

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت
31 مارس 2021 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة

1	تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
19 - 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة



تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التمدين العقارية (شركة مساهمه كويتييه عامة) (الشركة الأم) والشركات التابعة لها (المشار إليها معا بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2021 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر أو الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". ان مسؤوليتنا هي ان نعبر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات المراجعة التحليلية واجراءات أخرى. ان نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. وبناء عليه، فاننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يرد الى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

استنادا الى مراجعتنا، فان المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقه لهم على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي .

كذلك، ومن خلال مراجعتنا، لم يرد الى علمنا وجود مخالفات جوهرية لاحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والقوانين المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبداللطيف محمد العيان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	ايضاح	
			الإيرادات
4,797	4,845		إيرادات التشغيل
(1,715)	(1,614)		تكلفة الإيرادات
3,082	3,231		صافي الإيرادات
194	199		أتعاب إدارة واستشارات
10,299	2,752	6	صافي ايراد الإستثمارات
735	842		حصة في نتائج شركات زميلة
468	(82)		(خسارة) / ربح تحويل عملة أجنبية
60	10		إيرادات أخرى
14,838	6,952		
			المصاريف والاعباء الاخرى
1,190	909		تكاليف موظفين
1,109	1,088		مصاريف عمومية واداريه وأخرى
2,460	1,686		تكاليف تمويل
4,759	3,683		
			ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
10,079	3,269		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(12)	(26)		مخصص الزكاة
(106)	(53)		مخصص ضريبة دعم العماله الوطني
(245)	(123)		
9,716	3,067		ربح الفترة
			مخصص كما يلي :
5,581	2,257		مالكي الشركة الأم
4,135	810		الحصص غير المسيطرة
9,716	3,067		
13.9 فلس	5.6 فلس	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة المخصصة لمالكي الشركة الام

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	ربح الفترة
9,716	3,067	
<i>ايرادات شاملة أخرى :</i>		
<i>بنود سيتم إعادة تصنيفها الى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:</i>		
48	(6)	فروق العملة الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية
(197)	-	حصة في الخسائر الشاملة الأخرى للشركات الزميلة
(149)	(6)	
<i>بنود لن يتم إعادة تصنيفها الى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:</i>		
<i>صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق ملكية محددة بالقيمة العادلة من خلال</i>		
(62,207)	(5,317)	<i>الدخل الشامل الآخر</i>
(812)	(936)	<i>حصة في الخسائر الشاملة الأخرى للشركات الزميلة</i>
(63,019)	(6,253)	
(63,168)	(6,259)	<i>إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة</i>
(53,452)	(3,192)	<i>إجمالي الخسائر الشاملة للفترة</i>
<i>مخصص كما يلي :</i>		
(30,104)	(1,457)	<i>مالكي الشركة الأم</i>
(23,348)	(1,735)	<i>الحصص غير المسيطرة</i>
(53,452)	(3,192)	

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	ايضاح	الأصول
11,039	28,641	27,814	15	نقد وارصده لدى البنوك
18,231	2,635	606	15	ودائع قصيرة الأجل
21,693	4,850	8,161	8	ذمم مدينه وارصده مدينة اخرى
155,625	171,260	165,931	9	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
64,419	61,241	62,094	10	عقارات للمتاجرة قيد التطوير
162,500	161,746	162,526	11	عقارات استثماريه
146,206	131,749	131,661	12	استثمارات في شركات زميلة
1,550	2,315	1,916		أصول غير ملموسة
3,602	4,964	5,198		أصول أخرى
584,865	569,401	565,907		مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
21,519	26,267	26,800		مستحق الى بنوك
239,384	237,753	235,718	13	قروض لأجل
37,338	34,944	36,174	14	ذمم دائنه وارصده دائنه اخرى
8,320	8,077	7,994		تأمينات ايجارات مسترده
1,417	1,586	1,639		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
307,978	308,627	308,325		مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
43,193	43,193	43,193		رأس المال
11,132	11,132	11,132		علاوة اصدار اسهم
(11,803)	(11,922)	(11,922)		اسهم خزينه
756	756	756		احتياطي من بيع اسهم خزينه
13,629	13,629	13,629		احتياطي قانوني
15,027	15,027	15,027		احتياطي اختياري
449	374	368		احتياطي تحويل عملة اجنبية
59,691	68,531	64,823		التغيرات المتراكمه في القيمة العادله
33,474	13,590	15,847		ارباح محتفظ بها
165,548	154,310	152,853		حقوق ملكية مالكي الشركة الام
111,339	106,464	104,729		الحصص غير المسيطرة
276,887	260,774	257,582		مجموع حقوق الملكية
584,865	569,401	565,907		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

عبدالوهاب مرزوق المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة

مشعل جاسم المرزوق
رئيس مجلس الإدارة

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

	حقوق ملكية مالية الشركة الأم										
	المجموع الف ديك	الحصص غير المسيطرة الف ديك	المجموع الفرعي الف ديك	ارباح محتفظ بها الف ديك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة الف ديك	احتياطي تحويل صلبة اجنبية الف ديك	احتياطي اختياري الف ديك	احتياطي قانوني الف ديك	احتياطي من بيع أسهم خزينته الف ديك	علاوة اصدار أسهم الف ديك	رأس المال الف ديك
الرصيد كما في 1 يناير 2021	260,774	106,464	154,310	13,590	68,531	374	15,027	13,629	756 (11,922)	11,132	43,193
ربح الفترة	3,067	810	2,257	2,257	-	-	-	-	-	-	-
خسائر شاملة أخرى للفترة	(6,259)	(2,545)	(3,714)	-	(3,708)	(6)	-	-	-	-	-
اجمالي (الخسائر) / الايرادات الشاملة للفترة	(3,192)	(1,735)	(1,457)	2,257	(3,708)	(6)	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 مارس 2021	257,582	104,729	152,853	15,847	64,823	368	15,027	13,629	756 (11,922)	11,132	43,193
الرصيد كما في 1 يناير 2020	330,339	134,687	195,652	27,893	95,424	401	15,027	13,629	756 (11,803)	11,132	43,193
ربح الفترة	9,716	4,135	5,581	5,581	-	-	-	-	-	-	-
ايرادات / (خسائر) شاملة أخرى للفترة	(63,168)	(27,483)	(35,685)	-	(35,733)	48	-	-	-	-	-
اجمالي الايرادات / (الخسائر) الشاملة للفترة	(53,452)	(23,348)	(30,104)	5,581	(35,733)	48	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 مارس 2020	276,887	111,339	165,548	33,474	59,691	449	15,027	13,629	756 (11,803)	11,132	43,193

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 7 - 19 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	ايضاح
		أنشطة التشغيل
		ربح الفترة
		تعديلات :
		الاستهلاك والإطفاء
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		ايرادات توزيعات ارباح
		فوائد وايرادات أخرى
		حصة في نتائج شركات زميله
		تكاليف تمويل
9,716	3,067	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل :
		ذمم مدينه وأرصدة مدينه اخرى
		ذمم دائنه وأرصدة دائنه اخرى
		تأمينات ايجارات مسترده
		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
449	587	
72	75	
(10,192)	(2,746)	
(107)	(6)	
(735)	(842)	
2,460	1,686	
1,663	1,821	
		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
		اضافات على أصول أخرى وأصول غير ملموسة
		المدفوع لإقتناء حصة اضافية في شركة زميلة
		اضافات على عقارات استثمارية
		اضافات على عقارات للمتاجرة قيد التطوير
		ايرادات توزيعات ارباح مستلمة
		فوائد وإيرادات أخرى مستلمة
(932)	(303)	
(35)	-	
(1,254)	(780)	
(125)	(773)	
-	7	
100	6	
(2,246)	(1,843)	
		صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
		توزيعات نقدية مدفوعة
		التغير في مستحق الى البنوك
		التغير في القروض لاجل
		تكاليف تمويل مدفوعه
(6)	(22)	
2,454	533	
(1,494)	(2,035)	
(3,818)	(1,994)	
(2,864)	(3,518)	
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
		صافي النقص في النقد وشبه النقد
		النقد وشبه النقد في اول الفترة
		النقد وشبه النقد في اخر الفترة
(3,028)	(2,856)	
32,298	31,276	15
29,270	28,420	15

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تأسيس واغراض الشركة الأم

تأسست شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في الكويت بتاريخ 16 ديسمبر 1982 طبقاً لأحكام قانون الشركات. إن الشركة الأم مع الشركات التابعة لها يشار إليها معا بـ "المجموعة". إن أسهم الشركة الأم متداولة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج دولة الكويت بما في ذلك الشراء، البيع، الاستئجار والتأجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهدهات انشاءات المباني، إدارة أملاك الغير، انشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقارية، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الأغراض المشابهة لأغراضها واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم: ص.ب 21816 - الصفاة 13079 - دولة الكويت.

لقد تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 من قبل مجلس ادارته الشركة الام في 11 مايو 2021.

تمت الموافقة على البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 5 مايو 2021.

2. أساس الإعداد والعرض

لقد اعدت المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لبيانات مالية مكتملة تم اعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. برأي ادارة الشركة الام، تم ادراج كافة التعديلات المرتبطة بالمستحقات الدورية الهامة لغرض العرض العادل.

إن نتائج التشغيل لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. للحصول على معلومات اضافية، يتم الرجوع الى البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والإيضاحات حولها.

تم تجميع الشركات التابعة وتسجيل الحصة في نتائج الشركات الزميلة بناء على حسابات الإدارة للفترة المنتهية في 31 مارس 2021.

3. التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة هي مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار، تفسير أو تعديل تم إصداره ولكن لم يتم تفعيله بعد.

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

لا توجد تعديلات أو معايير جديدة تسري على الفترة الحالية.

ومع ذلك، فقد تم تمديد للتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) حتى 30 يونيو 2022. تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يُمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع

4. الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعن عنها للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها تلك المطبقة على البيانات المالية المجمع المدققة السنوية كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 . علاوة على ذلك، إن إيضاح 22 يناقش أثر كوفيد – 19 على اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
31 مارس 2021 (غير مدققة)

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5. شركات تابعة

إن قائمة الشركات التابعة المجمعة للمجموعة هي كما يلي :

تاريخ السيطرة	تاريخ التأسيس	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية في الشركات التابعة			الشركات التابعة
				31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	
				(غير مدقق) %	(مدقق) %	(غير مدقق) %	
11 يناير 2003	3 مارس 1997	استثمارية	الكويت	55.94	55.94	55.94	شركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع *
17 مارس 2007	17 مارس 2007	عقارية	الكويت	77.97	77.97	77.97	شركة مشر العقارية - ش.م.ك (مقناة)
1 ابريل 2012	25 يونيو 2006	عقارية	الكويت	98.98	98.98	98.98	شركة العالينات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقناة)
1 ابريل 2016	21 يوليو 2008	عقارية	الكويت	33	33	33	شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقناة) **

* هذا الإستثمر من خلال محافظة الإستثمارية تدار من قبل شركة استثمارية متخصصة.

** إن شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقناة) كانت مملوكة بنسبة 99.99% لإحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع) كما في 31 ديسمبر 2018. خلال الربع الأخير من سنة 2019، قامت شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقناة) بزيادة رأسمالها عن طريق إصدار اسهم إلى المجموعة ومساهمين جدد محددين مما أدى إلى انخفاض في نسبة الملكية المؤثرة للمجموعة في الشركة التابعة. على الرغم من ذلك، إن الإدارة تعتقد بأن المجموعة لا تزال تسيطر على الشركة التابعة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

6. صافي ايراد الإستثمارات

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) الف د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدقق) الف د.ك	
10,192	2,746	ايرادات توزيعات ارباح
107	6	فوائد وايرادات اخرى
10,299	2,752	

7. ربحية السهم الأساسية والمخففة المخصصة لمالكي الشركة الام

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة من خلال قسمة ربح الفترة المخصص لمالكي الشركة الام على المعدل المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة كما يلي :

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) الف د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدقق) الف د.ك	
5,581	2,257	ربح الفترة المخصص لمالكي الشركة الام (الف د.ك)
402,130	401,668	المعدل المرجح لعدد الاسهم القائمة (بعد استبعاد اسهم الخزينة) (الف سهم)
13.9 فلس	5.6 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة المخصصة لمالكي الشركة الام

8. ذمم مدينة وأرصدة مدينة اخرى

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف د.ك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف د.ك	
430	689	803	ذمم مستأجرين
3,820	6	229	مستحق من أطراف ذات صلة
3,578	2,167	2,167	مستحق من بيع عقارات للمتاجرة *
10,165	-	2,740	ايرادات توزيعات مستحقة
1,646	1,044	813	مدفوعات مقدما لمقاولين
-	71	143	ايرادات مستحقة
776	271	594	مصاريف مدفوعة مقدما
1,596	869	948	أرصدة مدينة أخرى
22,011	5,117	8,437	
(318)	(267)	(276)	مخصص هبوط
21,693	4,850	8,161	

* يتمثل الرصيد المستحق من بيع عقارات للمتاجرة بصفة اساسية في المبالغ المستحقة عن عملية البيع التي قامت بها المجموعة في السابق لعدد من القسام العقارية المستثمر بها لغرض المتاجرة. إن إدارة المجموعة تعتبر ان مخاطر الإلتزام لهذه المبالغ منخفضة بما ان الأطراف هم ذو سمعة جيدة مع عدم تخلف سابق للسداد، وتؤكد ان تلك المبالغ المستحقة قابلة للتحويل بالكامل من الأطراف المعنية. وهذه الأرصدة مضمونة من قبل طرف ذي صلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف د.ك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف د.ك	
69	74	68	محافظ مداره محليا
4,284	5,339	7,051	مساهمات في أسهم شركات محليه
151,272	165,847	158,812	مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
155,625	171,260	165,931	

إن المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت تتضمن استثمارات الشركة التابعة [شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع.] في اسهم مدرجة خارج الكويت. تتضمن تلك المساهمات استثمارات بقيمة عادلة اجمالية 87,399 الف د.ك (31 ديسمبر 2020 : 92,056 الف د.ك و 31 مارس 2020 : 123,919 الف د.ك) مرهونة مقابل قروض لأجل (ايضاح 13).

يرجى الرجوع الى الإيضاح 20.3 للمزيد من التفاصيل المتعلقة بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة للاستثمارات المذكورة أعلاه.

10. عقارات للمتاجرة قيد التطوير

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف د.ك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف د.ك	
64,294	64,294	61,241	الرصيد في بداية الفترة / السنة
125	1,447	853	اضافات خلال الفترة / السنة - (أ)
-	(4,500)	-	هبوط في القيمة - (ب)
64,419	61,241	62,094	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(أ) ان الاضافات على العقارات للمتاجرة قيد التطوير خلال الفترة / السنة تمثل تكاليف الانشاء والتطوير المحملة على مشروع تمدين سكوير (الواقع بمنطقة صباح السالم) لإنشاء أبراج سكنية استثمارية.

(ب) خلال السنة السابقة، قررت إدارة المجموعة إعادة تقييم القيمة العادلة للعقارات للمتاجرة قيد التطوير من خلال مقيمين عقارات مستقلين كما في 31 ديسمبر 2020 بسبب تقلبات السوق الناشئة عن كوفيد-19. بناء على ذلك، أدت التقييمات التي تم الحصول عليها من المقيمين إلى انخفاض في القيمة بمقدار 4,500 الف د.ك (انظر أيضاً ايضاح 22).

(ج) تتوقع إدارة المجموعة الإنتهاء من أعمال تطوير هذه العقارات خلال السنة الحالية.

11. عقارات استثمارية

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف د.ك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف د.ك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف د.ك	
161,246	161,246	161,746	الرصيد في بداية الفترة / السنة
1,254	3,539	780	اضافات خلال الفترة / السنة - (أ)
-	(3,039)	-	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة - (ب)
162,500	161,746	162,526	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

(أ) تمثل الإضافات على العقارات الاستثمارية التكاليف المتكبدة خلال الفترة / السنة على تطوير مجمع الكوت.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11. تابع / عقارات استثمارية

(ب) ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2020 تم تحديدها بناء على تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين (انظر ايضا ايضاح 22). ان العقارات الاستثمارية تتمثل بالقيم الدفترية للكوت مول وحياء ريجنسي الكوت مول (المشار إليها مجتمعة بـ "مجمع الكوت") والقيمة الدفترية لسوق الكوت بمبلغ 1,500 الف دك في 31 مارس 2021 (1,500 الف دك في 31 ديسمبر 2020 و 4,500 الف دك في 31 مارس 2020) والذي يخضع لعقد (B.O.T) مع حكومة الكويت حيث تنتهي بنود العقد في 2024.

(ج) ان عقارات استثمارية بقيمة دفترية 161,026 الف دك في 31 مارس 2021 (31 ديسمبر 2020 : 160,246 الف دك و 31 مارس 2020 : 158,000 الف دك) ["مجمع الكوت"] مرهونة بالكامل مقابل قروض لأجل (ايضاح 13).

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
31 مارس 2021 (غير مدققة)

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12. استثمارات في شركات زميله
هذا البند يتضمن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة التالية :

	31 مارس 2020 (غير مدقق)		31 ديسمبر 2020 (مدقق)		31 مارس 2021 (غير مدقق)		اسم الشركة			
	غير مباشرة*	ملكية %	غير مباشرة	ملكية %	غير مباشرة	ملكية %				
القيمة الف د.ك							بلد التأسيس			
49,658	2	30	46,691	2	30	47,228	2	30	الكويت	شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك. (مقناة)
61,747	48	-	54,895	48	-	54,278	48	-	الكويت	شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع.**
27,561	31	-	27,553	31	-	27,550	31	-	الكويت	شركة لؤلؤة التمدين العقارية - ش.م.ك. (مقناة)
7,240	-	-	2,610	-	-	2,605	-	-	الكويت	اخرى
146,206			131,749			131,661				

* ملكية غير مباشرة من خلال الشركة التابعة [شركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع].

** إن الإستثمار في الشركة الزميلة، شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع، مرهون جزئياً مقابل قروض لأجل (انظر ايضاح 13 ب).

تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة بناء على آخر معلومات مالية غير مدققة معدة من قبل إدارات هذه الشركات الزميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2021.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13. قروض لأجل

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	قروض لأجل (أ)
239,384	237,753	235,718	متوسط معدل الفائدة - نطاق (فوق سعر خصم بنك الكويت المركزي)
0.75% - 1.25%	0.75% - 1.5%	0.75% - 1.25%	

(أ) إن قروض لأجل بقيمة 79,500 ألف دك (31 ديسمبر 2020 : 81,500 ألف دك و 31 مارس 2020 : 80,400 ألف دك) تستحق تعاقدياً بعد أكثر من سنة ، وباقي القروض لأجل بقيمة 156,218 ألف دك (31 ديسمبر 2020 : 156,253 ألف دك و 31 مارس 2020 : 158,984 ألف دك) تستحق خلال سنة ويتم تجديدها بشكل دوري.

(ب) إن القروض الممنوحة للشركات التابعة بإجمالي 164,355 ألف دك (31 ديسمبر 2020 : 166,383 ألف دك و 31 مارس 2020 : 168,430 ألف دك) هي مقابل رهن استثمارات في اسهم بقيمة عادله 87,399 ألف دك (31 ديسمبر 2020 : 92,056 ألف دك و 31 مارس 2020 : 123,919 ألف دك) (ايضاح 9) ورهن استثمارات في شركات زميلة بمبلغ 25,657 ألف دك (31 ديسمبر 2020 : 25,968 ألف دك و 31 مارس 2020 : 35,396 ألف دك) (ايضاح 12) ورهن عقارات استثمارية (ايضاح 11).

14. ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	
11,842	11,873	11,954	تأمينات محتجزة عن أعمال منفذة
544	790	633	إيجارات مقبوضة مقدما
3,475	1,834	1,875	فوائد واجازات ومصاريف اخرى مستحقه
156	157	158	التزامات التأجير
630	108	296	مستحق الي أطراف ذات صلته
315	375	353	توزيعات ارباح دائنة للمساهمين
5,574	6,991	8,188	دفعات مستلمة مقدما من عملاء
3,782	3,513	3,503	تكاليف إنشاءات مستحقة
1,611	1,540	1,282	ذمة دائنة عن استحواذ أصول غير ملموسة
9,409	7,763	7,932	مخصصات وارصده دائنه اخرى
37,338	34,944	36,174	

15. النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد الظاهر في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع من أرصدة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع التالية:

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	
11,039	28,641	27,814	نقد وارصده لدى البنوك
18,231	2,635	606	ودائع قصيرة الأجل
29,270	31,276	28,420	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16. تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاعين رئيسيين : عقار واستثمار. يتم الإعلان عن نتائج القطاعات الى الإدارة العليا في المجموعة. تمارس المجموعة انشطتها بشكل رئيسي داخل دولة الكويت . باستثناء المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (ايضاح 9)، فان جميع الأصول والخصوم هي داخل الكويت .

فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة الى الإدارة :

المجموع الف دك	استثمار الف دك	عقار الف دك	الفترة المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدققة)
8,556	3,522	5,034	مجمل الإيرادات
3,067	2,005	1,062	ربح الفترة
565,907	331,461	234,446	مجموع الأصول
(308,325)	(89,969)	(218,356)	مجموع الخصوم
257,582	241,492	16,090	مجموع حقوق الملكية
			الفترة المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدققة)
16,219	11,239	4,980	مجمل الإيرادات
9,716	9,266	450	ربح الفترة
584,865	343,875	240,990	مجموع الأصول
(307,978)	(91,606)	(216,372)	مجموع الخصوم
276,887	252,269	24,618	مجموع حقوق الملكية

17. الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والتوزيعات

صادقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 5 مايو 2021 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعلى اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أية أرباح نقدية وعدم دفع أية مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (وافقتم الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 28 يونيو 2020 على توزيع ارباح نقدية بنسبة 5% أو ما يعادل 5 فلس كويتي للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين ، ودفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60 ألف دك وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019).

18. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة واطراف اخرى ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين والشركات التي يملك فيها اعضاء مجلس الادارة وموظفو الادارة العليا للمجموعة حصصا رئيسية او بإمكانهم ممارسة تأثير كبير او سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات والارصدة الهامة مع الاطراف ذات الصلة:

31 مارس 2020 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2020 (مدقق)	31 مارس 2021 (غير مدقق)	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
الف دك	الف دك	الف دك	
3,820	6	229	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 8)
630	108	296	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 14)
-	580	150	اضافات على عقارات استثمارية وعقارات للمتاجرة قيد التطوير

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18. تابع / معاملات مع أطراف ذات صلة

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
108	108	6	إيرادات التشغيل
189	724	199	إيرادات من اتعاب ادارة واستشارات
794	2,174	560	تكلفة الإيرادات
198	722	204	مصاريف عمومية وادارية وأخرى
-	600	-	مخصص خسارة الإئتمان المتوقعة للذمم المدينة
248	865	232	منافع موظفي الإدارة العليا للمجموعة : منافع قصيرة الأجل للموظفين ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع صافي القيمة الدفترية لمحافظ العملاء (مساهمين رئيسيين) يتم ادارتها من قبل شركة التمدين الاستثمارية – ش.م.ك.ع (شركة تابعة)
124,039	75,350	91,969	

19. الإرتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع التزامات محتملة مقابل خطابات ضمان مصدرة لصالح الغير بمبلغ 1,925 الف دك (31 ديسمبر 2020 : 1,925 الف دك و 31 مارس 2020 : 1,818 الف دك).
يوجد على المجموعة ارتباطات رأسمالية بمبلغ 2,461 الف دك (31 ديسمبر 2020 : 2,461 الف دك و 31 مارس 2020 : 1,931 الف دك) عن مشروعها المصنف ضمن عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

20. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

20.1 ملخص فئات الأصول والخصوم المالية

ان القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي:

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	أصول مالية
29,270	31,276	28,420	أصول مالية بالتكلفة المطفأة: - النقد وشبه النقد - ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدما لمقاولين ومصاريف مدفوعة مقدما)
19,271	3,535	6,754	أصول مالية بالقيمة العادلة: - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
155,625	171,260	165,931	إجمالي الأصول المالية
204,166	206,071	201,105	خصوم مالية
21,519	26,267	26,800	خصوم مالية بالتكلفة المطفأة: - مستحق الي بنوك - قروض لأجل - ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
239,384	237,753	235,718	- تأمينات ايجارات مستردة
37,338	34,944	36,174	إجمالي الخصوم المالية
8,320	8,077	7,994	
306,561	307,041	306,686	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20. تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

20.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

المجموع الف دك	مستوى 3 الف دك	مستوى 2 الف دك	مستوى 1 الف دك	31 مارس 2020 (غير مدققة) أصول مالية بالقيمة العادلة استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				- محافظ إدارة محليا
			69	• أسهم مسعرة
69	-	-		
				- مساهمات في اسهم شركات محلية
			3,762	• أسهم مسعرة
3,762	-	-		
				• أسهم غير مسعرة
522	522	-	-	
				- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
			148,719	• أسهم مسعرة
148,719	-	-		
				• أسهم غير مسعرة
2,553	2,553	-	-	
155,625	3,075	-	152,550	

خلال الفترة الحالية ، لم يتم أي تحويل ما بين المستويات.

ان الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع السنة أو الفترة السابقة.

قياس القيمة العادلة – مستوى 3

إن تسوية قياس القيمة العادلة – مستوى 3 هي كما يلي :

31 مارس 2020 (غير مدقق) الف دك	31 ديسمبر 2020 (مدقق) الف دك	31 مارس 2021 (غير مدقق) الف دك	الرصيد في بداية الفترة / السنة
3,075	3,075	2,336	
-	(739)	-	تغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
3,075	2,336	2,336	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

21. حدث لاحق

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع، أصدرت محكمة التمييز في قطر بتاريخ 6 أبريل 2021 حكماً لصالح الشركة الأم بالزام شركة بروة العقارية في قطر بدفع مبلغ 1,441 الف دك ومبلغ 500 الف ريال قطري (ما يعادل 42 الف دك) كتعويض مقابل التكاليف التي تكبدتها الشركة الأم خلال سنوات سابقة من خلال استثمار عقاري. لا يزال تنفيذ هذا الحكم في المحاكم، وستقوم الشركة الأم بإثبات المبالغ المذكورة في الحكم الصادر عن محكمة التمييز في البيانات المالية المجمعة عند التحصيل.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22. تأثير جائحة كوفيد-19

لقد تسبب تفشي وباء فيروس كورونا ("كوفيد-19") والاستجابات العالمية ذات الصلة في اضطرابات مادية للأعمال في جميع أنحاء العالم، مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وفرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظرا على السفر وتدابير الحجر الصحي الصارمة من أجل إبطاء انتشار كوفيد - 19 وتتعامل الأعمال التجارية مع الإيرادات المفقودة وسلاسل التوريد المعطلة. وفي حين بدأت البلاد في تخفيف الإغلاق، كان الإسترخاء تدريجياً. شهدت أسواق الأسهم العالمية والمحلية تقلبات وضعف كبيرين، وقد تفاعلت الحكومات والبنوك المركزية من خلال مختلف الحزم المالية والإعفاءات المصممة لتحقيق الاستقرار في الظروف الاقتصادية.

نتيجة الخطوات اللاحقة التي اتخذتها حكومة الكويت، تم إغلاق مولات المجموعة (الكويت مول وسوق الكويت) مؤقتاً اعتباراً من 15 مارس 2020 وحتى 30 يونيو 2020 وبعد ذلك بدأ العمل اعتباراً من 1 يوليو 2020 ولكن مع عدة قيود (وفقاً لتوجيهات حكومة الكويت) حتى الآن، وقد أدى ذلك إلى منح المستأجرين فترات بدون إيجار خلال إغلاق المولات ومنح امتيازات الإيجار للمستأجرين بعد ذلك. وقد قامت إدارة المجموعة بمراجعة هذه الإعفاءات والامتيازات الإيجارية الممنوحة للمستأجرين خلال هذه الظروف الاستثنائية التي مرت بها دولة الكويت بسبب تأثير كوفيد-19، وخلصت إلى أنها ضمن نطاق عقد الإيجار الأصلي وهي ليست تعديلات للإيجار لأغراض المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجار وبالتالي قررت الاعتراف بإعفاءات وامتيازات الإيجار عند تكبدها خلال الفترات المعنية. كما في 31 مارس 2021، واستناداً على المعلومات المتاحة حالياً، قامت إدارة المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لعقاراتها الاستثمارية وعقاراتها للمتاجرة قيد التطوير وخلصت إلى ان القيم الدفترية لهذه الأصول كما هو معلن عنها كما في 31 ديسمبر 2020 لم تتغير إلى حد كبير كما في 31 مارس 2021.

إضافة إلى ذلك، قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات حول أرصدة الحسابات المختلفة التي قد تتأثر لاستمرار حالة عدم التاكيد بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تجري المجموعة فيها عملياتها. تمثل المبالغ المعلنة للأصول المالية وغير المالية على أفضل وجه تقييم الإدارة بناءً على المعلومات التي يمكن ملاحظتها. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة وتظل القيم الدفترية للأصول حساسة لتقلبات السوق.

تدرك الإدارة أن الانقطاع المستمر والمتواصل يمكن أن يؤثر سلباً على المركز المالي والأداء والتدفقات النقدية للمجموعة في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة اتجاهات السوق بدقة وتقارير الصناعة والتدفقات النقدية للحد من أي تأثير سلبي على المجموعة.

23. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة الحالية. لم تتأثر البيانات المالية المجمعة للسنة السابقة والمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة السابقة بما في ذلك حقوق الملكية وصافي الربح والنقد وشبه النقد نتيجة إعادة التصنيف تلك.