

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

وتقرير المراجعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

المحتويات	الصفحة
تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).	2
بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).	3
بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق).	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة).	19-7

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة
المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع لشركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا باسم "المجموعة") كما في 30 يونيو 2018، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للدخل، الدخل والمخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض للمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقا للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدى رأي تدقيق.

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34: التقارير المالية المرحلية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع التقارير المحاسبية للشركة الأم. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث مخالفات خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، أو للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية، على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

قيس محمد النصف

مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 13 أغسطس 2018

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2018

30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018	ايضاحات
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
	(مدققة)		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
5,804	6,076	6,379	5 نقد ونقد معادل
4,409	4,358	3,807	6 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,221	194	191	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
171	159	141	7 مستحق من أطراف ذات صلة
11,605	10,787	10,518	
			الموجودات غير المتداولة
			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	-	836	8 الآخر
866	860	-	4 استثمارات منحة للبيع
2,001	1,994	1,994	أراضي وعقارات قيد التطوير
997	1,095	1,020	9 استثمارات في شركات زميلة
14,803	15,073	14,943	10 عقارات استثمارية
10	10	42	ممتلكات ومعدات
18,677	19,032	18,805	
30,282	29,819	29,323	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
959	1,107	962	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
			المطلوبات غير المتداولة
1,925	1,989	2,073	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,884	3,096	3,035	إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
10,000	10,000	10,000	رأس المال
3,845	3,853	3,853	احتياطي اجباري
3,845	3,853	3,853	احتياطي اختياري
(2,273)	(2,222)	(2,258)	فروقات ترجمة عملات أجنبية
-	-	(345)	احتياطي القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة
130	131	-	العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(51)	(51)	(51)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
11,902	11,159	11,236	حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة
27,398	26,723	26,288	أرباح مرخصة
30,282	29,819	29,323	إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من (7) إلى (19) تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

أحمد سالم الهاجري
الرئيس التنفيذي

عبد الكريم محمد السعيد
رئيس مجلس الإدارة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2017	2018	2018			
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي			
					الإيرادات
97	88	44			أتعاب إدارة
735	685	325			صافي إيرادات تأجير
109	8	10	11		أرباح استثمارات
34	19	58	9		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
19	1	-			فروق تقييم عملات أجنبية
100	91	37			إيرادات أخرى
1,094	892	474			إجمالي الإيرادات
					المصاريف والأعباء الأخرى
636	568	266			تكاليف موظفين
121	104	52			مصاريف عمومية وإدارية
139	140	70			استهلاكات
896	812	388			إجمالي المصاريف
					صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم
198	80	86			العلمي والزكاة
(2)	(1)	(1)			حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4)	(2)	(2)			الزكاة
192	77	83			صافي ربح الفترة
1.92	0.77	0.83	12		ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من (7) إلى (19) تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو
2017	2018	2018
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
192	77	83
ربح الفترة		
بتنود الخسارة الشاملة الأخرى:		
بتنود ممكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل		
المرحلي المكثف المجمع:		
(51)	-	-
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع		
8	(36)	(7)
ترجمة بيانات مالية بعملات أجنبية		
بتنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل		
المرحلي المكثف المجمع:		
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة		
-	(476)	4
من خلال الدخل الشامل الآخر		
(43)	(512)	(3)
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة		
149	(435)	80
إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشاملة للفترة		

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من (7) إلى (19) تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	فروقات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى	احتياطي التغير في القيمة العادلة	حصة المجموعة في احتياطيات شركات بذمة	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق المشقة
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
10,000	3,845	3,845	(2,281)	-	181	(51)	11,710	27,249
-	-	-	-	-	-	-	192	192
-	-	-	8	-	(51)	-	-	(43)
10,000	3,845	3,845	(2,273)	-	130	(51)	11,902	27,398
10,000	3,853	3,853	(2,222)	-	131	(51)	11,159	26,723
-	-	-	-	131	(131)	-	-	-
10,000	3,853	3,853	(2,222)	131	-	(51)	11,159	26,723
-	-	-	-	-	-	-	77	77
-	-	-	(36)	(476)	-	-	-	(512)
10,000	3,853	3,853	(2,258)	(345)	-	(51)	11,236	26,288

الرصيد في 1 يناير 2017
صافي ربح الفترة
بنود الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
الرصيد كما في 30 يونيو 2017

الرصيد في 31 ديسمبر 2017 ("كما تم
إرجاعه سابقاً")
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 4)
الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)
صافي ربح الفترة
بنود الخسارة الشاملة الأخرى
الرصيد كما في 30 يونيو 2018

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من (7) إلى (19) تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2017	2018		
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
192	77		صافي ربح الفترة
			تسويات:
(109)	(8)	-11	أرباح استثمارات
(57)	(45)		إيرادات فوائد
(34)	(19)		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
139	140		استهلاكات
178	105		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
309	250		ربح العمليات قبل التغير في موجودات ومطلوبات التشغيل
(24)	(43)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(20)	18		مستحق من أطراف ذات صلة
(144)	(145)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
121	80		النقد الناتج من العمليات
-	(21)		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
121	59		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(26)	-		استثمارات متاحة للبيع
19	-		أراضي وعقارات قيد التطوير
-	(7)		المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(3)	(5)		المدفوع لشراء مستلزمات ومعدات
51	58		توزيعات مستلمة من شركة زميلة
75	155		توزيعات أرباح مستلمة
57	43		إيرادات فوائد مستلمة
173	244		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
294	303		صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
5,510	6,076		نقد ونقد معادل في بداية الفترة
5,804	6,379	5	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات تشكل من (7) إلى (19) جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

1. نبذة عن الشركة الأم

تأسست المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية "الشركة الأم" في 26 أكتوبر 1975 - شركة مساهمة كويتية مقفلة - وهي شركة تابعة للهيئة العامة للاستثمار. جرت عدة تعديلات على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتي كان آخرها بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم 3/100 بتاريخ 18 مايو 2017، بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 26 إبريل 2017، وقد تم التأسيس عليها بالسجل التجاري بتاريخ 18 مايو 2017 تحت رقم 20953، تعمل المجموعة في مجال المعاملات العقارية والاستثمارات في أسهم وأنشطة إدارة المحافظ العقارية والاستثمارية داخل وخارج دولة الكويت.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتضمن المعلومات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة ويشار إليهما معا باسم المجموعة.

إن المقر الرئيسي للشركة الأم هو: الشرق، شارع أحمد الجابر، ص.ب 23411 الصفاة 13095 الكويت.

إن الشركة الأم مملوكة بنسبة 99.127% للهيئة العامة للاستثمار.

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 13 أغسطس 2018.

2. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية" وتعليمات هيئة أسواق المال.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة، تم إدراج كافة التعديلات (التي تكاليف من الاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

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

إن نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية السنوية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المتبعة في البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لهذه الفترة المالية المرحلية باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والتعديلات التالية السارية بدءاً من 1 يناير 2018. على الرغم من أن المعايير والتعديلات الجديدة ستطبق لأول مرة في 2018، إلا أنه ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة أو على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات على المعايير الجديدة السارية بدءاً من 1 يناير 2018 تم بيانها في إيضاح رقم (4).

3. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، قامت الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن الأحكام المهمة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس السياسات المحاسبية المبينة في آخر بيانات مالية سنوية مجمعة، باستثناء الأحكام المهمة الجديدة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9، والتي تم بيانها بالإيضاح رقم (4).

3. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قامت المجموعة بوضع إطار عمل للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. والذي يتضمن فريق تقييم يتولى المسؤولية الكاملة عن الإشراف على كافة قياسات القيمة العادلة الجوهرية، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى 3، ويقدم تقاريره مباشرة إلى رئيس المدراء الماليين للمجموعة.

يقوم فريق التقييم بمراجعة المدخلات الجوهرية غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها وتعديلات التقييم بشكل دوري.

إذا تم استخدام معلومات طرف آخر، مثل أسعار وسيط أو خدمات تسعير، من أجل قياس القيم العادلة، يقوم حينها فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج الذي يثبت أن هذه التقييمات تستوفي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية بما في ذلك مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب أن يتم تصنيف التقييمات ضمنه. يتم تقديم تقرير بأمور التقييم المهمة إلى لجنة التدقيق بالمجموعة.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة ضمن مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي.

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة.

المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر (على سبيل المثال، كالأسعار) أو غير مباشر (على سبيل المثال، مشتقة من الأسعار).

المستوى 3: المدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تكون مستندة إلى بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

إذا كان بالإمكان تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام في مستويات مختلفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حينها يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بمجموعها في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس أقل مدخل للمستوى الذي يكون مهماً بالنسبة للقياس ككل.

تتعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة البيانات المالية التي تم التغيير خلالها.

تم إدراج مزيد من التفاصيل حول الافتراضات التي تم اتخاذها في قياس القيمة العادلة في إيضاح 15.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء ما هو مبين أدناه، فإن السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة هي نفس السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

من المتوقع أيضاً أن يتم إدراج التغييرات التي تمت على السياسات المحاسبية في البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018.

قامت المجموعة بتطبيق مبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع عملاء" (راجع أ أدناه) والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" (راجع ب أدناه) من تاريخ 1 يناير 2018. كما بدأ سريان عدد من التعديلات من تاريخ 1 يناير 2018 ولكنها ليس لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

وفقاً للأحكام الانتقالية الخاصة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" فإنه لم يتم إعادة تعديل وعرض أرقام المقارنة، وعليه فلم يتم تقديم بيان مركز مالي إضافي في أبكر فترة للسنة المقارنة.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

أ. المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات العقود مع عملاء

يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 15 إطار عمل شاملاً لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات وحجم وتوقيت تحققها. كما يحل محل معيار المحاسبة الدولي 18: "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي 11: "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة و IFRIC 13 و IFRIC 15 و SIC 31.

لم ينتج عن تطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 والمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018.

ب. المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

يُقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع يتودع غير مالية. كما يُقدم المعيار نموذجاً جديداً للخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى متطلبات جديدة عامة لمحاسبة التحوط، ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة الجديدة وطبيعة وتأثير التغييرات على السياسات المحاسبية السابقة.

1. تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بشكل كبير بالمتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39 بشأن تصنيف وقياس المطلوبات المالية. ومع ذلك، فإنه يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولية 39 بالنسبة للموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لم يكن له تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالمطلوبات المالية. فيما يلي تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على تصنيف وقياس الموجودات المالية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، عند التطبيق المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي كمقاس بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات الديون، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. إن تصنيف الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يستند بشكل عام على نموذج الأعمال الذي يتم فيه إدارة أصل مالي وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية له.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بشكل عام على نموذج الأعمال حيث يتم إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي.

يتم قياس أصل مالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين والا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و

- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأنواع المالية (تتمة)

يتم قياس استثمار دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين والا يكون مصنفًا بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج أعمال تم تحقيق هدفه من خلال كلاً من تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وقائدة على أصل الدين القائم.

عند التحقق المبدئي لاستثمار حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كموجودات مالية تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئيًا بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئيًا بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة لليند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة (راجع آ (ب) أدناه). يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن الربح أو الخسارة.
استثمارات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر عند إلغاء الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة في الدخل الشامل الآخر ضمن الربح أو الخسارة.
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزءًا من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائيًا ضمن الربح أو الخسارة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

4. التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي والإيضاحات المرفقة به فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018.

إيضاحات	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
			الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
الموجودات المالية				
نقد ونقد معادل	قروض وتعم مدينة	التكلفة المطفأة	6,076	6,076
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (أوراق حقوق ملكية)	القيمة العادلة من خلال بيان الدخل	القيمة العادلة من خلال بيان الدخل	3,906	3,906
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (أوراق حقوق ملكية)	القيمة العادلة من خلال بيان الدخل	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية	452	452
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	قروض وتعم مدينة	التكلفة المطفأة	194	194
مستحق من اطراف ذات صلة	قروض وتعم مدينة	التكلفة المطفأة	159	159
استثمارات متاحة للبيع (أوراق حقوق ملكية)	متاحة للبيع	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية	860	860
المجموع			11,647	11,647
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	1,107	1,107
المجموع			1,107	1,107

(أ) تمثل أوراق حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تنوي المجموعة الاحتفاظ بها على المدى القصير لأغراض المتاجرة. وفقاً لما تم السماح به في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت المجموعة بتصنيف هذه الاستثمارات بتاريخ التطبيق المبدئي على أنها تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل ويتم إدراج الربح والخسارة المتعلقة بها ضمن الربح أو الخسارة.

(ب) تم تصنيف أوراق حقوق الملكية هذه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل حيث كانت تدار على أساس القيمة العادلة وتم مراقبة أدائها على هذا الأساس. في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، اتخذت الإدارة قراراً غير قابل للإلغاء بالاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بخلاف إدراجها بالربح أو الخسارة حيث أنها استثمارات استراتيجية وتعتبر المجموعة أنها أكثر صلة بالدخل الشامل الآخر.

(ت) تمثل أوراق حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تنوي المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل لأغراض استراتيجية. وفقاً لما تم السماح به في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت المجموعة بتصنيف هذه الاستثمارات بتاريخ التطبيق المبدئي على أنها تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بخلاف معيار المحاسبة الدولي 39، فإن احتياطي القيمة العادلة المتراكم المتعلق بهذه الاستثمارات لن يتم إعادة تصنيفه نهائياً بعد ذلك ضمن الربح أو الخسارة.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأنوات المالية (تتمة)

iii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبد" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة وموجودات العقود واستثمارات الديون بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم إدراج الخسائر الائتمانية بشكل مسبق عن وقت إدراجها ضمن معيار المحاسبة الدولي 39.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل، مديون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً:

- سندات الدين ذات المخاطر الائتمانية الضئيلة بتاريخ البيانات المالية، و
- سندات الدين الأخرى، الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل (أي، مخاطر التعثر التي تحدث بعد العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي.

اختارت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 90 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)، أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 365 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعدد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ كل بيانات مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية أم لا. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

4. التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة، يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

تأثير نموذج الانخفاض في القيمة الجديد

بالنسبة للموجودات التي تقع في نطاق نموذج الانخفاض في القيمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتوقع بشكل عام زيادة خسائر الانخفاض في القيمة وأن تصبح أكثر ثقلًا. حددت المجموعة أن تطبيق متطلبات الانخفاض في القيمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 لم ينتج عنها انخفاض في القيمة كما في 1 يناير 2018.

iii. الانتقال

حصلت المجموعة على استثناء بعدم تعديل معلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بمتطلبات التصنيف والقياس (بما في ذلك الانخفاض في القيمة). تم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات المعروضة لسنة 2017 لا تعكس بشكل عام متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ولكنها تعرض متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39.

تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبني.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظه بالأصل المالي من خلاله.
- التصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية كمقاسة وفقًا للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

5. نقد ونقد معادل

(مدققة)		
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
107	103	139
5,697	5,973	6,240
5,804	6,076	6,379

نقد لدى البنوك
ودائع لأجل

تتمثل ودائع لأجل فيما يلي:

(مدققة)		
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
4,661	5,491	5,830
1,036	482	410
5,697	5,973	6,240

ودائع لأجل في دولة الكويت
ودائع لأجل خارج دولة الكويت

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

5. نقد ونقد معادل (تكتمة)
بلغ متوسط سعر الفائدة على الودائع لأجل في دولة الكويت 2% كما في 30 يونيو 2018، (1.8% كما في 31 ديسمبر 2017، 1.47% كما في 30 يونيو 2017).

بلغ متوسط سعر الفائدة على الودائع لأجل خارج دولة الكويت 14% كما في 30 يونيو 2018 (14.5% كما في 31 ديسمبر 2017، 12.9% كما في 30 يونيو 2017).

6. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

(مدققة)			
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
3,904	3,846	3,748	استثمارات في صناديق عقارية محلية
158	158	-	استثمارات في صناديق مالية محلية
347	354	59	استثمارات في أسهم غير مسعرة
4,409	4,358	3,807	

في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية 9، قامت المجموعة بإعادة التصنيف كما يلي:

— إعادة تصنيف استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمة 452 ألف دينار كويتي إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 4).

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات وفقاً لأسس القيمة العادلة المبينة في إيضاح 15.

7. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين في المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية والصندوق المدار من قبلها وكذلك أعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. لقد تمت الموافقة على أسعار وشروط السداد الخاصة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. وفيما يلي بيان بالأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:

(مدققة)			
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
306	293	287	الأرصدة
45	46	34	الهيئة العامة للاستثمار
351	339	321	صندوق المجموعة العقاري الأول
(180)	(180)	(180)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
171	159	141	

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

7. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة (تتمة)

المعاملات المتضمنة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	المعاملات
2017	2018	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
70	63	33	أتعاب إدارة محافظ المساهم الرئيسي
27	25	11	أتعاب إدارة صندوق المجموعة العقاري الأول
52	52	26	إيرادات تأجير

8. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تتضمن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق حقوق ملكية غير محتفظ بها بغرض المتاجرة والتي اتخذت الإدارة من أجلها قراراً غير قابل للإلغاء عند التحقق المبني للاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بخلاف إدراجها من خلال بيان الدخل حيث أنها استثمارات استراتيجية وتعتبر المجموعة أنها أكثر صلةً نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية 9 كما في 1 يناير 2018، اختارت المجموعة إعادة تصنيف الاستثمارات بمبلغ 860 ألف دينار كويتي ومبلغ 452 ألف دينار كويتي من استثمارات متاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، على التوالي (إيضاح 4).

(مدققة)		30 يونيو	أوراق مالية محلية - غير مسعرة أوراق مالية أجنبية - غير مسعرة
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
-	-	616	
-	-	220	
-	-	836	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأساليب التقييم المفصّل عنها في إيضاح 15.

9. استثمار في شركات زميلة

(مدققة)		نسبة الملكية %	الشركة العربية للخزف - شركة مساهمة مصرية الشركة العربية للطوب - شركة مساهمة مصرية الشركة المالية للتنمية الاقتصادية - شركة مساهمة مصرية
30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
995	1,093	1,018	24.4
1	1	1	31.5
1	1	4	23.8
997	1,095	1,020	

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة المدة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

9. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة خلال الفترة/ السنة كما يلي:

30 يونيو 2017	31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
980	980	1,095	الرصيد في بداية الفترة / السنة
34	60	19	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
34	106	(36)	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(51)	(51)	(58)	توزيعات أرباح مستلمة
997	1,095	1,020	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

تم إثبات حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة العربية للخزف طبقاً لآخر بيانات مالية مدققة متوفرة لها كما في 30 مارس 2018. بلغت القيمة العادلة للشركة العربية للخزف 1,548 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2018 (1,740 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، 1,353 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2017).

10. عقارات استثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في مباني سكنية ومجمعات تجارية في عدة مناطق بدولة الكويت، وفقاً لآخر تقييم بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 25,220 مليون دينار كما في 30 يونيو 2018 (25.3 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017) وبلغ 25.2 مليون دينار كويتي كما في 30 يونيو 2017.

11. أرباح استثمارات

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو
2017	2018	2018
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
19	107	99
-	(99)	(89)
19	8	10
90	-	-
109	8	10

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:

إيرادات توزيعات أرباح
التغير في القيمة العادلة

استثمارات متاحة للبيع:
إيرادات توزيعات أرباح
المجموع

12. ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية على أساس صافي ربح الفترة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة كما يلي:

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو
2017	2018	2018
192	77	83
100,000	100,000	100,000
1.92	0.77	0.83

صافي ربح الفترة (الف دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (الف سهم)
ربحية السهم الأساسية (فلس)

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

13. الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 6 مايو 2018 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 26 أبريل 2017 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

14. معلومات القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الاستثمار العقاري وقطاع الاستثمارات المالية وكذلك قطاع إدارة الممتلكات العقارية. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو:

المجموع السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إدارة الممتلكات العقارية السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إدارة الاستثمارات السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
1,094	892	231	179	863	713	إيراد القطاعات
198	80	(133)	(4)	331	84	نتائج القطاعات
(6)	(3)					مصاريف غير موزعة
192	77					صافي ربح الفترة

التوزيع الجغرافي

المجموع		الشرق الاوسط (ماعدا الكويت)		الكويت		
30 يونيو 2017	30 يونيو 2018	30 يونيو 2017	30 يونيو 2018	30 يونيو 2017	30 يونيو 2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
1,094	892	145	24	949	868	إجمالي الإيرادات
30,282	29,323	4,362	3,703	25,920	25,620	إجمالي الموجودات
2,884	3,035	15	34	2,869	3,001	إجمالي المطلوبات

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

15. تقدير القيمة العادلة

(أ) أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

قيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسعرة وسندات) استنادا إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها.

(ب) قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المكثف المجمع

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

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

(ج) القيمة العادلة للأدوات المالية

لعرض الايضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه أعلام

30 يونيو 2018			
المستوى 2	المستوى 3	الاجمالي	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
3,748	-	3,748	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	59	59	استثمارات في صناديق عقارية محلية
-	-	-	استثمارات في أسهم غير مسعرة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل			
-	836	836	الشامل الاخر
-	-	-	أوراق مالية غير مسعرة
3,748	895	4,643	الإجمالي
31 ديسمبر 2017 (مدققة)			
المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
4,004	-	4,004	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	354	354	استثمارات في صناديق عقارية ومالية محلية
-	-	-	استثمارات في أسهم غير مسعرة
استثمارات متاحة للبيع			
-	860	860	أوراق مالية غير مسعرة
4,004	1,214	5,218	الإجمالي

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018

15. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

ج) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

30 يونيو 2017	المستوى 2 الف دينار كويتي	المستوى 3 الف دينار كويتي	الإجمالي الف دينار كويتي
<i>استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل</i>			
3,916	493	4,409	حقوق ملكية غير مسعرة
857	-	857	استثمارات متاحة للبيع
	9	9	أوراق مالية مسعرة
4,773	502	5,275	أوراق مالية غير مسعرة
			الإجمالي

16. الالتزامات المحتملة والإرتباطات المستقبلية

30 يونيو 2018	(مدققة) 31 ديسمبر 2017	30 يونيو 2017
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
23	23	22
كفالات بنكية وأخرى		

17. موجودات الأمانة

إن إجمالي موجودات الأمانة لدى المجموعة 55,395 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2018 (87,898 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017، 90,808 ألف دينار كويتي كما في 30 يونيو 2017). وهذه الموجودات غير مثبته في البيانات المالية للمجموعة حيث تديرها وتحفظ بها نيابة عن أطراف بموجب عقود إدارة موقعة مع هذه الأطراف.