه الاتفاقيات (إيضاح 20).

كما يترتب على تلك الاتفاقيات التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات بمبلغ 6,694,990 دينار كويتي تدفع خلال ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية.

30. أحداث لاحقة

لاحقا لتاريخ البيانات المالية، قامت الشركة الأم بالاتفاق مع الشركة الزميلة شركة أي بي سي (ABC) العقارية ذ.م.م. على شراء كامل الحصص في شركة الفريج الدولية العقارية ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة الزميلة). وفي المقابل قامت الشركة الأم بتسوية بعض الأرصدة المستحقة من تلك الشركة الزميلة ودفع مبالغ اضافية لها. وحيث ان شركة الفريج الدولية العقارية ذ.م.م. هي مالكة مجمع اربيللا - البدع، فبذلك تصبح الشركة الأم هي المالك الوحيد لعقار ارض ومجمع اربيللا - البدع.

31. معلومات المقارنة

تم إعادة تبويب بعض معلومات المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية. لا يوجد تأثير لإعادة التصنيف على دخل السنة وحقوق الملكية للمفصّل عنها سابقا.

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2016

المحتويات

صفحة	
4 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8 - 7	بيان المركز المالي المجمع
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11 - 10	بيان التدفقات النقدية المجمع
52 - 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



Grant Thornton | An instinct for growth™

القطامي والعيان وشركاهم

برج الشهيد، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت

تليفون: +96522426999

فاكس: +96522401666

www.bdointernational.com

مدققون ومستشارون
عمارة الموقى الكبير، برج أ، الدور الخامس
ص.ب: 2986 صفاة- 13030 الكويت
تلفون: 9-3900 2244 (965)
فاكس: 8451 2243 (965)
البريد الإلكتروني: gt@kw.gt.com
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016، بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والابصاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن فقرة مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديداتها وكيفية معالجتها لكل أمر من تلك الأمور في إطار تدقيقنا له.

تابع / تقرير مراقبي الحسابات المستقلين الى السادة المساهمين لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك. ع

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 85% من اجمالي الأصول وتشمل الأراضي والمباني سواء الواقعة داخل دولة الكويت أو خارجها، وتعتبر عملية تقييم العقارات الاستثمارية عملية حكومية هامة تتطلب العديد من الفرضيات التي تشمل العوائد الرأسمالية وإيرادات الأيجارات المستقبلية ومعدلات اشغال العقار وفترات عقود حق الانتفاع وتحديداتها وتستعين الإدارة بمقيمين خارجيين لدعم تحديد القيمة العادلة، مع الإشارة الى العقارات قيد التطوير وبيان فيما إن كان بالإمكان تقدير القيمة العادلة لها أم لا بشكل يعتمد عليه، ان التغيرات في هذه الفرضيات والتفديرات قد تؤدي الى تغيرات جوهرية في تقييم العقارات الاستثمارية وبالتالي الى تغير القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر وتعتبر الإفصاحات المتعلقة بالإفراضات مهمة في دعم الإفراضات وحساسية التقديرات للقيمة العادلة، ونظرا لدرجة تعقيد إجراء تقييمات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومدى أهمية الإفصاحات ذات الصلة بالإفراضات المستخدمة فإننا نعتبر هذا الأمر من ضمن أمور التدقيق الرئيسية، ان افصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية مدرجة في الايضاح رقم (10).

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت تقييم ملائمة عملية الادوات المعنية بمراجعة وتقييم عمل المقيمين الخارجيين وتقييمنا بما فيها اعتبار الادارات لكفاءة واستقلالية المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم ملائمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بما في ذلك المباحثات مع الادارة والمقيمين المستقلين مع اختبار التقديرات والافراضات ومنهجية التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. كما حصلنا ايضا على المعلومات ذات الصلة المقدمة من قبل الادارة الى المقيمين المستقلين فيما يتعلق بإيرادات الأيجارات واشغال العقار لتؤكد من انها كانت متماثلة مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال قيامنا باعمال التدقيق.

تقييم الإستثمارات المتاحة للبيع

تمثل استثمارات المجموعة في الإستثمارات المتاحة للبيع ما نسبته 22% من اجمالي الأصول. ونظرا لطبيعة تلك الاستثمارات، فإن تقييم تلك الاستثمارات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا من قبل المجموعة وليس على أساس أسعار معينة في أسواق نشطة. مما أدى ذلك الى وجود شكوك جوهرية حول قياس قيمة تلك الاستثمارات. تدرس الإدارة ما إذا قد توفر لديها دليلا موضوعيا على انخفاض القيمة العادلة فيما يتعلق بالأسهم غير المسعرة والتي تتضمن عدة عوامل من بينها مدى توفر معلومات مالية، قدرة الشركة المستثمر فيها على الوفاء بالمتطلبات المالية والمسؤولية مما يؤدي الى انخفاض القيمة العادلة. وخلال السنة الحالية قامت المجموعة بتسجيل خسائر هبوط في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 4,868,807 د.ك. تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع أدوات دين. تقوم الإدارة بدراسة مدى وجود ظروف وأدلة موضوعية على مدى وجود انخفاض في القيمة، ويتم مراجعة شروط وأحكام الاتفاقيات لتلك الإستثمارات. وبناء عليه، كان لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما نطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن ايضاح المجموعة حول تلك الإستثمارات المتاحة للبيع ضمن ايضاح رقم (12).

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للاستثمارات غير المسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية أو الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم واختبار ملائمة التقديرات، الافراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

ان الادارة مسؤولة عن "المعلومات الأخرى" تتكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، وتوقع الحصول على باقي بنود التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نعبّر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المبينة أعلاه واثاء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

تابع / تقرير مراقبي الحسابات المستقلين الى السادة المساهمين لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسئولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، وعند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

يحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مستويات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بشكل متكامل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك لمخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والابصاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلقت الانبياء لتلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على واداء أعمال تدقيق المجموعة. لا تزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن أمور أخرى، خطة وأطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك أية نقاط ضعف جوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليته، أو حيثما وجدت ، الأتمان عليها.

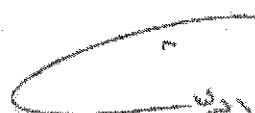
ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

تابع / قفربر مراقبى الحسابات المستقلبن الى السادة المساهمين لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك. ع

القفرببر حول المتطلبات القانونية والشفريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في قفربر مجلس اءارة الشركة الأم فيها تتعلق بملءة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والأيضاحات التي رأيناها ضرورة لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2018 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لها.


 قيس محمد النصف
 مراقب حسابات مرخص رقم 38 قة 1
 BDO النصف وشركاه


 أنور يوسف القفطامى
 زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
 (مراقب مرخص رقم 50 قة 1)
 جرائت ثورنتون - القفطامى والعبان وشركاهم

الكويت

23 مارس 2017

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك.	إيضاحات	الإيرادات
13,846,105	16,158,870		إيرادات تأجير العقارات
(9,081,130)	(7,506,882)		تكاليف تشغيل العقارات
4,564,975	8,651,988		صافي إيرادات التأجير
-	663,087	7.1	ربح ناتج عن إستحواذ شركة تابعة
1,898,328	155,799	10	ربح بيع عقارات إستثمارية
3,520,575	3,881,973	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
657,666	80,124	13	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
188,015	161,795		ربح بيع إستثمارات متاحة للبيع
(5,102,068)	(4,868,607)	12	هبوط في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
(34,357)	(33,309)		خسائر غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
521,042	436,134		إيرادات توزيعات أرباح
204,617	14,576		ربح تحويل عملات أجنبية
191,164	341,242		إيرادات فوائد
(209,769)	-		صافي الخسارة الناتجة عن تسوية استرداد مديونية على الشركة الأم
2,000,000	-	8	رد مخصصات التلت الحاجة إليها
781,250	51,053	7	ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
-	598,476	7.2	تعويض شركة زميلة للشركة الأم عن إيجارات العقارات الغير محصلة
225,560	607,186		إيرادات أخرى
9,416,988	10,741,519		
			المصاريف والأعباء الأخرى
1,264,482	1,361,683		مصاريف عمومية وإدارية
3,404,150	4,178,227		تكاليف تمويل
307,038	185,369		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها من طرف ذي صلة
4,975,670	5,725,279		مجموع المصاريف والأعباء الأخرى
			الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
4,441,318	5,016,240		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(39,972)	(22,573)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(111,033)	(125,406)		الزكاة
(44,413)	(50,162)		
4,245,900	4,818,099		ربح السنة
4.69	5.32	9	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 52 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	ربح السنة
4,245,900	4,818,099	(المصاريف) / الإيرادات الشاملة الأخرى :
		بنود سيتم تحويلها الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترات لاحقة:
		استثمارات متاحة للبيع :
(4,930,975)	(5,105,652)	- صافي التغير في القيمة العادلة
(31,958)	70,946	- التحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع نتيجة البيع
5,102,088	4,868,607	- التحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع نتيجة هبوط القيمة
435,532	72,691	فروق ناتجة عن ترجمة عملات أجنبية
574,667	(93,408)	إجمالي (المصاريف) / الإيرادات الشاملة الأخرى
4,820,567	4,724,691	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2015 د.ك.	31 ديسمبر 2016 د.ك.	إيضاحات	الأصول
590,637	1,825,675		أصول غير متداولة
142,651,795	164,728,737	10	ممتلكات ومعدات
227,715	310,634	11	عقارات استثمارية
58,299,847	55,585,600	12	عقارات قيد التطوير
8,331,734	8,296,379	13	استثمارات متاحة للبيع
210,101,728	230,747,025		استثمارات في شركات زميلة
			مجموع الأصول غير المتداولة
-	13,139,105	14	أصول متداولة
11,104,431	1,684,124	15	عقارات للمتاجرة
3,992,834	4,437,665	16	مستحق من أطراف ذات صلة
72,543	39,234		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
98,448	98,448		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
10,053,360	3,480,026	17	وديعة لأجل
25,321,616	22,878,602		النقد والنقد المتبادل
235,423,344	253,625,627		مجموع الأصول المتداولة
			مجموع الأصول
			حقوق الملكية والمخصص
			حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	18	رأس المال
3,425,191	3,425,191	18	علاوة إصدار
(208,149)	(208,149)	19	أسهم خزينة
2,298,155	2,298,155	19	إحتياطي أسهم خزينة
14,345,083	14,846,707	20	إحتياطي إجباري
2,188,928	2,690,552	20	إحتياطي اختياري
468,245	540,936		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
6,628,352	6,462,253		إحتياطي القيمة العادلة
7,378,937	11,193,788		أرباح مرحلة
127,196,038	131,920,727		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
19		7.3	المخصص غير المسيطر
127,196,055	131,920,727		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 52 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان المركز المالي المجمع

31 ديسمبر 2015 د.ك.	31 ديسمبر 2016 د.ك.	إيضاحات	الخصوم
			مخصص غير متداوله
76,335,754	84,931,683	21	تسهيلات إئتمانية
642,200	-	22	قروض لأجل
2,297,432	1,531,625	23	التزام عقود الإيجار
998,256	1,121,242		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
80,273,642	87,584,550		مجموع الخصوم غير المتداولة
946,512	7,495,834	15	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,250,000	1,108,518	21	تسهيلات إئتمانية - الجزء الجاري
3,771,000	-	22	قروض لأجل - الجزء الجاري
7,109,438	5,808,954	23	التزام عقود الإيجار - الجزء الجاري
10,171,560	16,323,984	24	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
4,705,137	3,373,060		مستحق إلى بنك
27,953,647	34,110,350		مجموع الخصوم المتداولة
108,227,289	121,704,900		مجموع الخصوم
235,423,344	253,625,627		مجموع حقوق الملكية والخصوم



إبراهيم صالح الدرباس
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

المجموع	الخصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
		د.ك.	مجموع فرعي	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عملاء	احتياطي أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي إجمالي	احتياطي احتياطي	أسمه خزينه
		د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
126,974,777	72,612	126,902,165	8,547,997	6,489,217	32,713	1,744,796	13,900,951	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294
4,245,900	-	4,245,900	4,245,900	-	-	-	-	-	-	-	-
574,667	-	574,667	-	139,135	435,532	-	-	-	-	-	-
4,820,567	-	4,820,567	4,245,900	139,135	435,532	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(888,264)	-	-	444,132	444,132	-	-	-	-
(72,593)	(72,593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,526,696)	-	(4,526,696)	(4,526,696)	-	-	-	-	-	-	-	-
127,196,055	19	127,196,036	7,378,937	6,628,352	468,245	2,188,928	14,345,083	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294
4,818,099	-	4,818,099	4,818,099	-	-	-	-	-	-	-	-
(93,408)	-	(93,408)	-	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-
4,724,691	-	4,724,691	4,818,099	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,003,248)	-	-	501,624	501,624	-	-	-	-
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
131,920,727	-	131,920,727	11,193,788	6,462,253	540,936	2,690,552	14,846,707	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294
الرصيد في 31 ديسمبر 2016											
الرصيد في 31 ديسمبر 2015											
الرصيد في 31 ديسمبر 2014											
الربح السنوي											
الإيرادات شاملة أخرى											
مجموع الإيرادات الشاملة للسنة											
المحول إلى الاحتياطيات											
صافي الحركة على حصص غير مسيطرة											
توزيعات أرباح نقدية											
الربح السنوي											
الإيرادات / (مصاريف) شاملة أخرى											
مجموع الإيرادات / (المصاريف) الشاملة للسنة											
المحول إلى الاحتياطيات											
صافي الحركة على حصص غير مسيطرة											
الرصيد في 31 ديسمبر 2016											

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 52 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	إيضاحات	أنشطة التشغيل
د.ك	د.ك		ربح السنة
4,245,900	4,818,099		تعديلات : الإستهلاك
38,920	41,147		ربح ناتج عن إستحواذ شركة تابعة
-	(663,087)	7.1	تكاليف التمويل
3,404,160	4,178,227		ربح بيع عقارات إستثمارية
(1,898,328)	(155,799)	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(3,520,575)	(3,881,973)	10	حصة في نتائج شركات زميلة
(657,666)	(80,124)	13	ربح بيع إستثمارات متاحة للبيع
(188,015)	(161,795)		خسارة مبهوطة في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
5,102,068	4,868,607	12	خسارة غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
34,357	33,309		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها من طرف ذي صلة
307,038	185,369		إيرادات توزيعات أرباح
(521,042)	(436,134)		صافي خسارة ناتج عن استرداد مديونية على الشركة الأم
209,769	-		إيرادات فوائد
(191,164)	(341,242)		تعويض شركة زميلة للشركة الأم عن إيجارات العقارات الغير محصلة
-	(598,476)	7.2	رد مخصصات التفتت الحاجة اليها
(2,000,000)	-	8	ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
(791,250)	(51,053)	7	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
230,696	186,163		إلتزام عقود الإيجار
4,277,332	4,277,332		
8,082,190	12,218,570		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(3,036,847)	4,736,997		أرصدة مستحقة من أطراف ذات صلة
1,400,272	(97,612)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(6,197,043)	119,504		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
790,361	819,802		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(7,109,438)	(6,343,623)		المدفوع من الإلتزام عقود الإيجار
(24,997)	(71,763)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(6,096,502)	11,381,875		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 52 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	إيضاحات	
(532,480)	(1,089,336)		الأنشطة الاستثمارية
6,750	9,602		شراء ممتلكات و معدات
(1,552,906)	(1,182,820)		المحصول من بيع ممتلكات و معدات
(1,088,149)	(6,089)	10	المادفوع لعقارات قيد التطوير
8,981,868	1,086,595	10	شراء عقارات استثمارية
303,451	115,479	13	المحصول من بيع عقارات استثمارية
-	(8,646,461)		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(12,046,743)	(5,557,924)		صافي النقد المادفوع لشراء شركات تابعة
1,807,793	829,746		شراء استثمارات متاحة للبيع
-	(321,920)	17	المحصول من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,210,749	-		أرصده بنكية محتجزة
791,250	51,053	7	صافي الحركة على ودائع لأجل
521,042	436,134		المحصول من تصفية شركة تابعة
191,184	341,242		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(72,593)	(19)		إيرادات فوائد مستلمة
(1,478,784)	(14,133,838)		اقتناء حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
13,093,254	5,702,996		الأنشطة التمويلية
(558,974)	(4,413,200)		صافي التغير في تسهيلات التمانية
4,706,137	(1,332,077)		صافي التغير في قروض لأجل
(3,404,150)	(4,178,227)		صافي التغير في المستحق إلى بنك
(3,843,490)	-		تكاليف تمويل مدفوعة
9,991,777	(4,220,508)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
326,518	78,117		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التمويل
2,417,491	(6,972,471)		صافي فروق تقييم العملة
7,309,351	10,053,360	17	صافي (النقص) / الزيادة في النقد و النقد المعادل
10,053,380	3,159,006	17	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
			النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
	(8,206,678)		عمليات غير نقدية:
-	4,592,238	25 ج	حيازة شركات تابعة
-	(1,751,800)	25 ب	بيع استثمارات متاحة للبيع
-	5,349,898		شراء استثمارات متاحة للبيع
-	16,142		مستحق من أطراف ذات صلة
812,563	-	10	فروق تقييم العملة
217,852	-		إستلام حصة في عقار محلي مقابل تسوية مديونية من طرف ذي صلة
			إستلام حصص في شركة زميلة مقابل التنازل عن حصة استثمارية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 52 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس و أغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستثمارها وإقامة المباني واعتماد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والتجارة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استئجار قيمتها فتمم 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 وشرافق السياحة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتاجيرها 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 داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستثمارها وإقامة المباني.
- القيام بأعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

- تلك بيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تلك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعدة وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزارع العقارية.
- إستغلال القوافض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة لمباشرة 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 سائلة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي 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 تشغري هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بها.
عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم (1) لسنة 2018 في 24 يناير 2018 وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2018 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له وقد تم تفعيل القانون بأثر رجعي اعتباراً من 20 نوفمبر 2012 كما تم إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (1) لسنة 2016 بتاريخ 12 يوليو 2016 و تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وأصبحت نافذة من تاريخ نشرها. على الشركة أن توفق أوضاعها مع أحكام اللائحة التنفيذية خلال فترة ستة أشهر من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2017 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرسمية. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. أساس الإعداد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر والأصول المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتضمن الإيضاح رقم 6 الأحكام والتقديرات الهامة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية للمجموعة وتأثيرها.

3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4. التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة لكن لم يكن لها أي أثر جوهري على المركز المالي أو نتائج السنة، فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

تعمل للفترة المالية التي
تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2016

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: المحاسبة عن شراء حصص في عمليات محاصة - تعديلات

1 يناير 2016

معيار المحاسبة الدولي رقم 1: عبارة الإفصاح - تعديلات

1 يناير 2016

معيار المحاسبة الدولي رقم 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة - تعديلات

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: المحاسبة عن شراء حصص في عمليات محاصة - تعديلات

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 "ترتيبات المحاصة" تتطلب من مشتري الحصة في عملية المحاصة التي يشكل فيها النشاط العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال") لتطبيق كافة المبادئ المحاسبية لعمليات دمج الأعمال في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء تلك المبادئ التي تتعارض مع الإرشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. كما تتطلب تلك التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات المطلوبة من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الخاصة بعمليات دمج الأعمال.

تتطلب التعديلات أيضاً على كل من الشراء المبدئي للحصة في عملية المحاصة وشراء حصة إضافية في عملية المحاصة (في الحالة الأخيرة، لا يتم إعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً). كما تنطبق التعديلات أيضاً بصورة مستقبلية على شراء الحصص في عمليات المحاصة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 مبادرة الاقصاح - تعديلات

تقوم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 باجراء التغيرات التالية:

- المادة: توضح التعديلات بأن (1) المعلومات لا يجب حجبها بالجميع او بتقديم معلومات غير مادية، (2) اعتبارات المادية تنطبق على كل اجزاء البيانات المالية، و (3) حتى عندما يتطلب المعيار اقصاحا محدد، عندما يتم تطبيق اعتبارات المادية.
- بيان المركز المالي وبيان الارباح والخسائر والدخل الشامل الآخر: تقوم التعديلات بما يلي: (1) تقديم توضيح بان قائمة بنود المقدرات التي سيتم عرضها في هذه البيانات يمكن عدم جمعها وجميعها كما هو مناسب وكذلك تقديم ارشادات اضافية حول التجميع الفرعية في هذه البيانات و (2) توضيح ان حصة المنشأة من الازدادات الشاملة الاخرى للشركات الزميلة المحسبة حسب حقوق الملكية وشركات الخاصة يمين عرضها في مجموعها كبنود مقدرات واحدة سواء سيتم لاحقا اعادة تصنيفها ام لا في الارباح والخسائر.

- ملاحظات: تقوم التعديلات باضافة امثلة اضافية للطرق الممكنة لترتيب الملاحظات لتوضيح ان قابلية الفهم والمقارنة يجب النظر فيها عند تحديد ترتيب الملاحظات ولائيات ان الملاحظات لا تحتاج الى عرضها بالترتيب المحدد حتى الآن في الفقرة 114 من معيار المحاسبة الدولي رقم 1. كما قام مجلس معايير المحاسبة الدولية ايضا بخذف الارشادات والامثلة المتعلقة بتحديد السياسات المحاسبية الهامة التي لوحظ انها من المحتمل ان تكون غير متباعدة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 27 طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة - تعديلات

ان التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 27 "البيانات المالية المنفصلة" تسمح بان يتم اختياريا المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات الخاصة والشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

يتأخر المصادقة على هذه البيانات المالية ، تم اصدار بعض المعايير / التعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة ان يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة وللمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية للمجموعة مبنية أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

يفعل للفتايات المالية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2017

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية - تعديلات

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستمر وشركته الزميلة أو لم يتم تحديد تاريخ شركة الخاصة - تعديلات

1 يناير 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

معيير المحاسبة الدولي رقم 7 (IAS 7) بيان التدفقات النقدية - تعديلات
تهدف التعديلات الى تحسين نوعية المعلومات المقدمة لمستخدمي البيانات المالية حول التغيرات في مديونية المنشأة والتدفقات النقدية المتعلقة بها (والتغيرات غير النقدية).
التعديلات:

- تتطلب من المنشأة تقديم افصاحات تمكن المستخدمين من تقييم التغيرات الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية. تقوم المنشأة بتطبيق حكمها عند تحديد الشكل والمضمون المحدد للافصاحات المطلوبة للوفاء بهذه المتطلبات.
- اقتراح عدد من الافصاحات المحددة التي قد تكون ضرورية من اجل الوفاء بالمتطلبات المذكورة اعلاه، بما في ذلك:
التغيرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية التي تسببها التغيرات في تدفقات التمويل النقدية، معدلات الصرف الاجنبي أو القيم العادلة، أو الحصول على أو فقدان السيطرة على الشركات التابعة أو الشركات الأخرى.
- مطابقة الأرصدة الافتتاحية والخاتمية للالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية في بيان المركز المالي بما في ذلك تلك التغيرات المحددة مباشرة أعلاه.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيير المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الرمييلة أو شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية" ومعيير المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الرمييلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الرمييلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الاصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الرمييلة أو شركة المحاصة.
- يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) مؤخراً باصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل اتمام خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يقوم المعيار الجديد بإدخال تغيرات واسعة النطاق على إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الاصول المالية كما يقوم أيضاً بإدخال نموذج "خسارة ائتمانية متوقعة" جديد خاص بهبوط قيمة الاصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضاً بتقديم إرشادات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط.

شرعت الإدارة بتقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكنها ليست بعد في وضع يمكنها من تقديم معلومات كمية. فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر المتوقع في هذه المرحلة:

- ان تصنيف وقياس الاصول المالية سوف يحتاج الى مراجعة بناء على المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للاصول ونموذج الأعمال الذي يتم فيه ادارتها.
- ان اي هبوط في القيمة مني على خسارة ائتمانية متوقعة سوف يحتاج الى تسجيل على الذمم التجارية المدينة والاستثمارات في الاصول من نوع الديون المصنفة حالياً كاستثمارات متاحة للبيع ومحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعايير الجديدة.
- لم يعد بالإمكان قياس الاستثمارات في الأسهم بالتكلفة ناقصاً بهبوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات سيتم قياسها عوضاً عن ذلك بالقيمة العادلة. سيتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- اذا استثمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها سيتم عرض تغيرات القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغيرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالشركة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2. تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الاجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الثلاثة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الاجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والتزام تأجيري. لم تتم الادارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن اجل تحديد الأثر، تقوم الادارة حالياً بما يلي:

- اجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات للتقييم فيما اذا كانت اي عقود اضافية ستصبح الآن عقد اجار بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البت في اي حكم اتفقالي سيتم تطبيقه، اما التطبيق الكامل باثر رجعي او التطبيق الجزئي باثر رجعي (الامر الذي يعني التعديل حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا بتقديم اعفاء اختياري من اعادة التقييم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، او تحتوي على، عقد اجار، بالإضافة الى الاعفاءات الاخرى. ان البت في اي من هذه الدرائع العملية سيتم تطبيقها هو امر هام لانها خيارات لمرة واحدة فقط.
- تقييم امصاحاتها الحالية الخاصة بالتمويل وعقود الاجار التشغيلية لان هذه من المحتمل أن تشكل اساس المبالغ التي سيتم رصمتها وتصبح اصول حق انتفاع
- تحديد اي ايضاحات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الاجار وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
- تقييم الافصاحات الاضافية اللازمة.

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1. أسس التجميع

تسيطر الشركة الأم على المنشأة عندما تتعرض له أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والأيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استيعادها خلال السنة، من تاريخ الحياة إلى تاريخ الاستيعاد.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.1. تابع / أسس التجميع

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فإن الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصول بالإضافة إلى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إن التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة لمسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كعمليات حقوق ملكية. إن القيم الدفترية لحصص المجموعة وأحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. وأي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصة غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الأم.

5.2. دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحوّل من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحوّلة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة أو بتقييمه من حصته في صافي الأصول المعروفة للشركة المشتراه.

وفي حالة ما إذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، و(ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة التفاضل) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع مباشرة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.3 تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوقة منها. يجب أيضاً الالتزام بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات.

5.3.1 إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارات على أساس الاستحقاق.

5.3.2 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.3.3 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات ومصاريف الفوائد عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.4 تكاليف التمويل

يتم احتساب وإدراج تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني، مع الأخذ في الاعتبار الرصيد الاساسي لمبلغ التمويل القائم ونسبة العائد / التكلفة المطبقة.

5.5 عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كمعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كمعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالموجودات للمستأجرة وفقاً لعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.6 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.7 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحفوظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجيين هم خبراء كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة ببيانات من السوق.

يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.8 عقارات للمتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالة الجاهزية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة، صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند إلى سعر البيع المفترض ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقعة تكبدتها عند الإكمال والإستبعاد.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.9 عقارات قيد التطوير

يتم قيد التكاليف المتكبدة على إنشاء أو إنتاج أصول رأسمالية ضمن العقارات قيد التطوير حتى يتم الإنهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الأصول وعندئذ يتم إعادة تصنيفها إلى آلات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات بغرض المتاجرة، وتتضمن كافة التكاليف المباشرة بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المتكبدة التي يمكن تخصيصها على أسس معقولة.

5.10 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير النفعي عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. لا تتعدى حماية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافاً إليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.11 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علماً بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المتصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الإدارة. يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل إلى قيمته الجارية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.12 الادوات المالية

5.12.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. يبين أدناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

يتم استبعاد أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) أما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تحصل المجموعة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
- (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

(ب) أن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع ولم تتم بتحويل أو الاحتفاظ جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندما يتم تحقق أصل جديد إلى مدى الإلتزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل.

لا يتم تحقق الإلتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال الإلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التعديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.12.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- قروض وذهب مدينة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر (FVTSL)
- أصول مالية منسقة للبيع (AFS).

إن كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الأقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه. إن كافة الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالأصول المالية المسجلة في الأرباح أو الخسائر تظهر ضمن تكاليف التمويل؛ إيرادات التمويل أو البنود المالية الأخرى، باستثناء انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والتي تظهر ضمن المصاريف الأخرى.

• القروض والذمم المدينة

تعتبر القروض والذمم المدينة أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مدرجة في الأسواق المالية المشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المنخفضة بناء على معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. ويتم إلغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي.

يتم عادة مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة الجوهريّة المدينة عندما يكونوا قد استحقوا لفترة أو يكون هناك دلائل وأدلة على أن إحدى الجهات المدينة سوف تحقق في التسديد. بالنسبة للذمم المدينة التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطاع التشغيلي الخاص بها وبالمنطقة وغيرها من المخاطر المحيطة بها. عند ذلك يستند تقدير خسارة انخفاض القيمة على معدلات التخلف التاريخية الأخيرة للجهة المدينة لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والذمم المدينة إلى الفئات التالية:

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.12. تابع / الادوات المالية

5.12.2. تابع / التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

• الدسم التجارية المدينة

تظهر الدسم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الاصلي ناقصا مخصص اي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.

• النقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد وأرصدة لدى البنوك من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وأرصدة لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير.

• الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر

ان تصنيف الاستثمارات كأصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الادارة لاداء تلك الاستثمارات. فعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لكن لها قيم عادلة متاحة يمكن الاعتماد عليها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الأرباح أو الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند التحقق المبدي.

يتم قياس الاصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر تسجل في الأرباح أو الخسائر. كما ان القيم العادلة للاصول المالية في هذه الفئة يتم تحديدها بالرجوع الى معاملات الاسواق النشطة او باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

• الاصول المالية المتاحة للبيع

ان الاصول المالية المتاحة للبيع هي اصول مالية غير مشتقة اما محددة هذه الفئة او غير مؤهلة لادراجها في اي فئات اخرى للاصول المالية.

ان الاصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم ادراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة، ان وجدت، يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. ان جميع الاصول المالية الاخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما ان الأرباح والخسائر تسجل في الإيرادات الشاملة الاخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الاجنبية على الاصول النقدية تسجل في الأرباح أو الخسائر. عند استبعاد الاصل او تحديده على انه قد انخفضت قيمته، فان الأرباح أو الخسائر التراكمية المسجلة في الإيرادات الشاملة الاخرى يتم اعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية الى الأرباح أو الخسائر وتظهر كتعديل اعادة تصنيف ضمن الإيرادات الشاملة الاخرى.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما اذا كان هناك دليل موضوعي على ان احد الاصول المالية المتاحة للبيع او مجموعة اصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال استثمارات الاسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع، يتضمن التقييم الموضوعي انخفاضاً جوهرياً او متواصلاً في القيمة العادلة لاستثمار الاسهم عن تكلفته. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الاصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل السنة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الاصلية. وحيثما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الخسارة التراكمية من الإيرادات الشاملة الاخرى ويتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الاخرى، باستثناء الاصول المالية التي هي عبارة عن أوراق دين تسجل في الأرباح أو الخسائر فقط اذا كان بالامكان ربط الرد بشكل موضوعي بمحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.12. تابع / الادوات المالية

5.12.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وتسهيلات إئتمانية ودمج تجارية دائنة ودمج دائنة أخرى. يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• الدسم التجارية الدائنة

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن خدمات وبضائع استلمت سواء صدر بها قوائم من قبل المورد أم لم تصدر.

• تسهيلات ائتمانية

تشمل التسهيلات الإئتمانية دائن تمويل المراجعة في المبالغ المستحقة الدفع على اساس السداد المؤجل للأصول المستحقة بموجب اتفاقيات مراجعة. يدرج دائن تمويل المراجعة بمجموع المبلغ المستحق مطروحاً منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على اساس نسبي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

• القروض

يتم تسجيل القروض لأجل بمبلغ اصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي المجموع. تحمل الفوائد كمصروف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى. تقاس كافة القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة. جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للأداة المالية، ان وجدت، المعلقة في الأرباح أو الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل أو إيرادات التمويل.

5.12.4 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.12.5 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تنجز فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. ان المشتريات والمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف السائد في الاسواق.

5.12.6 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الأصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتسوية حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي أو لتحقيق الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.12.7 القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة أو اسعار المتداولين (سعر العرض لسراكر المالية الطويلة وسعر الطلب للسراكر المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة، وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مضمونة أو اساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الإيضاح 29.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.13 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يشتمل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام. تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناشئة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي
 - احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع
- تتضمن الارباح المحتفظ بها كإعانة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية. توزيعات الارباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.14 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توفيت او يبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الأكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحشما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقد جوهريه.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج أمرا مستبعدا.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.15 أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للأسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تفيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب إلى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما أن أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الإحتياطي القانوني والإختياري. لا يتم دفع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. أن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لسهم الخزينة.

5.16 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ونفرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البينية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم إدراجها للقطاع.

5.17 ترجمة العملات الأجنبية

5.17.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.17.2 معاملات العملة الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة في توليخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). أن أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح أو الخسائر، بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المتناسقة بالقيسة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيسة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.17.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بعمليات المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لعمليات المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملة كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

5.18 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لالتزام حد أدنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.19 الضرائب

5.19.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثناءها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.19.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2008 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقا للقانون، فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.19.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. احكام الإدارة الهامة وعدم التأكيد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الاحكام والتفسيرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم التأكيد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة للمدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 احكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الأدوات المالية

يتم اتخاذ احكام في تصنيف الأدوات المالية بناء على نية الإدارة بالشراء. تقوم المجموعة بتصنيف الاصول المالية كأصول محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تمت حيازتها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل.

ان تصنيف الاصول المالية كأصول محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية قيام الإدارة بمراقبة أداء تلك الاصول المالية. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم ادراجها كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر.

ان تصنيف الاصول كقروض ومدىين يعتمد على طبيعة تلك الاصول. فإذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الاصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو محددة، عندها يتم تصنيف الاصول المالية كقروض ومدىين. جميع الاصول المالية الأخرى يتم تصنيفها كأصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

يعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة ان عقار قيد التطوير أو عقار استثماري، تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها لتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التاكيد من التقديرات

6.2 عدم التاكيد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم واليرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بعاملة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع على انها المنخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري او متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها او عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ان تحديد الانخفاض "الجوهري" او "المتواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.4 تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. تقوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

الشركة التابعة	بلد التأسيس	حقوق التصويت ونسبة الملكية		النشاط
		31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015	
شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية	الولايات المتحدة الأمريكية	%100	%100	الاستثمار
شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	%96	%96	عقاري
شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	%99.99	%99.99	الاستثمار
شركة كريك ديت المحدودة	جزر كايمان	%100	%100	الاستثمار
شركة كريك اكوييتي المحدودة	جزر كايمان	%100	%100	الاستثمار
شركة كريك ميكرو ديت المحدودة	جزر كايمان	%100	%100	الاستثمار
شركة كريك ميكرو اكوييتي المحدودة	جزر كايمان	%100	%100	الاستثمار
شركة كريك يو تيل ميامي ديت المحدودة	جزر كايمان	%100	%100	الاستثمار
شركة كريك يو تيل ميامي اكوييتي المحدودة	جزر كايمان	%100	%100	الاستثمار
شركة إيفسا للفنادق والمتجعات - ش.م.ل (7.1)	لبنان	%100	-	عقاري
شركة الفريج الدولية العقارية - ش.م.م (7.2)	الكويت	%99	-	عقاري

- قامت الشركة الأم بتجميع الشركات التابعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 .

- خلال السنة السابقة قامت الشركة الأم بالمصادقة على تصفية الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة سابقاً) تصفية طوعية، وتم تحصيل مبلغ 51,053 د.ك. خلال السنة الحالية (2015: 791,250 د.ك.)، وحيث أن الشركة الأم كانت قد سجلت خسارة انخفاض لقيمة استثمارها في شركتها التابعة الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك. (مقفلة) في سنوات سابقة حيث أدرج الاستثمار في دفاتر الشركة الأم بمبلغ 1 دينار كويتي، فقد تم تسجيل كامل المبالغ المستلمة من عملية التصفية كبيع ناتج عن تصفية شركة تابعة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

7.1 شركة إيفسا للفنادق والمتجعات - ش.م.ل (لبنان).

قامت الشركة الأم خلال السنة بزيادة نسبة مساهمتها بشركة إيفسا للفنادق والمتجعات - ش.م.ل (لبنان) من 48% إلى 100%، واستناداً إلى ذلك تم تجميعها كشركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم. وقد تم تجميع البيانات المالية لشركة إيفسا للفنادق والمتجعات - ش.م.ل (لبنان) بناء على البيانات المالية المعدلة من قبل إدارة الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2016. وفقاً لعقد الاتفاق المبرم بين الشركة الأم وشركة إيفسا للفنادق والمتجعات ش.م.ك. (عامّة)، تقوم شركة إيفسا للفنادق والمتجعات ش.م.ك. (عامّة)، بالتنازل عن 51% من حصصها في شركة إيفسا للفنادق والمتجعات - ش.م.ل (لبنان) لصالح الشركة الأم.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.1. تابع / شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان).

وقد قامت الشركة الأم بسداد المبلغ الاجمالي المستحق عن هذه المعاملة والبالغ 7,458,763 د.ك عن طريق دفع مبلغ 3,382,401 د.ك نقداً وتسوية الرصيد المستحق من شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل للشركة الأم والبالغ 4,076,362 د.ك كما بدفاتر الشركة الأم. وقد نتج عن تلك المعاملة ربح بمبلغ 663,087 د.ك تم إدراجه ببيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

فيما يلي بيان تفاصيل المقابل المتفق عليه لزيادة حصة المساهمة وتفاصيل الأصول والخصوم المعروفة للشركة التابعة:

كما في 1 أكتوبر 2016 د.ك	المقابل المتفق عليه لزيادة حصة المساهمة بالشركة التابعة بمبلغ تقدي عند توقيع العقد
3,382,401	تسوية الرصيد المستحق من شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل إلى الشركة الأم
4,076,362	اجمالي المقابل المتفق عليه لشراء شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (الشركة التابعة الجديدة)
7,458,763	صافي قيمة الأصول المعروفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ
(8,121,850)	ربح ناتج عن استحواذ شركة تابعة
663,087	

كما في 1 أكتوبر 2016 د.ك	تفاصيل الأصول والخصوم المعروفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ:
196,451	ممتلكات و معدات
13,139,105	عقارات للمناجزة (ايضاح 14)
71,124	استثمارات متاحة للبيع
252,481	مستحق من أطراف ذات صلة
68,848	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
323,351	النقد و النقد المعادل
(12,830)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(3,146,643)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(2,751,451)	تسهيلات ائتمانية
(18,586)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
8,121,850	صافي قيمة الأصول المعروفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.1 تابع / شركة إيفسا للفنادق والمنجعات - ش.م.ل (لبنان).

تحدد تاريخ الاستحواذ على الشركة التابعة بتاريخ 1 أكتوبر 2016 وهو تاريخ وجود سيطرة للشركة الأم عليها. تمت المحاسبة عن معاملة الاستحواذ باستخدام طريقة توزيع مبلغ الشراء على الأصول المعروفة للشركة.

تم تحديد القيمة العادلة و المعترف بها للأصول و الخصوم المشتراة من قبل إدارة الشركة الأم.

كما في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	إن تفاصيل صافي النقد المدفوع لشراء شركة تابعة هو كما يلي
3,382,401	سداد مبلغ نقدي خلال السنة
(323,351)	إرصدة لدى البنوك تم الاستحواذ عليها
3,059,050	صافي النقد المدفوع لشراء شركة تابعة

7.2 شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م

قامت الشركة الأم في بداية السنة بالاستحواذ على كامل حصص شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م وهي شركة مملوكة بالكامل سابقا من قبل شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة للشركة الأم).
تتمثل الأغراض التي تأسست من أجلها شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م في شراء وتطوير وبيع العقارات الاستثمارية وإدارة عقارات الغير وشراء وبيع الأسهم والسندات وهي المالكة لمباني مجمع ارايلا - البدع، وبذلك تصبح المجموعة كنتيجة لعملية الاستحواذ، هي المالك الوحيد لأرض ومباني مجمع ارايلا - البدع. تقوم المجموعة بتصنيف ملكيتها للأرض والمباني المقامة عليها كعقار استثماري ضمن بند العقارات الاستثمارية في بيان المركز المالي المجموع.

وفقا لعقد شراء شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (الشركة التابعة الجديدة)، تقوم الشركة الأم بدفع مبلغ 1,123,980 د.ك نقداً مقابل تنازل شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م عن كامل حصصها في شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م، كما تقوم الشركة الأم بدفع مبلغ 12,654,171 د.ك على أقساط إلى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م مقابل اخلاطها كطرف مدين بدلا من شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م مديونية مستحقة إلى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م من شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م.

يتم تسديد المبلغ الاجمالي المستحق عن هذه المعاملة والبالغ 13,778,151 د.ك عن طريق تسوية الرصيد المستحق من شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م إلى الشركة الأم والبالغ 4,130,316 د.ك كما في تاريخ العقد بحسب دفاتر شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م (البالغ 3,531,840 د.ك بحسب دفاتر الشركة الأم قبل اضافة مبلغ 598,476 د.ك كتعويض للشركة الأم من إيجارات العقارات الغير محصلة خلال السنة) ببيان الأرباح أو الخسائر المجموع. تم حتى نهاية السنة سداد مبلغ 5,934,661 د.ك نقداً وتم ادراج المبلغ المتبقى والبالغ 3,713,274 د.ك ضمن الرصيد المستحق إلى أطراف ذات صلة (شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م) في بيان المركز المالي المجموع (ايضاح 15).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.2 تابع / شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م.

فيما يلي بيان تفاصيل المقابل المتفق عليه لشراء الشركة التابعة الجديدة وتفاصيل الأصول والخصوم المعروفة للشركة التابعة الجديدة:

كما في 1 يناير	
2016	
د.ك.	المقابل المتفق عليه لشراء الشركة التابعة الجديدة:
1,123,980	- مبلغ تقدي عند توقيع العقد
12,654,171	- المديونية المستحقة الى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م من الشركة التابعة الجديدة:
13,778,151	اجمالي المقابل المتفق عليه لشراء شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م (الشركة التابعة الجديدة)
(4,130,316)	نسوية الرصيد المستحق من شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م الى الشركة الأم
(5,934,561)	المستند نقد كما في نهاية السنة
3,713,274	الرصيد المستحق الى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة) كما في نهاية السنة

كما في 1 يناير	
2016	تفاصيل الأصول والخصوم المعروفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ:
د.ك.	
18,041,343	قيمة مياي مجمع اربابلا - البدع (ايضاح 10)
1,000	مستحق من اطراف اخرى ذات صلة
278,371	ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى
347,130	ارصدة لدى البنوك
(2,003,416)	مستحق الى اطراف اخرى ذات صلة
(2,886,277)	ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى
13,778,151	صافي قيمة الأصول المعروفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.2 تابع / شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م.

تحدد تاريخ الاستحواذ على الشركة التابعة بتاريخ 1 يناير 2016 وهو تاريخ وجود سيطرة للشركة الأم عليها. تمت المحاسبة عن معاملة الاستحواذ باستخدام طريقة توزيع مبلغ الشراء على الأصول المعروفة للشركة. تم تحديد القيمة العادلة و المعترف بها للأصول و الخصوم المشتراة من قبل إدارة الشركة الأم.

كما في 31

ديسمبر 2016

د.ك.

5,934,581

(347,130)

5,587,431

إن تفاصيل صافي النقد المدفوع لشراء شركة تابعة هو كما يلي

المسدد نقداً كما في نهاية السنة

ارصدة لدى البنوك تم الاستحواذ عليها

صافي النقد المدفوع لشراء شركة تابعة

7.3 الشركات التابعة مع الحصص غير المسيطرة العامة

لا يوجد لدى المجموعة شركات تابعة مع حصص غير مسيطرة هامة.

لم يتم دفع أية ارباح للحصص غير المسيطرة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

7.4 الحصص في المنشآت المهيكلتة غير المجمعة (NIC)

لا يوجد لدى المجموعة حصص في المنشآت المهيكلتة غير المجمعة.

8. رد مخصصات انقثت الحاجة اليها

خلال السنة السابقة استثمرت الشركة الأم مبلغ 1,600,000 د.ك من المؤسسة العامة للرعاية السكنية وهي تمثل مبلغ خطاب الضمان الصادر للمؤسسة الذي قامت الشركة الأم بالسابق بتقديده عن مناقصة البيوت المنخفضة التكاليف وتم تسيله (صرفه) لاحقاً من قبل المؤسسة، وعليه تم رد المخصص المكون مقابل ذلك المبلغ.

وكذلك، خلال السنة السابقة قامت الشركة الأم برد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها البالغ 500,000 د.ك المكون مقابل المديونية المستحقة من الطرف ذي الصلة البالغة 1,080,699 د.ك كما في 31 ديسمبر 2014.

9. ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	
4,245,900	4,818,099	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (د.ك)
905,339,840	805,339,849	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (سهم)
4.69	5.32	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

لا يوجد لدى الشركة الأم أي أسهم مخفية محتملة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	
142,888,171	142,651,795	القيمة العادلة في بداية السنة
1,900,712	6,089	الإضافات خلال السنة
1,422,098	1,099,901	الحول من عقارات قيد التطوير (ايضاح 11)
(7,083,540)	(930,796)	الاستبعادات خلال السنة
3,520,575	3,881,973	التغير في القيمة العادلة
-	18,041,343	الر تجمع شركة تابعة جديدة (ايضاح 7.2)
3,779	(21,568)	فروقات ترجمة عملة اجنبية
142,651,795	164,728,737	القيمة العادلة في نهاية السنة

أ- تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحلية من قبل مقيم خارجي مرخص مستقل ومن قبل بنك محلي، كما تم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية من قبل مقيمين خارجيين مرخصين ومستقلين، وقد اعتمدت الادارة التقييم الاقل لكافة عقاراتها الاستثمارية المقيمة وعلى اساس فرادي.

ب- قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة بيعية بلغت 1,086,585 د.ك مما نتج عنه ربح بيع مبلغ 155,799 د.ك (بيع بمبلغ 8,981,868 د.ك نتج عنه ربح بمبلغ 1,898,328 د.ك في 2015).

ج- ان عقارات استثمارية بقيمة 98,300,000 د.ك (89,450,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2015) مرهونة مقابل مستحق الى بنك و تسهيلات ائتمانية (ايضاح 21).

د- خلال السنة السابقة استلمت الشركة الأم حصة بنسبة 3.706% من عقار محلي من طرف ذي صلة بقيمة اجمالية قدرها 812,583 د.ك وذلك مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة على طرف ذي صلة (ايضاح 25). يتمثل هذا العقار في حق انتفاع في ارض في منطقة الضياعية مستأجرة من وزارة المالية في دولة الكويت. عقدت المجموعة اتفاقية مع الأطراف الأخرى المالكة للعقار تشمل إدارة وتطوير العقار من خلال مدير محفظة عقارية وهي شركة متخصصة في مجال الاستثمار العقاري (أحد الأطراف المالكة للعقار).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير بتكاليف تنكبها المجموعة للقيام بأعمال تحديد وتطوير لعقاراتها الاستثمارية. يتم اضافة تكاليف التطوير الى هذه القيم الجارية للعقارات المعنية عند انهاء الأعمال. ان الحركة على العقارات قيد التطوير هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	
96,907	227,715	كما في 1 يناير
1,552,906	1,182,820	الإضافات خلال السنة
(1,422,098)	(1,089,901)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (ايضاح 10)
227,715	310,634	كما في 31 ديسمبر

12. استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
16,978,036	15,417,032	أوراق مالية محلية مسعرة
9,689,609	11,948,071	أوراق مالية محلية غير مسعرة
22,883,486	19,094,212	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
8,693,722	9,067,385	أدوات دين - (ب أدناه)
74,933	58,900	صناديق متداولة
58,299,847	55,585,600	

أ- قامت إدارة المجموعة بالإعتراف بخسارة هيوط في القيمة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 4,868,807 د.ك (6,102,068 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015) وأدرج المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. قامت الإدارة بإجراء تحليل لباقي الاستثمارات المتاحة للبيع ذات العلاقة والذي يشير الى عدم وجود مزيد من الانخفاض في قيمتها.

ب- تشمل أدوات الدين مستندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية، إن معدل الفائدة يتراوح من 9% الى 11%.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. إستثمارات في شركات زميلة

فيما يلي بيان الشركات الزميلة كما في نهاية السنة و نسبة الملكية فيها:

الشاط	حقوق التصويت ونسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة
	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.ع
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك.ع
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك. (مقفلة)
عقاري	49	49	الكويت	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م
عقاري	49	-	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل *

* قامت الشركة الأم خلال السنة بزيادة نسبة مساهمتها في شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) من 49% إلى 100% وعليه أصبحت شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم وتم تجميعها كشركة تابعة (إيضاح 7.1) كما تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج هذه الشركة بحصتها كشركة زميلة حتى تاريخ الإحتواء 1 أكتوبر 2016 بناء على معلومات مالية مقدمة من قبل الإدارة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2016.

73.7 فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	
7,759,867	8,331,734	الرصيد في بداية السنة
217,862	-	إضافات خلال السنة
(303,451)	(115,479)	التوزيعات المستلمة خلال السنة
657,666	80,124	حصة في النتائج للسنة
8,331,734	8,296,379	الرصيد في نهاية السنة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. تابع / إستثمارات في شركات زميلة

13.2 ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة
إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي:

(أ) شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م

الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2015 د.ك.	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2016 د.ك.	
3,182,548	562,930	إيرادات
2,363,587	491,949	مصاريف الفترة
818,961	70,981	ربح الفترة
818,961	70,981	مجموع الدخل الشامل للفترة
401,291	34,780	حصة المجموعة في نتائج الشركة

إن تنوية ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة اعلاه مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجموع مبنية أدناه:

2015 د.ك.	2016 د.ك.	
49	49	حصة ملكية المجموعة (%)
9,817,273	9,926,212	صافي أصول الشركة الزميلة
4,810,464	4,863,844	حصة المجموعة من صافي الأصول
4,810,464	4,863,844	القيمة الدفترية

تعد باقي الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة.
فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة غير المادية كما في 2016 و 2015:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	
256,375	45,344	حصة المجموعة في الأرباح والخسائر
		حصة المجموعة في أرباح شاملة أخرى
256,375	45,344	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
3,521,270	3,432,535	مجموع القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في هذه الشركات الزميلة

بلغت توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الشركات الزميلة خلال السنة مبلغ 115,479 د.ك. (2015: 303,451 د.ك.).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. عقارات للمناجزة

ان الحركة على عقارات للمناجزة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	كما في 1 يناير المجموع شركة تابعة (ايضاح 7.1) كما في 31 ديسمبر
-	13,139,105	-
-	13,139,105	-
أ- تتضمن العقارات للمناجزة أراضي جمهورية لبنان بقيمة 4,419,380 د.ك مرهونة مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (ايضاح 21).		
ب- تتضمن العقارات للمناجزة أراضي جمهورية لبنان بقيمة 512,254 د.ك، تم شراؤها وما زالت باسم المالك الأصلي ولم يتم تسجيلها لصالح المجموعة حتى تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة. يجري حاليا استكمال الإجراءات القانونية لنقل ملكية هذه الأراضي لصالح المجموعة.		
ج- ان عقارات للمناجزة بمبلغ 9,696,150 د.ك تم الإتفاق على بيعها ولم يتم استكمال البيع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ، وقد حصلت المجموعة على دفعات مقدمة من العملاء بمبلغ 2,912,078 د.ك (ايضاح 24).		

15. مستحق من / الى اطراف ذات صلة

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	المستحق من اطراف ذات صلة
6,488,369	-	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة)
4,803,039	-	شركة إيفا للفنادق والمتجعات - ش.م.ل (شركة زميلة)
312,177	229,053	شركة الاستشارات المالية الدولية - ش.م.ك. ع
268,336	944,722	الشركة الدولية للمتجعات - ش.م.ك. ع
278,905	510,349	مستحق من اطراف ذات صلة آخرين
(1,046,395)	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
11,104,431	1,684,124	المجموع
-	6,908,724	المستحق الى اطراف ذات صلة
56,868	187,498	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة)
889,644	399,612	شركة إيفا للخدمات الاستشارية - م.م.5
646,512	7,495,834	مستحق الى اطراف ذات صلة آخرين
		المجموع

16. ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	ذمم مدينة
3,506,448	3,557,745	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(800,000)	(800,000)	-
2,706,448	2,757,745	مصاريف مدفوعة مقدما
55,799	117,309	تأمينات مستردة
35,484	427,962	أرصدة مدينة أخرى
1,195,103	1,134,649	-
3,992,834	4,437,665	-

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. النقد و النقد المعادل

31 ديسمبر 2015 د.ك.	31 ديسمبر 2016 د.ك.	
5,647,824	3,132,354	نقد وأرصدة لدى البنوك
5,536	347,672	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
4,400,000	-	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع)
10,053,360	3,480,026	مجموع النقد والنقد المعادل
-	(321,020)	يخصم : أرصدة بنكية محتجزة
10,053,360	3,159,006	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

يتضمن رصيد النقد و أرصدة لدى البنوك مبلغ 321,020 د.ك. محتجز مقابل الجزء غير المدفوع من أصل الدين و الفوائد المستحقة من التسهيلات الممنوحة من بنوك أجنبية لإحدى الشركات التابعة (إيضاح 21).

18. رأس المال وعلاوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 من 906,712,940 سهم قيمة كل سهم 100 فلس . وجميع الأسهم نقدية .
إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

19. اسهم خزينة

تحتفظ الشركة الأم بتاريخ 31 ديسمبر 2016 بعدد 1,373,091 سهم من أسهم الخزينة بما يعادل 0.151% من مجموع أسهم رأس المال المصدره (1,373,091 سهم من أسهم الخزينة بما يعادل 0.151% كما في 31 ديسمبر 2015) . بلغت القيمة السوقية لاسهم الخزينة مبلغ 83,759 د.ك. (72,774 د.ك. كما في 31 ديسمبر 2015) . لقد تم تحديد احتياطات في الشركة الأم تعادل تكلفة اسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع .

20. الإحتياطي الإلزامي والإختياري

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الإحتياطي الإلزامي. يجوز للجمعية العامة العادية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد الإحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع.

لا يجوز استخدام الإحتياطي الإلزامي إلا في تغطية خسائر المجموعة أو تأمين توزيع أرباح على المساهمين بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتوزيع هذه النسبة، وذلك بسبب عدم وجود إحتياطي إختياري يسمح بتوزيع هذه النسبة من الأرباح، ويجب أن يعاد إلى الإحتياطي الإلزامي ما اقتطع منه عندما تسمح بذلك أرباح السنوات التالية، ما لم يكن هذا الإحتياطي يزيد على نصف رأس المال المصدر.

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الإحتياطي الإختياري . لا توجد أية قيود على توزيع الإحتياطي الإختياري.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21. تسهيلات إئتمانية

المبلغ د.ك.	معدل الربحية السنوية %	تاريخ الاستحقاق		الرهونات المقدمة عدد 16 عقار من عقارات المجموعة داخل دولة الكويت
		أكثر من سنة د.ك.	خلال سنة د.ك.	
57,703,473	2.4	-	57,703,473	مراجعة تمويل رأس المال العامل
25,625,000	2.25	-	25,625,000	مراجعات اسلامية (أ) رهن عقار لوليّة المرزوق
2,711,728	1-1.85	1,108,518	1,603,210	بنوك أجنبية (ب)
86,040,201		1,108,518	84,931,683	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
77,585,754		1,250,000	76,335,754	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015

أ- قامت الشركة الأم خلال السنة بتوقيع إتفاقية إعادة جدولة و زيادة الحد الإئتماني للتسهيلات الإئتمانية لتبلغ 33,000,000

دينار كويتي مع حصول الشركة الأم على فترة سماح لسداد الأقساط حتى يونيو 2018.

ب- التسهيلات من بنوك أجنبية تم الحصول عليها من قبل الشركة التابعة (شركة إيفا للفنادق والمطاعم - ش.م.ل. لبنان))

وهي مضمونة عن طريق:

- ضمان أراضي (مصنفة كعقارات للمناجزة) (إيضاح 14).

- رهن حصة أسهمها في شركاتها التابعة لصالح البنوك الأجنبية.

- نقد محتجز مقابل الجزء غير المدفوع من أصل الدين و الفوائد المستحقة (إيضاح 17).

ج- إن جميع معدلات الربح السنوية الخاصة بالمرحعات هي فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي.

د- إن معدلات الربح السنوية الخاصة بالبنوك الأجنبية هي فوق سعر الخصم المعلن من جمعية مصارف لبنان.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22. القروض لأجل

إن القروض لأجل ممنوحة للمجموعة من بنوك أجنبية عاملة خارج دولة الكويت و تحمل معدل فائدة 4% (31 ديسمبر 2015: يتراوح من 4% - 5%) سنوياً.

تم عرض قروض لأجل في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
642,200	-	الجزء غير المتداول
3,771,000	-	الجزء المتداول
4,413,200	-	

تم خلال السنة تسديد كامل أرصدة القروض التجارية القائمة و المستحقة على المجموعة.

23. التزام عقود الإيجار

يغطي التزام عقود الإيجار صافي القيمة الإيجارية المستحقة على المجموعة لكل من مبان سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة.

فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقية النهائية في 1 أكتوبر 2013 والتي تدفع الشركة الأم بموجبها قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 د.ك يبدأ سدادها من 1 يناير 2015.

24. ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
3,692,228	4,168,263	ذمم دائنة
-	2,912,078	دفعات مقدمة من عملاء بيع عقارات للمتاجرة
424,560	2,827,061	إيجارات مقبوضة مقدماً
448,095	705,999	مصاريف وإجازات مستحقة
39,972	22,573	مؤسسة الكويت لتثقيف العلمي
2,719,297	2,844,703	ضريبة دعم العمالة الوطنية
234,212	284,374	الزكاة
1,880,129	1,785,820	توزيعات أرباح مساهمين غير مستلمة
733,067	773,113	ارصدة دائنة أخرى
10,171,560	16,323,984	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. فيما يلي أهم المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	ايضاح	بيان المركز المالي المجموع
د.ك	د.ك		
1,496,595	6,819,720		شراء استثمارات متاحة للبيع - (ب أدناه)
-	4,592,238		بيع استثمارات متاحة للبيع - (ج أدناه)
812,563	-	10 د	إستلام حصة في عقار محلي مقابل تسوية مديونية من طرف ذي صلة
217,852	-		إستلام حصص في شركة زميلة مقابل التنازل عن محفظة إستثمارية
11,104,431	1,684,124	15	المستحق من أطراف ذات صلة
946,612	7,495,834	15	المستحق إلى أطراف ذات صلة
أ- إن استثمارات بمبلغ 2,511,325 د.ك (2,628,745 د.ك في 31 ديسمبر 2015) مدارة من قبل طرف ذي صلة.			
ب- كما تم شراء استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 6,819,720 د.ك من أطراف ذات صلة مقابل سداد نقدي بمبلغ 5,068,120 د.ك و مبلغ 1,751,600 د.ك لتسوية مديونية لطرف ذي صلة (2015: شراء استثمارات بمبلغ 1,496,595 د.ك من طرف ذي صلة).			
ج- كما تم بيع استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 4,592,238 د.ك إلى طرف ذي صلة مقابل تسوية مديونية لطرف ذي صلة.			
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	ايضاح	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
د.ك	د.ك		
510,332	417,380		تكاليف تشغيل العقارات
205,000	255,000		مصاريف عمومية وإدارية
120,216	-		ربح من بيع إستثمارات متاحة للبيع - (هـ أدناه)
-	598,476	7.2	تعويض شركة زميلة للشركة الأم عن إيجارات العقارات غير المحصلة إيرادات فواتر
167,788	341,242		صافي الخسارة الناتجة عن إسترداد مديونية على الشركة الأم
(209,769)	-		رد مخصص انقضى الحاجة اليه
500,000	-	8	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
307,036	185,369		مكافأة الإدارة العليا :
143,077	143,077		رواتب ومزايا قصيرة الأجل
26,000	26,000		مكافآت نهاية الخدمة

د- خلال السنة السابقة استلمت الشركة الأم حصة في عقار محلي بقيمة 812,563 د.ك (ايضاح 10 د) مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة من طرف ذي صلة البالغة 1,080,699 د.ك كما في ديسمبر 2014، و عليه فقد قامت الشركة الأم برد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها البالغ 500,000 د.ك المكون مقابل تلك اللزمة (ايضاح 8).

هـ- خلال السنة السابقة قامت الشركة الأم بالتنازل عن ملكية إحدى المحافظ الإستثمارية المدارة من قبل طرف ذي صلة، لتصبح مملوكة من قبل الطرف ذي الصلة المدير للمحفظة وذلك مقابل مبلغ مالي و حصص في شركة زميلة. نتج عن عملية التنازل تلك ربح بمبلغ 120,216 د.ك أدرج ضمن ربح من بيع إستثمارات متاحة للبيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. التوزيعات المقترحة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أية أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وهذا الإقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين (عدم توزيع أية أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015).

27. تحليل القطاعات

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	العقار د.ك	الاستثمار د.ك	غير موزع د.ك	الاجمالي د.ك
اجمالي الدخل	20,040,843	2,280,868	828,816	23,150,317
ربح / (خسارة) السنة	6,964,481	(2,546,698)	400,318	4,818,099
كما في 31 ديسمبر 2016				
مجموع الأصول	178,178,475	83,921,218	11,525,934	253,625,627
مجموع الخصوم	108,130,193	9,747,201	3,827,508	121,704,900
صافي الأصول	70,048,282	54,174,017	7,698,428	131,920,727
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015				
اجمالي الدخل	20,565,008	2,691,349	587,954	23,844,311
ربح / (خسارة) السنة	6,579,728	(3,461,882)	1,128,054	4,245,900
كما في 31 ديسمبر 2015				
مجموع الأصول	147,462,981	68,704,124	21,256,239	235,423,344
مجموع الخصوم	96,110,961	10,171,560	1,944,768	108,227,289
صافي الأصول	51,352,020	58,532,564	19,311,471	127,196,055

28. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات لتقليل من المخاطر المذكورة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية. ان أهم للمخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

128. مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الأمريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية، وفقا لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الإجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.1 تابع / مخاطر السوق

تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقوال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2015 د.ك.	31 ديسمبر 2016 د.ك.	دولار أمريكي
29,310,922	36,904,628	يورو
525,851	612,089	جنيه استرليني
1,942,331	2,019,643	درهم إماراتي
20,306,408	18,319,165	

تم اجراء اختبارات الحساسية المتعلقة بالعملية الأجنبية بناء على تغير أسعار الصرف بنسبة 2% (2015 : 2%) زيادة أو نقصان في سعر الصرف. لا يوجد هناك تغير خلال السنة على الأساليب والإفترضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية. وفي حالة ما اذا ارتفع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، يكون تأثير ذلك على نتائج السنة كما يلي:

2015 د.ك.	2016 د.ك.	نتائج السنة حقوق الملكية
449,395	512,337	
592,316	613,536	

وفي حالة اذا ما انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، عندها سيكون التأثير على نتائج السنة للمجموعة مماثل ومعاكس لما تم الإفصاح عنه أعلاه.

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة للعمليات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو التقييم العادلة للأدوات المالية. وبما أن المجموعة لا يوجد لديها أصول جوهرية مرتبطة مباشرة بأسعار الفائدة ما عدا الودائع لأجل، ولكن في المقابل عليها التزامات مالية تجمعها عرضة لمخاطر تقلبات معدلات أسعار الفائدة، سواء كانت بمعدلات ثابتة أو متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق المحافظة على خليط مناسب من التزاماتها المالية ذات المعدلات الثابتة والأخرى ذات المعدلات المتغيرة. كما حدد مجلس الإدارة مدى الشرائح الواجب الالتزام بها لمخاطر معدلات أسعار الفائدة وكذلك مدى الانحرافات فجوات أسعار الفائدة خلال فترات معينة.

وتقوم المجموعة بمراقبة حساب المخصصات بشكل منتظم، كما أن خطط المجموعة بشأن التحوط موضوعة لأهداف المحافظة على مراكزها المالية ضمن تلك الحدود.

الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة وحقوق الملكية بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين 5+ % و 5- % (تتراوح بين 5+ % و 5- % في 2015) وبأثر رجعي من بداية السنة. وتعتبر تلك التغيرات معقولة بناء على معدلات أسعار الفائدة في السوق.

تمت عملية الاحتساب على الأدوات المالية للمجموعة المحفوظ بها في نهاية السنة مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة التغيرات بقيت ثابتة. لا يوجد هناك أي تأثير على حقوق الملكية للمجموعة.

2015 % 5+ د.ك.	2016 % 5+ د.ك.	نتائج السنة
197,408	208,911	

لا يوجد تغير خلال السنة على الأساليب والإفترضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لاستثماراتها، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر أو استثمارات متاحة للبيع. ولا إدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتوزيع محافظتها الاستثمارية. وتتم عملية التوزيع تلك، بناء على حدود موضوعية من قبل المجموعة. يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفترضات المستخدمة في أعداد تحليل الحساسية. إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2015 : 5%) بالزيادة فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة	
2015	2016	2015	2016
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
		3,627	1,962
2,871,491	2,735,779	-	-
2,871,491	2,735,779	3,627	1,962

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
استثمارات متاحة للبيع

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2015 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون عكسياً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه أعلاه.

28.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والمملوكة على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر
2015	2016
د.ك.	د.ك.
58,299,847	55,585,600
11,104,431	1,684,124
3,937,036	4,320,356
72,543	39,237
98,448	98,448
10,063,360	3,480,026
83,565,664	65,207,791

استثمارات متاحة للبيع

مستحق من أطراف ذات صلة

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر

ودائع لأجل

التقيد والتفقد المعادل

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

28.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت إدارة المجموعة بتنوع مصادر التمويل وإدارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم. الجدول أدناه يلخص تواريخ الاستحقاق الخاصة بخصوم المجموعة. إن تواريخ الاستحقاق الخاصة بالخصوم حسب الاتفاقيات التعاقدية، مبنية على أساس الفترات المتبقية من تاريخ بيان المركز المالي المجموع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. فترات الاستحقاق للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015 كالتالي :

31 ديسمبر 2016	من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 أشهر	من 1 إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
المطلوبات					
تسهيلات إئتمانية	-	1,108,518	84,931,683	-	86,040,201
التزام عقود الأيجار	-	5,808,954	1,531,625	-	7,340,579
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	7,495,834	-	-	7,495,834
دعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	-	16,323,884	-	-	16,323,884
مستحق إلى البنك	3,373,060	-	-	-	3,373,060
	3,373,060	30,737,290	86,463,308	-	120,573,658
31 ديسمبر 2015					
المطلوبات					
تسهيلات إئتمانية	657,031	657,031	57,120,461	23,127,500	81,562,023
قروض لأجل	-	3,940,695	-	671,099	4,611,794
التزام عقود الأيجار	4,812,000	2,297,438	2,297,432	-	9,406,870
مستحق إلى أطراف ذات صلة	57,846	888,666	-	-	946,512
دعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	-	10,171,560	-	-	10,171,560
مستحق إلى البنك	4,787,477	-	-	-	4,787,477
	10,314,354	17,955,390	59,417,893	23,798,599	111,486,236

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

28.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2016 و 2015 كما يلي :

الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	الكويت	في 31 ديسمبر 2016 :
د.ك.	د.ك.	د.ك.	استثمارات متاحة للبيع
55,585,600	28,010,363	210,134	27,385,103
1,684,124	11,976	440,909	1,231,239
4,437,665	483,533	-	3,954,132
39,234	23,353	-	15,881
98,448	-	-	98,448
3,480,026	642,968	80,018	2,757,040
65,325,097	29,172,193	731,061	35,421,843
58,299,847	26,601,981	5,050,172	26,647,694
11,104,431	243,200	3,756,844	7,104,587
3,992,834	33,808	-	3,959,026
72,543	23,353	-	49,190
98,448	-	-	98,448
10,053,360	84,277	424,908	9,544,175
83,821,463	26,986,519	9,231,724	47,403,120

29. قياس القيمة العادلة

29.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي :

- مستوى 1 : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

29.1. تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
		أصول مالية :
		قروض ومدينون بالتكلفة المطفأة:
11,104,431	1,684,124	مستحق من اطراف ذات صلة
3,992,834	4,437,865	ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى
98,448	98,448	ودائع لأجل
10,063,360	3,480,026	النقد والتفد المعادل
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر :
72,643	39,234	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
		استثمارات متاحة للبيع :
57,429,826	64,715,579	استثمارات متاحة للبيع - بالقيمة العادلة
870,021	870,021	استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة
83,621,463	65,325,097	
		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالقيمة المطفأة :
77,585,754	86,040,201	تسهيلات ائتمانية
4,413,200	-	قروض لأجل
9,406,870	7,340,579	القرام عقود البجار
998,258	1,131,242	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
946,512	7,495,834	مستحق الى اطراف ذات صلة
10,171,560	16,323,984	ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى
4,705,137	3,373,060	مستحق الى بنك
108,227,289	121,704,900	

تعتبر الإدارة المبالغ المدرجة للقروض والمدينون والخصوم المالية والتي هي بالتكلفة المطفأة بأنها مقارنة لقيمتها العادلة. يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من مدخلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

29.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها بحسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر:	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أوراق مالية مسعرة	39,234	-	-	39,234
استثمارات متاحة للبيع	-	-	-	-
أوراق مالية محلية مسعرة	15,417,032	-	-	15,417,032
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	11,635,300	11,635,300
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	18,536,962	18,536,962
أدوات دين	-	-	9,067,385	9,067,385
صناديق إدارة	-	58,900	-	58,900
	15,456,266	58,900	39,239,647	54,754,813
أصول غير مالية	-	-	-	-
عقارات استثمارية	-	-	-	164,728,737
	-	-	-	164,728,737

31 ديسمبر 2015

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر:	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أوراق مالية مسعرة	72,543	-	-	72,543
استثمارات متاحة للبيع	-	-	-	-
أوراق مالية محلية مسعرة	16,978,085	-	-	16,978,085
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	9,356,838	9,356,838
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	22,326,248	22,326,248
أدوات دين	-	-	8,693,722	8,693,722
صناديق إدارة	-	74,933	-	74,933
	17,050,828	74,933	40,376,808	57,502,369
أصول غير مالية	-	-	-	-
عقارات استثمارية	-	-	-	142,651,795
	-	-	-	142,651,795

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير السابقة.

المستوى 3 قياس القيمة العادلة

ان اصول وخصوم المجموعة المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تعتمد على تقنيات تقييم تستند الى معطيات هامة لا تعتمد على بيانات سوقية منتظمة. كما ان الادوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من بداية الفترة المالية الى نهايتها كما يلي:

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	استثمارات متاحة للبيع : أوراق مالية غير مسعرة : الرصيد الافتتاحي إضافات استبعادات التغير في القيمة العادلة الرصيد النهائي
32,364,805	40,376,808	
11,857,837	7,306,085	
	(4,904,870)	
(3,845,834)	(3,538,376)	
40,376,808	39,239,647	

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء عمليات تقييم للبيانات المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3 وذلك بالتشاور مع اخصائي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة مالية بهدف زيادة الاستفادة من المعلومات السوقية.

وبالنسبة للأدوات المالية المسجلة بالكلفة الحقيقية، لا تختلف قيمهم العادلة بشكل جوهري عن قيمهم المسجلة والتي تستخدم فقط لأغراض الإفصاح. تصنف القيمة العادلة لتلك الأدوات تحت المستوى 3 وتحدد بناء على أساس التدفقات النقدية المخصومة، بالإضافة إلى المدخلات الأكثر أهمية المتمثلة في معدل الخصم الذي يعكس مخاطر الائتمان من الأطراف المقابلة.

إن الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر الشامل المجموع سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

30. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل هيكلية رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكلية رأس المال وعمل التعديلات اللازمة، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة، وللمحافظة على هيكلية رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المدفوعات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. تابع / إدارة مخاطر رأس المال

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
77,585,754	86,040,201	تسهيلات ائتمانية (ايضاح 21)
4,413,200	-	قروض لأجل (ايضاح 22)
4,705,137	3,373,060	مستحق إلى البنك
98,448	98,448	ناقصا:
10,053,360	3,480,026	ودائع لأجل
76,552,283	85,834,787	النقد والنقد المعادل (ايضاح 17)
127,196,055	131,920,727	صافي المديونية
%60.18	%65.06	حقوق الملكية
		نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية

31. الالتزامات الطارئة

تشمل الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
7,225,794	4,086,874	خطابات ضمان مضمرة
3,881,738	2,167,110	ارتباطات رأسمالية لصيانة وتطوير وتشغيل عقارات
11,087,532	6,253,984	

قازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقيات النهائية في 1 أكتوبر 2013 وقامت الشركة الأم بإصدار خطابات ضمان بموجب هذه الاتفاقيات (ايضاح 23).

كما يترتب على تلك الاتفاقيات التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات و ذلك خلال فترة ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقا ومجموع الاصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية.

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2017

المحتويات

صفحة	
4 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8 - 7	بيان المركز المالي المجمع
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10 - 11	بيان التدفقات النقدية المجمع
12 - 53	إيضاحات - حول البيانات المالية المجمعة



Grant Thornton
القطاعي والتعديلي وشركاهم

An instinct for growth

عمارة السؤل الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص.ب 2986 الصفاة 13030
دولة الكويت
تلفون 9 / 2244-3900 +965
فاكس 845 / 2243-965 +965
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع لسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية العامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. لذا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

أمور التدقيق الخاصة

إن أمور التدقيق الخاصة، حسب تقديرنا المنتهية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة المالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن محتوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. لكل أمر من أمور التدقيق الخاصة أدناه، قمنا بتوضيح كيفية معالجتنا لكل أمر في إطار تدقيقنا له.

2017/12/31



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الخاصة

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت، دول الخليج العربي ودول أخرى. إن القيمة الكمية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما أنها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقبوض خارجيين لديهم عملية التقييم.

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسلة الأيرادات والتي تقوم على أساس التقديرات والافتراضات كقيمة الأيجار ومعدلات التشغيل وسعر الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق وسجلات الترخيص لبعض العقارات الأخرى.

كما أن الافتراضات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظراً لحجم والتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الافتراضات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن الافتراضات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في إيضاحات 10 و 28.3.

كجزء من أجزاء التدقيق التي قمنا بها ضمن أمور أخرى، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أملاًه التي وضعها الإدارة وتقييمين الخارجيين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الافتراضات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع

تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع للمجموعة استثمارات غير مسعرة. ونظراً لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فإن تقييم تلك الاستثمارات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخلياً. مما أدى إلى وجود شك في قياسات جوهرية واردة في التقييمات. ونتيجة لذلك، فإن لتقييمات هذه الأدوات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما يتطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في جهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرصيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن إيضاح المجموعة حول تلك الاستثمارات المتاحة للبيع ضمن إيضاحات رقم 11 و 28.2.

إن الإجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الفهرية للاستثمارات غير المسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية أو الخارجية المعتمدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم اختبار مدى ملائمة التقديرات، الافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2017

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المتضمنة ضمن تقرير المجموعة السنوي 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة و تقرير مدققي حساباتنا. كما حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا و توقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرفقة ونحن لا نلبي أي شكل من أشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى وبناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد بشربها أخطاء مادية. وإذا ما استلجنا، بدء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا، فإن هناك فعلاً أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالتوضيح من بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسؤولية الإدارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً لمتعايير المسؤولية لتقارير مالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، وعند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الإجراء.

إن المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التدقيق المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستثمرين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك للمخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف أو مصادرة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض بدء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والابصاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصينا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بما ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الأضرار الناجمة للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وإداء أعمال تدقيق المجموعة. لا يزال المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.



تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق المحاسبة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي، التي نقتت نتائجها أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق المحاسبة بما يفيد التزامنا بتطبيقات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم اتخاذها، حينما وجدت.

ومن بين الأمور التي تم التوصل إليها مع المسؤولين عن تطبيق المحاسبة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة لفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الطامة. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لتأثير عكسي قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضاً، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الام فيما يتعلق بمدة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والبيانات التي رأيناها ضرورة لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعهدات والآحققة لها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المعتمدة، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، مخالقات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعهدات والآحققة لها، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

ألور يوسف القضائي

رئيس جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا

(مراقب مرخص رقم 50 هـ 1)

جرانت ثورنتون - القضائي والعيان وشركاهم

الكويت

23 مارس 2018

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	ملاحظات	الإيرادات
17,072,342	16,169,870		إيرادات تأجير العقارات
(7,455,080)	(7,506,882)		تكاليف تشغيل العقارات
9,617,262	8,651,988		صافي إيرادات التأجير
(20,078)	155,799	10	(خسارة) / ربح بيع عقارات استثمارية
474,560	3,881,873	10	التغير في القيمة العادلة لتعقيدات الاستثمارية
208,329	80,124	12	حصة في نتائج شركات زمينة
(813,104)	-	12	خسارة بيع شركة زمينة
75,530	-	12	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زمينة
92,495	161,795		ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
(11,955)	(33,309)		تغير القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,865	-		ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
357,983	438,134		إيرادات توزيعات أرباح
-	51,053		ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
-	653,087		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
-	598,476		تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات الغير محصة
1,806,188	983,008		إيرادات أخرى
11,791,077	15,810,128		
			المصاريف والأعباء الأخرى
	1,322,976		مصاريف عمومية وإدارية
4,989,573	4,178,227	8	تكاليف تمويل
442,757	155,388		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
2,179,287	4,868,607	11	هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
542,090	-	13	مخصص عقارات محقق بها الخسائر المتأخرة
9,476,713	10,593,886		
			ربح السنة قبل حصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية والزكاة
2,314,364	8,016,240		مخصص حصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,415)	(22,573)		مخصص ضرية دعم العمالة الوطنية
(57,859)	(125,406)		مخصص الزكاة
(23,144)	(50,162)		
2,222,946	4,818,088		ربح السنة
2.46	5.32	9	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

ان الإيضاحات المبنية على الصفحات 12 - 63 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
4,818,099	2,222,946	ربح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى :
		يتود سيتم تحويلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترات لاحقة:
		استثمارات متاحة للبيع :
(3,105,652)	(2,487,710)	- صافي التغير في القيمة العادلة
70,948	(108,098)	-- المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من البيع
4,868,607	2,179,287	--- المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من هبوط القيمة
72,691	(413,892)	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
(93,408)	(825,413)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
4,724,891	1,397,533	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

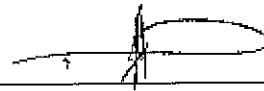
بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
د.ك	د.ك	إيضاحات	
1,825,675	2,148,812		الأصول
164,728,737	164,278,166	10	أصول غير متداولة
310,634	457,170		ممتلكات ومعدات
55,585,600	57,756,230	11	عقارات استثمارية
8,298,379	3,623,001	12	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
230,747,026	228,283,379		استثمارات متاحة للبيع
			استثمار في شركات زميلة
			أصول متداولة
13,139,105	12,401,500	13	عقارات محفوظة بما لغرض المتاجرة
1,684,124	1,304,124	24	مستحق من أطراف ذات صلة
4,437,666	3,248,896	14	ذمم مدينة وأصول أخرى
38,234	22,008		استثمارات بالتقييم العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,678,474	4,600,827	15	النقد والتفد المتبادل
22,878,602	21,577,353		
253,825,627	249,840,732		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والصوم
			حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	16	رأس المال
3,425,191	3,425,191	16	علاوة إصدار
(208,149)	(208,149)	17	أسهم مخزونة
2,298,155	2,298,155		إحتياطي أسهم مخزونة
14,816,707	16,078,144	18	إحتياطي إجباري
2,890,552	2,921,989	18	إحتياطي إختياري
540,938	127,044		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
6,482,253	6,050,732		إحتياطي القسمة العائدة
11,193,788	12,953,860		أرباح مرحلة
131,920,727	133,318,260		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	إيضاحات	التخصص
د.ك	د.ك		مخصص غير متداولة
84,931,683	90,624,709	19	قروض
1,531,625	-	21	التزام عقود الإيجار
1,31,242	709,297		تخصص مكافأة نهاية الخدمة لموظفين
87,884,550	91,334,006		
			مخصص متداولة
7,495,834	707,868	24	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,108,618	1,905,000	19	قروض
5,008,354	8,274,288	21	التزام عقود الإيجار
16,323,984	18,663,862	22	دعم دائمة ومخصص أخرى
3,373,060	1,847,860	20	مستحق إلى بنك
34,110,360	25,188,466		
21,754,900	118,522,472		مجموع المخصص
283,828,827	249,840,732		مجموع حقوق الملكية والمخصص



طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المجموع	الحصص غير المسبقة	حقوق الملكية وخاصة بمالكى الشركة الأم									
د.ك	د.ك	مجموع فرعى	أرباح	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي	إحتياطي	إحتياطي	إحتياطي	إحتياطي	إحتياطي	إحتياطي
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
27,196,055	19	127,196,036	7,378,937	6,628,352	468,245	2,188,928	14,345,083	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,571,294
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,818,099	-	4,818,099	4,818,099	-	-	-	-	-	-	-	-
(93,408)	-	(93,408)	-	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-
4,724,691	-	4,724,691	4,818,099	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,003,248)	-	-	501,624	501,624	-	-	-	-
31,920,727	-	131,920,727	11,193,788	6,462,253	540,936	2,690,552	14,846,707	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,571,294
2,222,946	-	2,222,946	2,222,946	-	-	-	-	-	-	-	-
(325,413)	-	(825,413)	-	(411,521)	(413,892)	-	-	-	-	-	-
1,397,533	-	1,397,533	2,222,946	(411,521)	(413,892)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(462,874)	-	-	231,437	231,437	-	-	-	-
13,318,260	-	133,318,260	12,953,860	6,050,732	127,044	2,921,989	15,078,144	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,571,294
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

الرصيد في 31 ديسمبر 2017	الرصيد في 31 ديسمبر 2016	ربح السنة	خصائص شاملة أخرى	مجموع (خسائر) / الإيرادات الشاملة لسنة	الحول إلى الاحتياطيات	صافي الحركة على حصص غير مسبقة	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
-	2016	-	-	-	-	-	2015
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-						

ان الإيضاحات تليها على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في		
31 ديسمبر	31 ديسمبر	إيضاحات	
2016	2017		
د.ك.	د.ك.		
4,818,099	2,222,946		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
41,147	320,837		الإستهلاك
(983,087)	-		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
4,178,227	4,989,573		تكاليف التمويل
(155,799)	20,076	10	خسارة / (ربح) بيع عقارات استثمارية
(3,881,973)	(474,560)	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	542,090	13	تخصص عقارات تحتفظ بها لغرض استثمارية
(80,124)	(208,329)	12	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(75,530)		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زميلة
(161,795)	(92,485)		ربح بيع استثمارات مناحة للبيع
4,868,607	2,179,287	11	هبوط في قيمة استثمارات مناحة للبيع
-	(3,865)		ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			التغير في القيمة العادلة في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,309	11,955		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
185,369	442,787		إيرادات توزيعات أرباح
(436,134)	(357,983)		تغير في شركة زميلة عن إجراءات العقارات الغير محصلة
(598,476)	-		خسارة من بيع شركة زميلة
(51,053)	-		ربح ناتج عن صفقة شركة تابعة
186,163	144,763		مخصص مكافأة نهاية الخدمة لموظفين
8,282,480	10,474,646		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
4,736,997	380,000		مستحق من أطراف ذات صلة
(97,612)	745,982		دفع مدينة وأصول أخرى
119,504	(2,062,459)		دفع دائنة ومخصص أخرى
819,802	(3,137,428)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,056,291)	(2,066,291)		الزام عقود لأيجار المدفوع
(71,763)	(568,698)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المتوقعة
11,723,117	3,777,753		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	إيضاحات	النشطة الإستثمار
(1,089,336)	(643,974)		شراء ممتلكات ومعدات
9,602	-		الحصول من بيع ممتلكات ومعدات
(1,182,820)	(393,726)		إضافات أحمال رأسمالية قيد التنفيذ
(6,088)	-	10	شراء عقارات إستثمارية
1,086,595	1,152,243	10	الحصول من بيع عقارات إستثمارية
-	9,138		الحصول من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(10,000)		شراء شركات زميلة
-	(14,266)		إضافات عقارات محفظ بما لغرض التناجزة
115,479	103,392	12	توزيعات مستحقة من شركات زميلة
(8,646,461)	-		صافي المدفوع لشراء شركات تابعة
(5,557,924)	(4,922,575)		شراء إستثمارات متاحة للبيع
629,748	671,635		الحصول من بيع إستثمارات متاحة للبيع
(321,020)	(236,114)		أرصدة بنكية محتجزة
51,053	-		الحصول من نصيب شركة تابعة
436,134	357,983		إيرادات توزيعات أرباح مستحقة
(19)	-		اقتناء حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
(14,475,080)	(3,926,264)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
			النشطة التمويلية
1,289,796	6,489,506		صافي التغير في قروض
(1,332,077)	(1,726,410)		صافي التغير في المستحق إلى بنك
(4,178,227)	(3,607,237)		تكاليف تمويل متفرقة
(4,220,505)	1,156,661		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
(6,972,471)	1,008,350		صافي الزيادة / (النقص) في النقد و النقد المعادل
78,117	98,909		صافي فروق تقييم العملة
10,063,360	3,159,008	15	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
3,159,006	4,266,265	15	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
			عمليات غير نقدية:
(1,751,600)	(400,000)		شراء إستثمارات متاحة للبيع
-	(3,650,740)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	4,050,741		بيع شركة زميلة
(8,206,676)	-		مستحق من أطراف ذات صلة
4,582,238	-		فروق تقييم العملة
5,349,898	-		حيازات شركات تابعة
16,142	-		بيع إستثمارات متاحة للبيع

ان الإيضاحات المرفقة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس و أغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون شركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما بـ "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.

إن الأنشطة الرئيسية لشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والتجارة بجميع المواد المتعلقة بالبناء والمنفردة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم شركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق لأصحابها.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط؛ وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى مباشرة 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 وتنفيذها لحساب الشركة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

- تلك ربيع و شراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تلك الموقوفات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية واليكهربكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية وخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
 - إقامة المزايدات العقارية.
 - إستغلال القروض المالية المتوفرة لدى الشركة 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 الشركة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سائلة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
- ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تدارها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، وهذا أن تشيخ أو تشارك أو تشيخ هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بها.
- عنون الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت.
- تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لنسبة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2018.
- إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم.

3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتشريعات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2017 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يُفعّل للفترة المالية
التي تبدأ في

المعيار أو التقدير

1 يناير 2017

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية - تعديلات

1 يناير 2017

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 (IAS 7) بيان التدفقات النقدية - تعديلات

تهدف التعديلات إلى تحسين نوعية المعلومات المقدمة لمستخدمي البيانات المالية حول التغييرات في مديونية المنشأة والتدفقات النقدية المتعلقة بها (والتغييرات غير نقدية).

التعديلات:

- تتطلب من المنشأة تقديم الايضاحات تمكن المستخدمين من تقييم التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية. تقوم المنشأة بتطبيق حكمها عند تحديد الشكل والمضمون المحدد للايضاحات المطلوبة لإبقاء هذه التعديلات.
- اقترح عدد من الانصاحات المحددة التي قد تكون ضرورية من أجل الوفاء بالالتزامات المذكورة أعلاه، بما في ذلك:
 - التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية التي تسببها التغييرات في تدفقات التمويل النقدية، معدلات الصرف الاجنبي أو القيم المعادلة، أو الحصول على / أو فقدان السيطرة على الشركات التابعة أو الشركات الأخرى.
 - تسمية الارصدة الافتتاحية واختناصة للالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية في بيان المركز المالي بما في ذلك تلك التغييرات المتأثر

إليها أعلاه.

إن خصوم المجموعة الناتجة عن الأنشطة التمويلية تتكون من قروض ومستحق إلى البنوك (ايضاح 19 و 20). هناك مطابقة بين الارصدة الافتتاحية واختناصة لهذه التبادلات في الايضاح 23 وبغض النظر عن هذه الانصاحات الإضافية، لم يكن تطبيق التعديلات أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014، 2016

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 - يوضح هذا التمد نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 بتحديد متطلبات الانصاح الخاصة به (باستثناء تلك الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12.B10-B16) تنطبق على مصالح المنشأة في الشركة التابعة أو شركة الخاصة أو شركة الزميلة بغض النظر عما إذا كانت مصنفة (أو مدرجة ضمن مجموعة مستهدفة مصنفة) كمحتفظ بها لغرض البيع أو كمعاملات موقوفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5.

إن تطبيق التعديلات لم يكن له أي أثر على البيانات المالية المجمعة لمجموعة حيث لم يتم تصنيف أي من منشآت المجموعة كـ؛ أو إدراجها في مجموعة مستهدفة مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد

بتاريخ تصادق على هذه المعلومات المالية لمرحلة المجموعة ، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تطبيقها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. إن المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقعة أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبنية أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم إصدارها لكن ليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تأثير التغيرات السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة خاصة - تعديلات	لم يتم تحديد تاريخ
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 الأدوات المالية: التصنيف والقياس	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود مع العملاء	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار	1 يناير 2019
معايير المحاسبة الدولي رقم 40 المقار الاستثماري - تعديلات	1 يناير 2018
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016	1 يناير 2018
معايير خطة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 22 معاملات العملة الأجنبية والدفع بالتقسيط	1 يناير 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة خاصة - تعديلات

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الخاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو تقديم الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة خاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو تقديم الأصول التي تشكل النشاط (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دفع الأعمال").
 - تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول طبيعة النشاط، أي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي تهست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الخاصة.
- يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عممية بيع أو تقديم الأصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصة في الشركة التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للأصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإرجل تاريخ اتخاذ إلى أجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر. لا تتوقع الإدارة بأن تطبق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على بيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) مؤخراً بإصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل تمام خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يقوم المعيار الجديد بإدخال تغييرات واسعة النطاق على تعليمات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الأصول المالية كما يقوم أيضاً بإدخال نموذج "خسارة اثنائية متوقعة" جديد خاص بمحيط قيمة الأصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضاً بتقديم تعليمات جديدة حول تطبيق محاسبة التحويلات.

نبدأ في المجالات الرئيسية للأثر المتوقع في هذه المرحلة:

- أن تصنيف وقياس الأصول المالية سوف يحتاج إلى مراجعة بناءً على المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للأصول ونموذج الاعمال الذي يتم فيه إدارتها.
 - أن أي هبوط في القيمة سيقى حسنة ائتمانية متوقعة سوف يحتاج إلى تسجيل على الذمم التجارية المديونة والاستثمارات في الأصول من نوع الديون المصنفة حالياً كاستثمارات متاحة للبيع وتحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعايير الجديدة.
 - لم يعد بالإمكان قياس الاستثمارات في الأسهم بالتكلفة ناقصاً هيوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات سيتم قياسها عوضاً عن ذلك بالقيمة العادلة. سيتم عرض التغيرات في القيمة لعادلة في الأرباح أو الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيف لهاي لا رجعة فيه لعرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى.
 - إذا استمرت الشركة بانتخاب خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها سيتم عرض تغيرات القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغيرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة.
- يجري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: مقاسة بالتكلفة المضافة، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL). يقوم المعيار بخذف فئات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الحالية الخاصة بالاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) سيتم تسجيلها ضمن حقوق الملكية وسيتم نقلها إلى الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد أو إعادة القياس. مع ذلك، فإن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لأصول حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى سيتم تسجيلها في حقوق الملكية ولن يتم نقلها إلى الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد. كما أن إيرادات توزيعات الأرباح على هذه الأصول سيتم مواصلة تسجيلها في الأرباح أو الخسائر.

بناءً على تحليل الأصول والخصوم المالية لمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 والظروف التي كانت موجودة في ذلك التاريخ، قامت إدارة المجموعة بتحديد أثر تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على بيانات مالية المجموعة للمجموعة على النحو التالي:

التصنيف والقياس:

تحتفظ الإدارة بمعظم أصول الدين لعرض الاحتفاظ وتحصيل التدفقات النقدية المرتبطة بها وبناءً عليه، سيتم مواصلة تسجيلها بالتكلفة المضافة. مع ذلك، من المحتمل قياس بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL) حيث أن التدفقات النقدية ليست فقط دفعات لأصل الدين والفائدة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المعملة بعد

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

سيتم قياس استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وكذلك بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حيث أن بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية الحالية مؤهلة لتحديد خسائر فائقة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. كما أن الأرباح والخسائر على هذه الاستثمارات لن يتم بعد الآن نقلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة لقياس اللاحق أو الاستبعاد. بالإضافة إلى ذلك، لم تعد هذه الاستثمارات خاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة.

نتيجة لتصنيفات الجديدة، فإن بعض استثمارات الملكية بمبلغ 38,843,681 د.ك سيتم إعادة تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مما سينتج عنه تحويل احتياطي القيمة العادلة المتعلق بهذه الاستثمارات إلى الأرباح المرحلة. كما أن استثمارات بالملكية بمبلغ 18,812,640 د.ك سيتم إعادة تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقد ينتج عنها عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً والمتعلقة بهذه الاستثمارات من الأرباح المرحلة إلى احتياطي القيمة العادلة.

إن القروض بالإضافة إلى الذمم المدينة محتفظ بها للحصول التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تؤدي إلى تدفقات نقدية عند فقط دفعات أصل الدين والفائدة. هذا وقد قامت الإدارة بتحويل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات واستندت بأنها التي بالمعيار الخاصة بقياس التكلفة النطقاء بموجب المعيار الدولي لتقارير المالية رقم 8. لذا، لا يوجد هناك حاجة لإعادة القياس لهذه الأدوات.

لا يوجد هناك أثر على المجموع المالية للمجموعة وسيتم مواصلة قياسها بالتكلفة النطقاء.

انخفاض القيمة:

يتطلب المعيار الدولي لتقارير المالية رقم 8 أن تقوم المجموعة بتسجيل خسائر لاكتساب المتوقعة على جميع أوراق الدين الخاصة بها والذمم التجارية المدينة والمستحق من أطراف ذات صلة إما على أساس 12 شهراً أو مدى الحياة.

توقع المجموعة تطبيق نتائج مبسطة على انخفاض قيمة الذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات صلة حسب المطلوب أو المسموح به بموجب المعيار. نتيجة لذلك، فإن خسائر انخفاض القيمة على الذمم المدينة والأصول الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة ستزداد بواقع

35,848 د.ك.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الإيرادات من العقود مع العملاء.

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) مكان معيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيرادات" ؛ ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الانشاءات" وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات ، وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الإيرادات عند قيام المنشأة بملية التزامات الاداء.

كما يتضمن المعيار ارشادات عامة، مثل:

- العقود التي تتضمن توفير عدد اثنين أو أكثر من الخدمات أو البضاعة - وكيف يتم احتساب وتسجيل كل جزئية تم تنفيذها على حدة وذلك ضمن الترتيبات التي تحتوي على عدة بنود، وكيف توزع سعر المعاملة ومنى تدمج العقود.
- التوقيت -- فبما اذا تطلب تسجيل الإيرادات خلال الفترة أو خلال نقطة محددة من الزمن.
- التسعير المتغير ومخاطر الائتمان -- والتي تناقش كيفية معالجة الترتيبات التي تحتوي على أدوات سعرية متغيرة أو طارئة (مثال: تنفيذ مشروط) كما تم تحديث بند المعوقات عنى الإيرادات.
- قيمة الوقت -- متى تعدل سعر العقد لأغراض محاسبية.
- أمور أخرى محددة تتضمن:
- * المقابل غير النقدي ومقايضة الأصول.
- * تكلفة العقود.
- * حتى الرد وخيارات العملاء الأخرى.
- * حيازات المورد باعادة الشراء.
- * الكفالات.
- * الاصل مقابل التوكيل.
- * الترخيص.
- * تعويض الضرر.
- * الائتباب المقدمة غير القابلة للاسترداد؛ و
- * صيغة الامانة ورتيبات القوة والاحتفاظ.

قامت المجموعة بتقييم اثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ، بناء على هذا التقييم ، لا تتوقع الإدارة بأن تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) سيكون له أثر جوهريا على البيانات المالية المجمعة لمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الستة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الإيجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والزام تأجيلي.

لم تقم الإدارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن أجل تحديد الأثر، تقوم الإدارة حالياً بما يلي:

- إجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات لتقييم فيها إذا كانت أي عقود إضافية ستصبح الآن عقد إيجار بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البت في أي حكم افتراضي سيتم تطبيقه؛ أما التطبيق الكامل بالثر رجعي أو التطبيق الجزئي بالثر رجعي (الأمر الذي يعني أنه لا حاجة لتعديل الرافق لمقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي أيضاً بتقديم إعفاء اختياري من إعادة التقييم فيما إذا كانت العقود محل النقاش هي، أو تحتوي على، عقد إيجار، بالإضافة إلى الإعفاءات الأخرى. إن البت في أي من هذه الدوافع العملية سيتم تطبيقها هو أمر هام لأنها خيارات مرة واحدة فقط.
- تقييم الأرصحتان الحالية الخاصة بالتحويل وعقود الإيجار التشغيلية لأن هذه من المحتمل أن تشكل أساس المطالبات التي سيتم رصمتها وتصبح أصول حق انتفاع.
- تحديد أي إيضاحات محاسبية اختيارية تطبق على مجموعة عقود الإيجار وفيما إذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات.
- تقييم الإفصاحات الإضافية اللازمة.

تقوم الإدارة بعملية تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقارات الاستثمارية - تعديلات

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 توضح أن التحويلات إلى، أو من، العقارات الاستثمارية مطلوبة فقط عندما يكون هناك تغير في استخدام العقار منغومة بالأدلة. وبين التعديلات قائمة الظروف الظاهرة في الفقرة 57 (أ)-(د) كقائمة أمثلة غير حصرية من الأدلة بأن التغير في الاستخدام قد حدث. كما أكد المجلس أن التغير في نية الإدارة، بنفسها، لا يمثل دليل كاف بأن التغير في الاستخدام قد حدث. إن أدلة التغير في الاستخدام يجب أن تكون شسوسة.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014-2016

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 يوضح هذا البند أن المنشأة المؤهلة قادرة على الاختيار بين تطبيق طريقة حقوق الملكية أو قياس الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الخاصة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصورة منفصلة لكل شركة زميلة أو شركة خاصة عند التحقق المبني للشركة الزميلة أو شركة الخاصة. يتم تفعيل التعديل للتقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 معاملات العملة الأجنبية و الدفعة المقدمة

تقوم التفسيرات بمعالجة أي سعر صرف سيتم استخدامه للتحويل عندما تتم الدفعات أو يتم استلامها مقدماً للأصل أو المصروف أو الأيراد ذي البعده. تم ملاحظة اختلاف في الممارسة في الظروف التي تقوم المنشأة فيها بتسجيل التزام غير نقدي ناتج عن الدفعة المقدمة. إن الاختلاف الناتج عن حقيقة أن بعض المنشآت كانت تقوم بتسجيل الأيرادات باستخدام سعر الصرف الفوري بالتاريخ الذي تم فيه تسجيل الأيرادات. يتناول المعيار هذه المسألة بتوضيح أن تاريخ النعامة لغرض تحديد سعر الصرف الذي سيتم استخدامه عند التحقق المبني للأصل أو المصروف أو الأيراد (أو جزء منه) هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة مبدياً بتسجيل الأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الناتج عن دفع أو استلام الدفعة المقدمة.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الخاصة

إن السياسات المحاسبية الخاصة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض، أو يكون لها الحق، في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتم وقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستثناء ميسات محاسبية مثالية. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الخاصة بالأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم.

لفرض التجميع، تم تعديل كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من معاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول لم اعتبرها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والأرباح الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الخسارة إلى تاريخ الاستبعاد.

إن الحقوق غير المسيطرة للمدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تملكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الأرباح أو الخسائر الشاملة لشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فإن الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصول بالإضافة إلى فرق الترجمة الفرائضي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إن التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات، حقوق ملكية. إن القيم المنقولة لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة، وأي فرق بين مبلغ الذي يتم به تعديل الخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المنفوع أو المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المتقابل المخول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، مجموع القيم العادلة للأصول المأخوذة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك: القيمة العادلة لأي أصل أو خصص قد ينتج عن ترتيبات مشاركة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كصافي عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال: يقوم المشتري بتسجيل حصص الأطراف غير المسيطرة أما بالقيمة العادلة أو بقيمة من حصصه في صافي الأصول المعروفة للشركة المستحوذ.

وفي حالة ما إذا تمت معاملة دمج الأعمال على مرئيين، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للخصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المستحوذ والخصص القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المستحوذ والخصص المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملاءمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأكوام المالية المنقولة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المستحوذ.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمتقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للخصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، و (ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المستحوذ فوق القيمة العادلة بتاريخ شراء الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المقايضة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع مباشرة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية العامة

5.3 تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالشركة الأمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. تقوم المجموعة بتطبيق معيار تحقق الإيراد الوارد أدناه وبشكل منفصل ولكل بند من الإيرادات.

5.3.1 إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات على أساس الاستحقاق.

5.3.2 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.3.3 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة لها عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة المفعلي.

5.4 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.5 تكاليف الاقتراض

يتم رتبة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة لانتهاء من تحضير هذا الأصل لغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم إدراجها كتكاليف تمويل.

5.6 الضرائب

5.6.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الرميّة والتابعات، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويلات الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.6.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقانون رقم 19 لسنة 2006 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الرميّة المدرجة وتوزيعات الأرباح المتدفقة من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.6.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص للمالكين الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/38 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.7 عقود التأجير

إن عقود التأجير التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء جوهري من مخاطر ومزايا الملكية يتم تصنيفها كمعقد تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير الأخرى كمعقد تأجير تمويلي. إن تحديد ما إذا كان الترتيب ما يمثل في أو يشمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً ما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحقي في استخدام ذلك الأصل.

عقود التأجير التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

يتم تحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المكتسبة لتفاوض حول عقد التأجير والترتيب له إلى القيمة المسجلة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تحقيقها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تحميل الأيجار المستحق بموجب عقود التأجير التشغيلي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. كما يتم توزيع المزايا المستلمة والمستحقة كمحافظ لإبرام عقد التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.8 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لطلب هذا الأصل في الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر البحوث في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والمعدات، يتم مراجعة العمر الانعكاسي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وقوة الاستهلاك تتماشى مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات.

يتم تحديد أليات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانعكاسي اللازم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكب الخاص به من الحسابات وأية أرباح ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.9 العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعامسة. تتضمن القيمة الدفترية لتكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الخالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الزلاء بمعايير التحقق وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً لتسحق المبدئي، تسجل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقدير المالية. تسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة بعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيمة العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة عدم التحقق.

تم التحويلات من وإلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لنسبة المخصص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.10 عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المكتبة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقعة تكبدها عند الإكتفاء والإستعداد.

5.11 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (إن وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله إلى فئة الموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدر، يتم خفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

5.12 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات حاصصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة خاصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والإيرادات والمساهمة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة إلى حد خاصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. لا تتعدى غابة الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة. ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الإدارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضاف إليها المبالغ الخاصة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.13 اختيار الخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم الاعتراف بالتغير ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنفذ والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التعديلات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علماً بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تذكيرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطويع الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة لتشكل على حدة وهو يمثل العكس للمخاطر المتصاعدة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الإدارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل إلى قيمته الجارية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

6.14 الادوات المالية

6.14.1 التحقق ، القياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف الممارسات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم استبعاد أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) إما - عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية - أو عندما تقوم المجموعة بالنزاع عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل المجموعة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

(أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر ومزايا الأصل أو (ب) أن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل. عندما تقوم المجموعة بالنزاع عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع وتم تضمين تحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة المخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق أصل جديد إلى مدى الإلتزام المجموعة المتراكم بذلك الأصل.

لا يتم تحقيق الإلتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي محالي بآخر من نفس المفروض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقيق للإلتزام الجديد، ويُدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

6.14.2 التصنيف والقياس اللائق للأصول المالية

تفرض القياس اللائق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- قروض واداء مبنية
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
 - أصول مالية مباحة للبيع (AFS).
- إن كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر، تخضع لمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها عن الأقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

• القروض والاداء المبنية

تعتبر القروض والاداء المبنية أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مبرجة في الأسواق المالية النشطة. بعد التحقق المبني، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المخفضة بناءً على معدل الفائدة الفعلي. ناقص أي انخفاض في القيمة. ويتم إلغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي.

يتم عادة مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة الجوهريّة المبنية عندما يكونوا قد استحققوا لفترة أو يكون هناك دلائل واقعية على أن إحدى الجهات المبنية سوف تحقق في التبدل. بالنسبة للاداء المبنية التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطر التشغيلي الخاص بها والمنطقة وغيرها من المخاطر المحيطة بها. عند ذلك يستند تقرير خسائر انخفاض القيمة على معدلات التخفيض التاريخية الأخيرة لجهة المبنية لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والاداء المبنية إلى الفئات التالية:

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.2 تابع / التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

- ذمم مدينة وأصول أخرى تظهر ذمم مدينة وأصول أخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصا خصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل، يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل؛ يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.
- مستحق من أطراف ذات صلة يمثل مستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية نتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقترض وهي ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.
- النقد وشبه النقد يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق؛ نقد في محافظ وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر

إن تصنيف الاستثمارات كأصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء تلك الاستثمارات. فعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محفظة بما يفرض المتاجرة تكون لها قيم عادلة متاحة يمكن الاعتماد عليها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، عندما يتم تصنيفها كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند التحقق المبدئي.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر تسجل في الأرباح أو الخسائر. كما إن القيم العادية للأصول المالية في هذه الفئة يتم تحديدتها بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

• الأصول المالية المتاحة للبيع

إن الأصول المالية المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشقة اما محددة لهذه الفئة او غير مؤهلة لأدراجها في أي فئات أخرى للأصول المالية.

إن الأصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادية بشكل يعتمد عليه يتم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. إن جميع الأصول المالية الأخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما إن الأرباح والخسائر تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة وفروقات تحويل العملات الأجنبية عن الأصول النقدية تسجل في الأرباح أو الخسائر. عند استبعاد الأصل أو تحديده على أنه قد انخفضت قيمته، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى يتم إعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر وتظهر كتعديلات إعادة تصنيف ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أحد الأصول المالية المتاحة للبيع أو مجموعة أصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال استثمارات الأسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع؛ يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً جوهرياً أو متواصلاً في القيمة العادلة لاستثمار الأسهم عن تكلفتها. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل النسبة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الأصلية. وفيما كان هناك دليل على انخفاض القيمة؛ يتم حذف الخسارة التراكمية من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى؛ باستثناء الأصول المالية التي هي عبارة عن أوراق دين تسجل في الأرباح أو الخسائر فقط إذا كان بالإمكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة فروض وتسهيلات بتدائنية وديم دائنة وخصوم أخرى، مستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

- **فروض بنكية** ومستحق إلى البنوك
تفلس الفروض البنكية والمستحق إلى البنوك لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم أيضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.
- **مراجعات دائنة وتورق دائن**
تقتل المراجعات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول ثم شراؤها وفقاً لتزويبات مراعاة يتم إثبات المراجعات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للديم الدائنة والتورق الدائن. ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

- **ديم دائنة وخصوم أخرى**
يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن خدمات ومنتجات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.
- **مستحق إلى أطراف ذات صلة**
يشتمل المستحق إلى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال وهي غير مدرجة في سوق نشطة.

5.15 التكلفة المضافة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً خصص تخفيض القيمة. أن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على انشاء وتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.16 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

أن جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلزم فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. أن المشتريات والمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني يتم تحديده بالتزام أو بالعرف السائد في الأسواق.

5.17 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الأصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليًا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس صافي أو لتحقيق الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.18 القيمة العادلة للادوات المالية

إن القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى اسعار السوق المدرجة أو اسعار التداوليين (سعر العرض للمراكز المالية الصوبة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على أساس المتاجرة حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهريّة لتحليل تدفقات نقدية محسومة أو اساليب تقييم أخرى. تحيل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضا 27.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

- 6.19 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الأرباح
يشمل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم إصدارها ودفعها.
تتضمن علاوة إصدار الاسهم أي علاوات يتم استلاسها عند إصدار رأس المال، وأي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.
يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لأرباح السنة المالية والسابقة وفقاً لمقتضيات قانون الشركات التجارية وعند تأسيس الشركة الأم.
تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:
- * احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية المجموعة إلى الدينار الكويتي
 - * احتياطي نفقة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية المتاحة للبيع
- تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح المحتفظ بها للأغراض السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة لا يتم تسجيل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.
توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

6.20 المخصصات، الأصول والالتزامات الطارئة

- يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الغائب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. إن توفيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.
يتم قياس المخصصات بالتدفقات المتوقعة المتصورة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى تدليل الأكثر وثوقاً والتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتعديلات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحسبما يوجد عند من الالتزامات المتأجلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية؛ حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.
لا يتم تسجيل الأصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل.
لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

6.21 أسهم الخزينة

- تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم ولإعداد شروط من قبل المجموعة ولم يتم سحق حبيبه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم محاسبته عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. ويطبق منه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتختفي عن متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.
عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لتلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرححة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقاً لذلك، إذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الإحتياطيات والأرباح المرححة مساوي لمقدرة المحطة سابقاً على هذا الحساب.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.22 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل بحيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البينية بين القطاعات بالأسعار المتداولة. ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم إدراجها لقطاع.

5.23 ترجمة العملات الأجنبية

5.23.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.23.2 معاملات العملة الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية إلى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام أسعار الصرف لسائلة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). إن أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن عادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المتقاربة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.23.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي عند التجميع. كما أن العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي بسعر الاقتراف بتاريخ التقرير. إن تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة أجنبية قد تمت معاملتها كأصول وخصوم للمنشأة الأجنبية وتم تحويلها إلى الدينار الكويتي بسعر الاقتراف. كما أن الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر خلال فترة التقرير. فروقات الصرف تحصل على التقيد في الإيرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة عملة أجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية أجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها وتسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

5.24 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين، كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. إن هذه الالتزام غير المضمون يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير.

بالإضافة إلى موظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للتأمينات الاجتماعية تخسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن أعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والأصول والخصوم والأفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الأدوات المالية

يتم اتخاذ أحكام في تصنيف الأدوات المالية بناءً على نية الإدارة بالشراء.

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية كأصول محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تمت حيازتها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل.

إن تصنيف الأصول المالية كأصول محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية قيام الإدارة بمراقبة أداء تلك الأصول المالية. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة وتغيرات في القيم العادلة يتم إدراجها كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن تصنيف الأصول كقروض ومدينين يعتمد على طبيعة تلك الأصول. لذا، لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الأصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو محددة، عندها يتم تصنيف الأصول المالية كقروض ومدينين. جميع الأصول المالية الأخرى يتم تصنيفها كأصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

يعتمد على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة إن عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف لعقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من نشأتها نفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتوقعة تتطلب أحكاماً هامة.

6.1.4 محاسبة طريقة حقوق الملكية للمنشآت التي تملك فيها المجموعة أكثر من 20% من حقوق التصويت

قامت الإدارة بتقييم مستوى التأثير الذي تملكه المجموعة على بعض الاستثمارات، وكذلك التحديد بأن ليس لها تأثيراً هاماً على الرغم من أن ملكية الأسهم في تلك الاستثمارات هي أكثر من 20%. وبناءً على ذلك، فقد تم تصنيف هذا الاستثمار كاستثمارات متاحة للبيع.

6.1.5 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتركة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاماً هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول تقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقيق وفقدان الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مهمة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهريّة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة العامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته، فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة استثمارات الأسهم المتاحة للبيع على أنها منخفضة قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها أو عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن تحديد الانخفاض "الجوهري" أو "المتواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 انخفاض قيمة اللزوم التجارية المديونة

يتم عمل تقدير للمبلغ المسكن تحصيله للأرصدة التجارية المديونة عند عدم إمكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة نسبائهم الخاصة الفردية، يتم عمل هذا التقدير على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ غير الخاصة بصورة فردية ولكن ذات موعد استحقاقها، فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول مدة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.4 الاعمار الانتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديريها للاعمار الانتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقدير في قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

6.2.5 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة للمبلغ المحتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تركز على الربحية المستقبلية.

6.2.6 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وفرضات استناداً إلى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.7 تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. تقوم المجموعة بتعيين مخصص تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. إن المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
الاستثمار	%100	%100	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع المؤلفة هبارا - شركة مساهمة أمريكية (**)
عقاري	%96	%98	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفنة) (**)
الاستثمار	%99.99	%99.99	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك. (قايضة) (*)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريست ديت المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريست اكويتي المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريست ميكرو ديت المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريست ميكرو اكويتي المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريست بوتل ميامي ديت المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريست بوتل ميامي اكويتي المحدودة (**)
عقاري	%100	%100	لبنان	شركة إفشا للتسويق والتسجعات - ش.م.ل. (لبنان)
عقاري	%99	%99	الكويت	شركة تفريج الدولية العقارية - ذ.م.م. (**)

* إن الحصص المملوكة في هذه الشركات التابعة مملوكة بما يؤسس أطراف ذات صلة والمترشحين بالندبة عن الشركة. لأن ، حيث يؤكدون خطياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

** تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناءً على البيانات المالية المعدة من قبل ذوات هذه الشركات التابعة.

8. تكاليف تمويل

تتعلق تكاليف التمويل بالنشطة تمويل المجموعة بما في ذلك المبالغ المستحقة إلى البنوك، القروض.

9. ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم استخرقة. حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخففة قائمة فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر 2016	في 31 ديسمبر 2017	
4,818,099	2,222,846	ربح السنة (د.ك)
905,339,849	905,339,849	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (سهم)
6.32	2.46	ربحية السهم الأساسية والمخففة (ق.س)

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	
142,851,796	164,728,737	في 1 يناير
6,089	-	الإضافات خلال السنة
1,099,901	247,189	أنقول من أعمال رأسمانية قيد التنفيذ
(930,796)	(1,172,320)	الاستبعادات خلال السنة
3,891,973	474,560	التغير في القيمة العادلة
18,041,343	-	ناجئة من استحواذ شركة تابعة
(21,538)	-	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
164,728,737	164,278,168	في 31 ديسمبر

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
144,568,456	144,648,200	تقع استثمار عقارات مجموعة كما يلي :
20,160,282	19,631,966	الكويت
164,728,737	164,278,168	دول مجلس التعاون ودول أخرى

قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية 1,172,320 د.ك. مقابل إجمالي بيع بلغ 1,182,243 د.ك. مما نتج عنه خسارة مبالغ 20,078 د.ك.

إن عقارات استثمارية بقيمة 102,950,000 د.ك. (2016 : 98,300,000 د.ك.) مرهونة مقابل فروض ومستحق إلى البنك (ايضاح 19 وبيضاح 20).

بيضاح 28,3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

11. استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
15,417,032	14,269,766	أوراق مالية محلية مسعرة
10,223,984	10,009,118	أوراق مالية محلية غير مسعرة
20,818,299	23,465,510	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
9,067,385	9,952,936	أدوات دين (أدناه)
58,900	58,900	صناديق متداولة
55,655,600	57,756,230	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. تابع / استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
58,299,847	55,585,600	الرصيد في 1 يناير
5,557,024	5,322,574	الإضافات خلال السنة
(3,086,255)	(578,758)	بيع خلال السنة
(5,105,662)	(2,487,710)	التغير في القيمة المعادلة
(80,264)	(35,476)	تعديلات عملة أجنبية
55,585,800	57,756,230	الرصيد في 31 ديسمبر

تتضمن الاستثمارات غير المسعرة استثمارات بقيمة دفترية 11,228,623 د.ك. (2016: 10,517,438 د.ك.) أدرجت بالتكلفة نظراً لعدم توفر مصادر أخرى يمكن الاعتماد عليها لتقدير القيمة المعادلة، لا تشير دراسات الإدارة وتوقعات التدفقات النقدية لهذه الاستثمارات إلى أية مؤشرات على انخفاض في قيمة تلك الاستثمارات.

خلال السنة، قامت المجموعة بالإعتراف بخسارة هبوط بمبلغ 2,179,287 د.ك. (2016: 4,368,607 د.ك.) في القيمة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع، ليس لدى الإدارة علم بأية عوامل قد تشير إلى انخفاض آخر في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع. تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وشعاع فائدة سنوية 10%.

إن الجدول الفرعي لتحديد القيم المعادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام السليبي التقييم تم عرضه في إيضاح 28.2.

12. استثمار في شركات زميلة

12.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
31 ديسمبر 2016 %	31 ديسمبر 2017 %		
صناعي	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.
سهم استهلاكية	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للتسليم - ش.م.ك.
سهم استهلاكية	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمصالح - ش.م.ك. (مغلقة)
عقاري	49	الكويت	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	-	الكويت	شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة ومقاولات - ذ.م.م.

إن الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

قامت المجموعة خلال السنة ببيع ملكيتها في الشركة الزميلة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م. والمدرجة بقيمة دفترية 4,863,045 د.ك. مقابل إجمالي مبلغ 4,050,741 د.ك. حيث نتج عنه خسارة بمبلغ 813,104 د.ك. يتألف مبلغ البيع أسهم منور مسعرة أجنبية والتي تم تصديقها باستثمارات متاحة للبيع بقيمة معادلة 400,000 د.ك. والمبلغ المستحق هذه الشركة الزميلة بمبلغ 3,650,741 د.ك.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. تابع / استثمار في شركات زميلة

قامت المجموعة خلال السنة بالحصول على حصة 50% في شركة اي.ا. اس. غاميليتير ميرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م. من طرف ذي صلة مقابل مبلغ 10,000 د.ك. قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة بسبب ان المجموعة لديها تأثير ملموس لكن لا تمارس السيطرة على الشركة المستثمر بها، لتخرج عن عملية شراء هذه الشركة الزميلة وبيع صنفه شراء بمبلغ 75,630 د.ك. فبما يلي القيمة العادلة المؤقتة للاصول والخصوم المحددة في تاريخ الشراء للشركة الزميلة اعلاه:

د.ك.	
860,278	مجموع الأصول
689,218	مجموع الخصوم
171,060	صافي الأصول
10,000	مقابل الشراء
(85,630)	حصة صافي الأصول لشركاء
(75,630)	ربح صنفه شراء

ان القيمة العادلة للاصول والخصوم المحددة المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصلة مؤقتة من قبل المجموعة. تخضع التقديرات المشار اليها اعلاه وربح صنفه الشراء الناتج عن ذلك للتقحيح خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الاستحواذ.

12.2 فبما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك.	
8,331,734	8,296,379	في 1 يناير
-	85,630	إضافات
-	(4,863,846)	استيعادات
(115,479)	(103,392)	توزيعات الارباح
59,124	208,329	حصة في النتائج
8,296,379	3,623,001	في 31 ديسمبر

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. تابع / استثمار في شركات زميلة

12.3 تعد الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة كما في 2017 و 2016:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
د.ك	د.ك
208,329	80,124
208,329	80,124
3,623,001	3,432,535
103,392	115,479

حصة المجموعة في الناتج

حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة

إجمالي القيمة الدفترية لحصة مسكبة المجموعة في الشركات الزميلة

توزيعات أرباح مستحقة

13. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

إن شركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2016
د.ك	د.ك
13,139,165	-
-	13,139,105
14,266	-
13,153,371	13,139,105
(542,090)	-
(209,781)	-
12,401,500	13,139,105

الرصيد في 1 يناير

الناتج من استحوذ شركة تابعة

إضافات

تخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تعديلات ترجمة عملة أجنبية

الرصيد في 31 ديسمبر

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة للمجموعة موجودة في بنان.

نتيجة لإختبار القبول للقيمة المدرجة لعقارات قامت المجموعة بتسجيل خسارة هبوط بقيمة 542,090 د.ك.

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية 4,348,800 د.ك مبرهنة مقابل فروض (ايضاح 18).

تفتت المجموعة في السنة السابقة ببيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية بمبلغ 2,912,078 د.ك وتم استلام مبلغ 2,185,490 د.ك من العملاء كود بيع. مع ذلك ، لم يتم اكتمال عملية البيع حتى تاريخ بيان المركز المالي المجموع، وفقاً لذلك ، الأوديع التي تم استلامها مدرجة تحت ذمم مدينة وخصوم أخرى كود بيع مستلمة من عملاء (ايضاح 22).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك.	د.ك.	
3,557,745	3,535,293	ذمم مدينة
25,884	23,918	مصاريف مدفوعة مقدما
127,010	49,810	تأمينات مستردة
1,527,076	682,882	أصول أخرى
5,237,665	4,491,683	
(800,000)	(1,242,787)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
4,437,665	3,248,896	

15. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك.	د.ك.	
3,132,354	4,056,851	نقد وأرصدة لدى البنوك
347,872	445,528	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
98,448	98,448	ودائع لأجل
3,678,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
(321,020)	(236,114)	مخصص
(98,448)	(98,448)	أرصدة بنكية محجزة
3,159,006	4,266,265	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
		النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمعة

إن أرصدة بنكية محجزة تحتفظ بها في بنوك أجنبية لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل الدين والفوائد المستحقة من القروض الممنوحة للمجموعة (أيضاح 18).

16. رأس المال وعلاوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمذخور بالكامل كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 من 906,742,940 سهم قيمة كل سهم 100 فلس. وجميع الأسهم نقدية. إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
1,373,091	1,373,091	عدد أسهم الخزينة
0.151	0.151	نسبة الملكية (%)
83,759	76,344	القيمة السوقية (د.ك.)
208,149	208,149	التكلفة (د.ك.)

تم تصنيف الاحتياطات المتساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

18. الاحتياطات

وفقا لمتطلبات قانون الشركات: وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي مقيد ببلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحية بتلك التوزيعات.

يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يوجد حاجة للتحويل في السنة التي تتعرض فيها لشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

19. قروض

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
83,328,473	87,101,489	مراجعة دائمة (أ)
-	3,015,225	تورق دائري (ب)
2,711,728	2,412,995	قروض لأجل (ج)
86,040,201	92,529,709	
83,328,473	90,116,714	قروض بالدينار الكويتي
2,711,728	2,412,995	قروض بالدولار واليورو والبناليز
86,040,201	92,529,709	

تستحق القروض بالتسداد كما يلي:

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
1,108,518	1,905,000	خلال السنة
84,931,683	90,624,709	أكثر من سنة
86,040,201	92,529,709	

(أ) مثل المراجعة الدائمة تمويل إسلامي بمنوح بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية وأجنبية وتحمّل معدل ربح سنوي يتراوح بين 2% - 2.75% (2016: 2.4% - 2.75%) فوق سعر الخصمعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق غنى دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2025، أن المراجعة الدائمة مضمونة مقابل عقارات استثمارية محددة (ايضاح 10).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. تابع / قروض

(ب) بمثل القروض الدائنة لتمويل إسلامي ممول بالتدبير التكميلي من مؤسسة مالية إسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على أربع دفعات ربع سنوية متساوية تبدأ في 1 مايو 2018 وتنتهي في 1 فبراير 2021.

(ج) قروض لأجل مبنية بالدولار الأمريكي والليرة اللبنانية من بتوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الأمريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بمعدل ادنى 6.5%، والقروض بالليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.6% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان.

إن قروض لأجل مرهونة مقابل عقارات مملوكة بما لغرض التجارة (ايضاح 13) وأسهم في شركات تابعة للمجموعة. إن القروض التي تستحق بعد اثني عشر شهرا بتاريخ المركز المالي المجموع مدرجة تحت خصوم غير متداولة.

20. مستحق إلى البنك

بمثل الرصيد النقدي، تسهيلات ائتمانية مبنية على مجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.75% (كما في 31 ديسمبر 2016) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن الرصيد المستحق إلى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 10).

21. التزام عقود الإيجار

بمثل التزام عقود الإيجار القيمة التجارية المستحقة الدائنة لكل من مباني سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات لفترة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. وقعت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 عقود إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات. بموجب الاتفاقية النهائية الموقعة في 4 أكتوبر 2013 تدفع الشركة الأم إجمالي قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 د.ك. تبدأ سدادها من 1 يناير 2015.

22. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك.	د.ك.	
4,188,283	4,643,664	ذمم دائنة
2,912,078	2,185,490	ودعم مستحقة من عملاء من بيع عقارات (ايضاح 13)
2,827,061	1,885,227	إيجارات مقبوضة مقدما
706,988	1,769,885	مصاريف وإجازات مستحقة
22,573	32,988	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,844,703	2,992,562	ضريبة دعم نعمة الوطنية
284,374	307,619	الزكاة
1,786,620	1,756,573	توزيعات أرباح دائنة
773,113	379,954	خصوم أخرى
18,323,984	15,653,862	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التموينية

من القوائم في خصوص الشركة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي :

المجموع			
31 ديسمبر			
2017	مستحق لبنك	قروض	
د.ك	د.ك	د.ك	
89,413,261	3,373,080	86,040,201	الرصيد في 1 يناير
			تدفقات نقدية :
(2,207,831)	(1,725,410)	(482,421)	• الممسد
7,015,225	-	7,015,225	• التحصيلات
			بدون غير نقدية :
(43,296)	-	(43,296)	• فروقات عملة أجنبية
94,177,359	1,647,650	92,529,709	31 ديسمبر
المجموع			
31 ديسمبر			
2016	مستحق لبنك	قروض	
د.ك	د.ك	د.ك	
86,704,091	4,705,137	4,413,200	77,585,754
			الرصيد في 1 يناير
			تدفقات نقدية :
(5,889,285)	(1,332,077)	(4,413,200)	(143,988)
			• الممسد
5,886,707	-	-	5,886,707
			• التحصيلات
			بدون غير نقدية :
2,751,452	-	-	2,751,452
			• الناتج من استحواذ شركة تابعة
(39,724)	-	-	(39,724)
			• فروقات عملة أجنبية
89,413,261	3,373,080	-	86,040,201
			31 ديسمبر

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تتضمن الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا لمجموعة المساهمين الرئيسيين وشركات تلك لديها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا لشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو يسيطرون مشتركاً عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. ليسا يلي أهم المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

بيان المركز المالي المجموع	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017
قراء استثمار في شركة زميلة (ايضاح 12)	-	10,000
شراء استثمارات متاحة للبيع	8,819,720	-
بيع استثمارات متاحة للبيع	4,582,238	-
المستحق من أطراف ذات صلة	1,884,124	1,304,124
المستحق إلى أطراف ذات صلة	7,485,834	707,666

إن استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 2,816,948 د.ك. (2,511,325 د.ك. في 31 ديسمبر 2016) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
تكاليف تشغيل العقارات	417,380	458,444
مصاريف عمومية وإدارية	285,000	230,000
تمريض شركة زميلة عن إيجارات العقارات غير المحصلة	598,478	-
إيرادات فوائد	341,242	-
مكافأة الإدارة العليا :		
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	143,077	143,077
مكافآت نهاية الخدمة	26,000	26,000

25. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجموع اقترح أعضاء مجلس الإدارة عدم توزيع أية أرباح وذلك عن نسبة مالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. بالإضافة إلى ذلك اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك. للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية والجهات الرسمية. صادقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم المتعقد في 11 مايو 2017 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016؛ مع عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين أو مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. تحليل القطاعات

تتأثر المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الأرباح وصافي الأرباح للنشطة كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	العقار د.ك.	الاستثمار د.ك.	غير موزعة د.ك.	الاجمالي د.ك.
إيرادات / (خسائر)	10,182,942	(86,857)	1,694,992	11,791,077
ربح / (خسارة) السنة	4,208,941	(2,268,144)	280,599	2,222,946
كما في 31 ديسمبر 2017				
مجموع الأصول	177,136,837	61,401,237	11,302,858	249,840,732
مجموع الخصوم	99,451,548	15,653,861	1,416,963	116,522,472
صافي الأصول	77,685,189	45,747,376	9,885,695	133,318,260
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016				
إيرادات	13,422,628	3,358,884	828,618	15,610,128
ربح / (خسارة) السنة	6,864,481	(2,548,698)	400,316	4,816,099
كما في 31 ديسمبر 2016				
مجموع الأصول	178,178,476	63,921,218	11,625,934	253,625,627
مجموع الخصوم	108,130,193	8,747,201	3,827,506	121,704,900
صافي الأصول	70,048,282	54,174,017	7,898,428	131,920,727

27. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة المجموعة إلى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يقوم مجلس الإدارة باعداد سياسات للتقليل من المخاطر المذكورة أدناه.

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التقييمات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

27.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الأمريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من اعتماد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من التغيرات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

27.1 تابع / مخاطر السوق

(أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية، وفقاً لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الإجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهراً) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بأسعار الأقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
1,907,860	2,633,875	دولار أمريكي
212,999	304,254	ينزو
23,800	25,301	جنيه استرليني
178,486	214,251	درهم إماراتي

يتم الحصول الذاتي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2016 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة لمقومة بالعملات الأجنبية، وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة 2% في أسعار العملات الأجنبية. إن الزخم المتوجب أدناه يشير إلى الزيادة في ربح السنة في حين أن الرقم السالب يشير إلى انخفاض في ربح السنة. لا يوجد تأثير جوهري على الإيرادات الشاملة الأخرى. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق الحساسة والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2016 د.ك.	2017 د.ك.	نتائج السنة
48,459	61,554	

والتفاوت مخاطر تقنيات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تغطي مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقنيات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو التقييم المعادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة إلى ودائع لأجل، القروض ومستحق إلى البنوك. الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين 100+ نقطة أساسية (1%) و 100- نقطة أساسية (1%) (2016 : تتراوح بين 100+ نقطة أساسية (1%) و 100- نقطة أساسية (1%)) وبأثر رجعي من بداية السنة. تحت عملية الاحتمال بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مركز مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2017		
1% -	1% +	1% -	1% +	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	نتائج السنة
(394,133)	(894,133)	896,333	(896,333)	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. قايح / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.1 قايح / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات السعرية لاستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر أو استثمارات متاحة للبيع. ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتبويب محافظها الاستثمارية. ويتم عملية التنويع ذلك ، بناء على حدود موضوعية من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المتضمنة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفترضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية .

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2016 : 5%) بزيادة فإن تأثير ذلك يتغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة	
2016	2017	2016	2017
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	-	1,862	1,100
2,253,408	2,326,380	-	-
2,253,408	2,326,380	1,982	1,100

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2016 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك يتغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه أعلاه.

27.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطوّر مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

27.2 تابع / مخاطر الائتمان

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالنبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والمخصصة عن النحو التالي:

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
26,093,778	26,886,413	استثمارات متاحة للبيع
1,684,124	1,304,124	مستحق من أطراف ذات صلة
4,320,356	3,224,978	ذمم مدينة وأصول أخرى
38,237	22,006	استثمارات بانقيسة تعادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,578,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
34,715,969	35,818,348	

تعتبر إدارة المجموعة الأصول المالية عالية والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع توزيعات أرباحها المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية .
إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظراً لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.
إن المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة في إيضاح 27.4.

27.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ويحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري.
يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التقديرية غير المضمونة.
إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية تعكس التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد للمستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية هي كما يلي:

31 ديسمبر 2017	من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 أشهر	أكثر من سنة	المجموع
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
المطلوبات				
قروض	-	1,995,863	92,193,363	94,189,226
التزام عقود الأيجار	-	5,274,288	-	5,274,288
خصم مكافأة نهاية الخدمة بموظفين	-	-	709,297	709,297
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	707,666	-	707,666
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	15,853,862	-	15,853,862
مستحق إلى البنك	1,721,794	-	-	1,721,794
	1,721,794	23,631,679	92,902,660	118,256,133

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

27.3 تابع / مخاطر السيولة

31 ديسمبر 2016	من 1 إلى 3 أشهر د.ك.	من 3 إلى 12 أشهر د.ك.	أكثر من سنة د.ك.	المجموع د.ك.
المطلوبات				
قروض	-	1,129,010	88,766,049	88,895,059
التزام عقود الأيجار	-	5,808,954	1,531,625	7,340,579
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	1,131,242	1,131,242
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	7,495,834	-	7,495,834
ذمم دائمة وخصوم أخرى	-	16,323,984	-	16,323,984
مستحق إلى البنك	3,524,848	-	-	3,524,848
	3,524,848	30,757,782	91,428,916	125,711,548

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء استثمارات متاحة للبيع وعقارات الاستثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول وخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق المتعلق. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للاستثمارات المتاحة للبيع على أساس تقدير الإدارة لتصلب هذه الاستثمارات. قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2017:

الأصول	من 1 إلى 3 أشهر د.ك.	من 3 إلى 12 أشهر د.ك.	أكثر من سنة د.ك.	الإجمالي د.ك.
ممتلكات ومعدات	-	-	2,148,812	2,148,812
عقارات استثمارية	-	-	164,278,166	164,278,166
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	-	-	457,170	457,170
استثمارات متاحة للبيع	-	-	57,756,230	57,756,230
استثمار في شركات زمنية	-	-	3,623,001	3,623,001
عقارات محتفظ بها لغرض التجارة	-	12,401,500	-	12,401,500
مستحق من أطراف ذات صلة	-	1,304,124	-	1,304,124
ذمم مدينة وأصول أخرى	-	3,248,896	-	3,248,896
استثمار بالقيمة المعادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	22,006	-	22,006
التفقد وشبه التفقد	4,600,827	-	-	4,600,827
	4,600,827	16,976,526	228,263,379	249,840,732
الخصوم				
قروض	-	1,905,000	90,624,709	92,529,709
التزام عقود الأيجار	-	5,274,288	-	5,274,288
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	709,297	709,297
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	707,666	-	707,666
ذمم دائمة وخصوم أخرى	-	15,653,882	-	15,653,882
مستحق إلى البنك	1,547,650	-	-	1,547,650
	1,547,650	23,540,816	91,334,006	116,522,472
صافي لمجوة السيولة	2,953,177	(6,107,120)	136,472,203	133,318,260

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

27.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2018:

الأصول	من 1 إلى 3 أشهر د.ك.	من 3 إلى 12 شهرا د.ك.	أكثر من سنة د.ك.	الإجمالي د.ك.
ممتلكات ومعدات	-	-	1,825,675	1,825,675
عقارات استثمارية	-	-	184,728,737	184,728,737
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	-	-	310,634	310,634
استثمارات متاحة للبيع	-	-	55,585,600	55,585,600
استثمار في شركات إمنية	-	-	8,296,379	8,296,379
عقارات تحتفظ بها لغرض المتاجرة	-	13,139,105	-	13,139,105
مستحق من أطراف ذات صلة	-	1,684,124	-	1,684,124
ذمم مدينة وأصول أخرى	-	4,437,886	-	4,437,886
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	39,234	-	39,234
التفقد وغيره لنقد	3,578,474	-	-	3,578,474
	3,578,474	19,800,128	230,747,025	253,625,627
الخصوم				
قرروض	-	1,108,518	84,931,883	86,040,201
التزام عقود الايجار	-	5,808,054	1,531,825	7,340,679
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	1,131,242	1,131,242
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	7,495,834	-	7,495,834
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	16,323,984	-	16,323,984
مستحق للبنوك	3,373,060	-	-	3,373,060
	3,373,060	30,737,290	87,594,550	121,704,900
صافي فجوة السيولة	205,414	(11,126,528)	142,841,541	(31,920,727)

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

27.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2017 و 2016 كما يلي :

المجموع د.ك	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى د.ك	بلدان الشرق الأوسط الأخرى د.ك	الكويت د.ك	
67,756,230	31,717,748	1,620,428	24,418,056	في 31 ديسمبر 2017 :
1,304,124	-	-	1,304,124	استثمارات متاحة للبيع
3,248,896	292,872	69,242	2,886,782	مستحق من أطراف ذات صلة
22,006	18,079	-	3,927	ذمم مدينة وأصول أخرى
4,600,827	305,264	682,604	3,612,959	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
66,932,083	32,333,961	2,372,274	32,225,848	النقد والتفقد المعادل
55,585,800	28,010,363	210,134	27,365,103	في 31 ديسمبر 2016 :
1,684,124	11,878	440,809	1,231,239	استثمارات متاحة للبيع
4,437,665	483,633	-	3,954,132	مستحق من أطراف ذات صلة
39,234	23,363	-	15,881	ذمم مدينة وأصول أخرى
3,678,474	642,966	80,018	2,865,488	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
65,325,097	29,172,193	731,061	35,421,843	النقد والتفقد المعادل

28. قياس القيمة العادلة

28.1 الترتيب الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل الالتزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي اجمع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من الترتيب الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة لتدخلات المهنة لقياس وذلك على النحو التالي :

- مستوى 1 : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن ان تختلف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
		أصول مالية :
		قروض ومدينون بالتكلفة المضافة:
1,684,124	1,304,124	مستحق من أطراف ذات صلة
4,411,831	3,224,978	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,678,474	4,600,827	النقد والتفد المعادل
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
39,234	22,006	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		استثمارات متاحة للبيع :
45,068,162	46,527,607	استثمارات متاحة للبيع بالقيمة العادلة
10,517,438	11,228,623	استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة
95,289,263	66,908,165	
		خصوم مالية :
		مخصص مالي بالقيمة المضافة :
86,040,201	92,529,709	قروض
7,340,570	5,274,266	التزام عقود البناء
1,131,242	709,297	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,495,834	707,666	مستحق من أطراف ذات صلة
16,323,984	15,653,862	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,373,060	1,647,650	مستحق من بنوك
121,704,900	116,522,472	

تري الإدارة، باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة للأسباب المذكورة في إيضاح 11 حول هذه البيانات المالية المجمعة، فإن القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية كما في 31 ديسمبر 2017 تقارب قيمتها العادلة.

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهري للقيمة العادلة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2017

مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
22,006	-	-	22,006
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
أوراق مالية مسعرة			
استثمارات متاحة للبيع			
14,269,766	-	-	14,269,766
أوراق مالية محلية مسعرة			
-	-	11,780,492	11,780,492
أوراق مالية محلية غير مسعرة			
-	-	10,485,513	10,485,513
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة			
-	-	9,952,936	9,952,936
أدوات دين			
-	58,900	-	58,900
صناديق متداولة			
14,291,772	58,900	32,193,941	46,549,613

31 ديسمبر 2016

مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
39,234	-	-	39,234
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
أوراق مالية مسعرة			
استثمارات متاحة للبيع			
15,417,032	-	-	15,417,032
أوراق مالية محلية مسعرة			
-	-	11,625,800	11,625,800
أوراق مالية محلية غير مسعرة			
-	-	8,899,045	8,899,045
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة			
-	-	9,087,385	9,087,385
أدوات دين			
-	58,900	-	58,900
صناديق متداولة			
15,456,266	58,900	29,592,230	45,107,396

قيس يقي أساليب التقييم والتعديلات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقياس العادلة.

الاستثمارات المتاحة للبيع:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات لنبود مالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3: بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعنومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

قيس يقي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3:

يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة المتبقية باستخدام آخر بيانات مالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 تابع / الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التفتريات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيسة النهائية من 1% إلى 3%. إضافة إلى ذلك، تستند توقعات النمو للإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

- إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الحالي من المخاطر: وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة للمخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

الافتراضات الخاصة بالسوق

تعتمد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي لشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الصناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

يتم إدراج الأرباح والخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لسنة ضمن ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع. إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى الافتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

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

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك.	د.ك.	
29,559,370	29,592,230	الرصيد الافتتاحي
(2,104,391)	(2,803,626)	التغير في القيمة العادلة
(1,643,038)	(389,157)	بيع
3,638,378	4,398,059	شراء
-	1,463,296	انقضاء من مستوى الأول
(58,089)	(81,861)	مخرجات عملة
29,592,230	32,186,941	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.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

تابع / قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

28.3 أصول غير مالية مقاسة بالقيمة العادلة
يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016:

مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
31 ديسمبر 2017			
عقارات استثمارية:			
-	-	-	144,646,200
في الكويت			
-	-	-	19,631,966
في دول الخليج العربي ودول أخرى			
-	-	-	164,278,166
31 ديسمبر 2016			
عقارات استثمارية:			
-	-	-	144,568,455
في الكويت			
-	-	-	20,180,282
في دول الخليج العربي ودول أخرى			
-	-	-	164,728,737

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين لكل عقار استثماري، متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الخاصة والافتراضات بالشاور الوثلي مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2017 و 2016 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناء على القيمة الأدنى من تقييمين، أحدهما بنك محلي بالنسبة لعقارات تجارية، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيم مستقل والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة التكلفة والآخر الذي تقوم برحلة ايراد الايجار الشهري المتوقع، صافي من تكلفة التشغيل، المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لايراد الإيجار عن القيمة المتوقعة ، يتم عمل تعديلات لايراد الإيجار المتوقع. عند استخدام طريقة الإيجار المتوقع ، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الإشغال ، شروط عقد الإيجار الحالي ، توقعات الإيجار من عقود الإيجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المخصصة.

أراضي في دول الخليج الأخرى

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناء على القيمة الأدنى من تقييمين ، أحدهما بنك محلي بالنسبة للأراضي المحلية والتي تم الحصول عليها من مقيم مستقل باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس أسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع ، والاستخدام الحالي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

تابع/ قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

28.2. تابع/ أصول غير مالية مقاسة بالقيمة العادلة

تابع/ أراضي في دول الخليج الأخرى

معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول أدناه:

البيان سباني	تقنية التقييم طريقة العائد من الإيجار المتوقع	مدخلات هامة غير مرصودة معدل الإيجار الاقتصادي الشهري	نطاق المدخلات غير المرصودة 340 د.ك - 2,100 د.ك (2016: 325 د.ك - 2,000 د.ك)	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة كلما زاد الإيجار زادت القيمة العادلة وبالعكس
أراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	8 د.ك - 126 د.ك (2016: 8 د.ك - 130 د.ك)	كلما زاد سعر المتر مربع زادت القيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند إلى بيانات سوقية مرصودة، كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية إلى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
142,851,795	164,728,737	الرصيد الافتتاحي
1,105,990	247,189	إضافات
13,041,343	-	عقارات ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة
(1,086,595)	(1,152,244)	استحقاقات بقيمة البيع
155,799	(20,076)	الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من :
3,881,973	474,560	بيع عقارات استثمارية
(21,568)	-	التغيرات في القيمة العادلة
		فروقات تحويل عملة أجنبية مسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
164,728,737	164,278,166	الرصيد النهائي

29. إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية لمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكلة رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وبعض التعديلات اللازمة : على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة، وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المدفوعات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / إدارة مخاطر رأس المال

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
88,040,204	92,529,709	قروض (ايضاح 18)
3,373,080	1,647,650	مستحق إلى البنك
		نافضا:
(3,678,474)	(4,800,827)	النقد والتقلد المعادل (ايضاح 15)
85,834,787	89,576,532	صافي المديونية
131,920,727	133,318,260	حقوق الملكية
65.06%	67.19%	نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية

30. الالتزامات والارتباطات الطارئة

تشمل الالتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجمع فيما يلي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
4,088,874	4,084,374	خطابات ضمان مصدرة
2,187,110	1,541,150	ارتباطات رأسمالية على التزام عتود الاجار
6,263,984	5,625,524	

مع ذلك، يترتب على تلك الاتفاقيات التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات و ذلك خلال فترة ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية.

31. أحداث لاحقة

لاحقا لتاريخ البيانات المالية المجمعة ، قامت الشركة الأم بالإعلان عن رغبتها بإجراء استحوذ اختياري غير نقدي على أسهم الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع ، طرف ذي صلة ، والتي بدورها أبدت رغبتها بدراسة هذا العرض. ومع ذلك ، حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة ، لم يتم التوصل إلى اتفاق مبدئي بهذا الشأن.

32. أرقام المقارنة

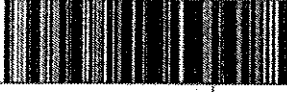
تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقا ومجموع الأصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية .

الملحق الثاني

كتاب موافقة هيئة أسواق المال على زيادة رأس المال





هيئة أسواق المال	
صادر خارجي	
	
28/05/2018	تاريخ المراسلة
CMA-040300-00955-2018	رقم المراسلة

السيد / إبراهيم صالح الذريان المحترم

رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت (ش.م.ك) عامة

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: زيادة رأس مال شركة عقارات الكويت بفرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي على أسهم الشركة الدولية للمنتجات

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى طلبكم المؤرخ 2018/05/08، وإلى مكتبكم التي كان آخرها في 2018/06/20، ووفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال بشأن زيادة أو خفض رأس المال أو إصدار أوراق مالية، ولأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، ومع لزوم مراعاتكم لقانون الشركات رقم (1) لسنة 2016، تحيطكم الهيئة علماً بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة من 90,671,293.900 د.ك إلى 97,111,658.200 د.ك بزيادة عينية بقيمة لا تتجاوز 6,440,364.300 د.ك ونسبة 7.1% من رأس المال عن طريق إصدار 64,403,643 سهم بالقيمة الاسمية 100 فلس وبدون علاوة إصدار، وذلك لعملية الاستحواذ الاختياري غير النقدي، حيث تخصص أسهم الزيادة لمساهمي الشركة الدولية للمنتجات بنسبة مقايضة 0.455 سهم من أسهم شركة عقارات الكويت لكل سهم من أسهم الشركة الدولية للمنتجات.

هذا ويتعين على الشركة إعداد نشرة اكتتاب خاص وفقاً لأحكام ومتطلبات الفصل الخامس (الاكتتاب في الأوراق المالية) من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما.

مع أطيب التمنيات،،،



زياد يعقوب الفليح

رئيس قطاع الإشراف بالتحكيم



الملحق الثالث

نموذج الاكتتاب





التاريخ : Date: الرقم المتسلسل: Sr. Number

Non-Cash Voluntary Acquisition Offer Acceptance Form	نموذج قبول عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي
Kuwait Real Estate K.S.C.P. (Offering Company)	السادة/ شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة مقدمة العرض)
The Offered Shares: International Resorts Company K.S.C.P. ("IRC")	الأسهم محل العرض: أسهم الشركة الدولية للمنتجعات ش.م.ك.ع. ("الدولية")
Offer: 1 : 0.455 (1 share of International Resorts Company K.S.C.P. will be swapped for 0.455 shares of Kuwait Real Estate Company K.S.C.P. ("KREC")).	سعر العرض: 1 : 0.455 (سيتم استبدال 1 سهم في شركة الدولية ب 0.455 سهم في شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع ("عقارات"))
Shareholder's Full Name:	إسم المساهم الثلاثي:
Citizenship:	الجنسية:
Civil ID Number (for Kuwait residents):	الرقم المدني للمقيم في دولة الكويت:
Passport Number (for non-residents):	رقم جواز السفر لغير المقيمين في الكويت:
Commercial Registration Number (if available):	رقم السجل التجاري (إن وجد):
Telephone Number:	رقم الهاتف:
Trading Account Number (if available):	رقم حساب التداول (إن وجد):
Number of Shares to be sold:	عدد الأسهم المراد بيعها:
After reviewing the offer document submitted by Kuwait Real Estate Company, Please be informed that we would like to participate in the offer and accept the transfer of our shares in the International Resorts Company and replace them with shares in Kuwait Real Estate Company, and authorize the Arzan Group (K.S.C.P.) to complete so.	بعد الإطلاع على مستند العرض المقدم من شركة عقارات الكويت (ش.م.ك.ع)، نفيدكم برغبتنا في الإشتراك بالعرض المقدم وقبول نقل ملكية أسهمنا في الشركة الدولية للمنتجعات وإستبدالها بأسهم في شركة عقارات الكويت، وتفويض شركة مجموعة أرزان (ش.م.ك.ع) لإتمام ذلك.
I/we further agree and confirm the following:	وأقر وأتعهد بالآتي:
1. Accepting all of the terms and conditions of the Offer Document, including the Offer and I/we agree that my/our existing shares in IRC will be swapped with KREC's shares after the Non-Cash Voluntary Acquisition Offer period is complete and that I/we will bear any and all fees associated with the said swap of my/our shares.	1. قبول كافة الشروط الواردة بمستند العرض، بما في ذلك العرض، وأوافق على أن يتم استبدال الأسهم المملوكة في شركة الدولية بأسهم في شركة عقارات بعد انتهاء فترة عرض الاستحواذ الاختياري غير النقدي وتحملني أية مصاريف خاصة بإتمام استبدال الأسهم.
2. The personal data provided on this form is true and correct.	2. أن البيانات الواردة في نموذج قبول العرض صحيحة وسليمة.
3. Not to sell or transact upon any of my/our shares in IRC mentioned above.	3. عدم التصرف في أسهمي في الشركة الدولية الوارد بيانها في هذا النموذج بأي نوع من التصرفات وعدم ترتيب أية حقوق عليها طوال مدة العرض.
4. That my/our ownership of the above mentioned shares is "free and clear" and devoid of any pledges to a third party; and in case the said shares are pledged, I/we hereby confirm that I/we have obtained the required approval from the lender(s) to release the shares and to swap them at the Offer mentioned above.	4. أن ملكيتي للأسهم المذكورة خالية من أي رهون أو حقوق للغير. وفي حال كانت ملكيتي للأسهم المشار إليها أعلاه مرهونة، أقر بأنني قد حصلت على موافقة من الدائن المرتهن على شطب الرهن والتصرف في هذه الأسهم مقابل تبادلهم وفقاً للعرض المذكور في الأعلى.
(Please fill out the pledged shares section below):	(يرجى تعبئة قسم الأسهم المرهونة أدناه):
5. I bear all indemnities and liabilities towards the offering company and towards Arzan Group Company K.S.C.P. (the manager of the Acquisition process) in care of my breach.	5. أتحمل كافة التعويضات والمسؤوليات تجاه الشركة مقدمة العرض وتجاه شركة مجموعة أرزان ش.م.ك.ع (مدير عملية الإستحواذ) في حال إخلالي.
Signature:	التوقيع:
Full Name of Applicant:	الاسم الثلاثي لمقدم وموقع الطلب:
Applicant's Capacity: Legal Representative ☐ Self ☐	صفة مقدم الطلب: ممثل قانوني ☐ عن نفسه ☐



☐ Power of Attorney POA (I declare that the POA is valid and the grantor of POA is alive)	☐ وكيل (أقر أنا الوكيل بسريان الوكالة وأن الموكل على قيد الحياة)
--	---

Please fill out this section if the shares are pledged	يرجى التسمية إذا كانت الأسهم مرهونة
The approval of the Pledging Entity: I agree as per this letter – an irrevocable agreement to transfer the ownership of the shares mentioned on this form to Kuwait Real Estate Company K.S.C.P and to release the registered pledge on these shares the date thereon (KCC) as per the provisions of Capital Markets Authority (CMA) Bylaws, (Article 9-17) of Chapter 9, "Pledge of Financial Securities", Booklet 11 "Dealing with Financial Securities" of Law number 7 for the year 2010 with regards to the "Establishment of The CMA and the Organization of The Activities of Securities and their Amendments".	موافقة الدائن المرتهن: يمنح الدائن المرتهن بموجب هذا الكتاب موافقته غير القابلة للإلغاء على نقل ملكية الأسهم المشار إليها أعلاه إلى شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع وعلى شطب الرهن المسجل على هذه الأسهم في تاريخه وفقاً لأحكام المادة 17/9 من الفصل التاسع (رهن الأوراق المالية) من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق (بإنشاء هيئة سوق المال وتنظيم أنشطة الأوراق المالية وتعديلاتها).
Name of Pledging Entity:	إسم الدائن المرتهن:
Signature of the Authorized Signatory for the Pledging Entity:	توقيع المفوض بالتوقيع عن الدائن المرتهن:
Date:	التاريخ:
Stamp:	الختم:
Required Documents	المستندات المطلوبة
Individuals: 1. Civil ID (or Passport for non-Kuwait Residents) and a photocopy thereof. 2. A KCC Share Certificate indicating the number of Shares Owned by International Resorts Company K.S.C.P. 3. Filling out and signing the Offer Acceptance Form.	الأفراد: 1. البطاقة المدنية (أو جواز السفر للأشخاص غير المقيمين في دولة الكويت) وصورة عنها. 2. شهادة من الشركة الكويتية للمقاصة برصيد الأسهم المملوكة في الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع. عامة. 3. تعبئة وتوقيع نموذج قبول العرض.
Companies, Institutions and Entities: 1. Copies of Memorandum of Incorporation, Commercial License, Articles of Association. 2. Dated Authorized Signatory official attestation (for Kuwaiti companies copies of Authorized Signatories Certificate issued by Kuwait Ministry of Commerce and Industry). 3. Authorized Signature. 4. Civil ID for the Authorized Signatory (or passport copy of non-resident of Kuwait) and a photocopy thereof. 5. Official letter signed by the Authorized Signatory accepting the offer. 6. KCC Share Certificate indicating the number of shares in owned by IRC K.S.C.P. 7. Filling out and signing the offer acceptance form by the Authorized Signatory.	الشركات، المؤسسات، الهيئات: 1. صورة من مستندات التأسيس (عقد التأسيس، النظام الأساسي، الترخيص التجاري). 2. مستند (حديث) يثبت المخول بالتوقيع، وبالنسبة للشركات الكويتية تقديم صورة من الشهادة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة بالمخول بالتوقيع. 3. صورة من اعتماد التوقيع. 4. البطاقة المدنية للمخول بالتوقيع (أو جواز السفر للمخول بالتوقيع إذا كان غير مقيم في الكويت) وصورة عنها. 5. كتاب قبول العرض من المخول بالتوقيع. 6. شهادة من الشركة الكويتية للمقاصة برصيد الأسهم المملوكة في الشركة الدولية للمنتجات ش.م.ك.ع. 7. تعبئة وتوقيع نموذج قبول العرض.



General Conditions	شروط عامة
• In case the Non-Cash Voluntary Acquisition Offer Acceptance Form was signed via POA, please present the original POA and a photocopy thereof. • In case the shares were kept in an investment portfolio with an investment company, the applicant is required to contact that company who will sign the form on his behalf. That investment company shall include the names of all shareholders wishing to avail of this offer via an official letter.	• في حال توقيع نموذج قبول العرض بموجب وكالة، يرجى عرض أصل التوكيل وصورة عنه. • في حال وجود الأسهم في محفظة استثمارية لدى شركة استثمارية، يجب على مقدم نموذج قبول العرض مراجعة الشركة الاستثمارية المحتفظ لديها بالأسهم حيث يتم تقديم نموذج قبول العرض عبر هذه الشركة الاستثمارية. وعلى الشركة الاستثمارية توضيح أسماء المساهمين الراغبين في الاشتراك وذلك بموجب كتاب صادر عنها.
(1) MTO Manager's Copy	(1) نسخة مدير عملية الاستحواذ

الملحق الرابع

سند قبض رسوم طلب اعتماد نشرة الإكتتاب





سند قبض
Sales Voucher

Voucher is valid only with Authority stamp

لا يعتمد هذا الإيصال بدون ختم الهيئة

Amount	مبلغ	Voucher No.	رقم السند	Date	تاريخ
	KD 1,000.000	3885		11/07/2018	

Received from :	شركة عقارات الكويت	استلمنا من المباداة
The Sum Of:	One Thousand Dinar And 000 Fills	مبلغ وقدره
Payment type :	CHECK - Ahli United Bank (AUB) - 055601	طريقة السداد

Being of :	وذلك عن
------------	---------

رسوم طلب اعتماد نشرة اكتتب لإصدار أي ورقة مالية
" نشرة الاكتتاب للإستحواد الإختياري غير النقدي على اسم الشركة الدولية للمتجعات "

CMA Stamp	ختم الهيئة	Receiver's Signature	توقيع المستلم
دائرة الشؤون المالية والخزينة Finance and Treasury Department CASHIER (3)		Printed By : Mohamed Almiligy	

الملحق الخامس

إقرار وتعهد من مجلس إدارة شركة عقارات الكويت





AQARAT عقارات

الإشارة : ش.ع.ك/343/2018

التاريخ : 15 يوليو 2018

المحترمين

السادة/ هيئة أسواق المال
دولة الكويت

تحية طيبة وبعد،

الموضوع : إقرار وتعهّد من مجلس إدارة شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى الأحكام الواردة بالكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته فيما يخص الإكتتاب في الأوراق المالية، يُقر ويتعهّد مجلس إدارة شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (المُشار إليها لاحقاً باسم "عقارات") بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في نشرة الإكتتاب (المُشار إليها لاحقاً باسم "النشرة")، حيث قد تم بذل العناية الواجبة بهدف عدم إغفال أية معلومات من شأنها التأثير على الغرض المقصود من النشرة.

ويُقر ويتعهّد مجلس إدارة عقارات بأن جميع المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية تم الإفصاح عنها للمستثمرين للمساعدة في اتخاذ قرار الإكتتاب في الأوراق المالية من عدمه. وقد تم الالتزام بجميع أحكام الكتاب الحادي عشر من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال، وقانون هيئة أسواق المال، وقانون الشركات ولائحته التنفيذية إضافة إلى القوانين والتعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

مشاري عبدالله العجيل

عضو مجلس الإدارة

حامد محمد العبيان

عضو مجلس الإدارة

مرزوق جاسم البحر

عضو مجلس الإدارة

إبراهيم صالح الذريان

رئيس مجلس الإدارة

مشاري أحمد العجيل

عضو مجلس الإدارة

أحمد فيصل القطامي

عضو مجلس الإدارة

محمد عصام البحر

عضو مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

تأسست عام 1972 Established in

صندوق بريد 1257، الصفاة، 13013 الكويت، مبنى سوق الكويت، الدور الثامن

PO Box 1257, Safat 13013, Kuwait, Souk Al Kuwait Building, 8th Floor T. +965 1 828 999 F. +965 2 241 8154