

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت
البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفقلة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان

أ
ب
ج
د

بيان المركز المالي
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
بيان التغيرات في حقوق الملكية
بيان التدفقات النقدية

الصفحة
18 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين
الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية للشركة الأولى للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - والتي تشمل بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الايضاحية الأخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للشركة الأولى للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسئوليات مراقب الحسابات" من تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية. أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد أخلاقيات المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين "قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين" بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية الأخرى والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية للشركة. هذا، وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

التأكيد علي أمر

بدون التحفظ في تقريرنا نلفت الإنتباه أن المطلوبات المتداولة للشركة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ 6,493,698 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 247,547 دينار كويتي)

معلومات أخرى واردة في تقرير مجلس الإدارة

تتكون "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة بخلاف البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات الصادر بشأنها. إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا يعبر بأي شكل عن تأكيد أو إستنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية، فإن مسئوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية للشركة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك نظم الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورياً يمكنها من إعداد البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كشركة مستمرة في أعمالها والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراقب الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقا لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة - ضمن أمور أخرى - فيما يتعلق بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلي نتبين لنا من خلال تدقيقنا.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية

برأينا كذلك أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة ونظام الشركة الأساسي وعقد التأسيس وتعديلاتها اللاحقة، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس وتعديلاتها اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

علي عبد الرحمن الحساوي

علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30



علي عبد الرحمن الحساوي

علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

3 فبراير 2020
الكويت

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2018	2019	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
1,025,890	961,356	5	النقد و النقد المعادل
225,126	144,323	6	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4	4	7	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
<u>1,251,020</u>	<u>1,105,683</u>		
			الموجودات غير المتداولة
25,221,431	26,925,028	8	إستثمارات عقارية
10,658	-	9	إستثمار في شركة تابعة غير مجمعة
19,004	11,446	10	ممتلكات ومعدات
<u>25,251,093</u>	<u>26,936,474</u>		
<u>26,502,113</u>	<u>28,042,157</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
880,000	7,105,000	11	أدوات دين إسلامية
618,567	494,381	12	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
<u>1,498,567</u>	<u>7,599,381</u>		
			المطلوبات غير المتداولة
6,263,250	1,680,000	11	أدوات دين إسلامية
131,922	99,532		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>6,395,172</u>	<u>1,779,532</u>		
			حقوق الملكية
15,228,358	15,228,358	14	رأس المال
888,824	974,549	15	إحتياطي قانوني
2,491,192	2,460,337		الأرباح المحتفظ بها
<u>18,608,374</u>	<u>18,663,244</u>		
<u>26,502,113</u>	<u>28,042,157</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فيصل نزار أحمد النصف
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2018	2019	إيضاح	
			الإيرادات
1,638,652	1,660,997	16	أرباح إستثمارات عقارية
95,029	-		ربح محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
10,499	5,422		إيرادات ودائع
52,199	42,718		أتعاب إدارة عقار
-	13,000		إيرادات أخرى
1,796,379	1,722,137		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
360,483	360,257	17	مصروفات عمومية وإدارية
397,411	399,194		مصروفات تمويلية
51,240	105,434	18	مخصصات
809,134	864,885		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
987,245	857,252		صافي ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,885)	(7,715)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,953)	(8,249)		زكاة
(25,000)	(25,000)	19	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
943,407	816,288		صافي ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
943,407	816,288		إجمالي الدخل الشامل للسنة
6.20	5.36	20	ربحية السهم / (فلس)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

المجموع	الأرباح المحتفظ بها	احتياطي قانوني	رأس المال	
17,664,967	1,646,510	790,099	15,228,358	الرصيد في 1 يناير 2018
943,407	943,407	-	-	صافي ربح السنة
-	(98,725)	98,725	-	المحول للاحتياطي القانوني
18,608,374	2,491,192	888,824	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
18,608,374	2,491,192	888,824	15,228,358	الرصيد في 1 يناير 2019
(761,418)	(761,418)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح - 16)
816,288	816,288	-	-	صافي ربح السنة
-	(85,725)	85,725	-	المحول للاحتياطي القانوني
18,663,244	2,460,337	974,549	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2018	2019	
943,407	816,288	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح السنة
		التعديلات
11,495	12,208	إستهلاك ممتلكات ومعدات
17,510	68,970	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
397,411	399,194	مصروفات تمويلية
(95,029)	-	ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
(655,000)	36,499	خسائر / (أرباح) بيع استثمارات عقارية
673,546	10,754	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(10,499)	(5,422)	إيرادات ودائع
1,282,841	1,338,491	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(39,150)	84,803	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(81,654)	-	موجودات قيد الإنشاء
(110,825)	(124,186)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,051,212	1,299,108	صافي النقد الناتج من العمليات
(9,477)	(101,360)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
1,041,735	1,197,748	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(1,610)	(4,650)	ممتلكات ومعدات
-	10,658	إستثمارات في شركات تابعة غير مجمعة
(57,817)	(4,574,850)	إستثمارات عقارية
2,400,000	2,820,000	المحصل من بيع استثمارات عقارية
10,499	5,422	إيرادات ودائع مستلمة
2,351,072	(1,743,420)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(2,480,000)	1,641,750	أدوات دين إسلامية
-	(761,418)	توزيعات أرباح نقدية
(397,411)	(399,194)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(2,877,411)	481,138	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
515,396	(64,534)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
510,494	1,025,890	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,025,890	961,356	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح - 5)

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست الشركة الأولى للإستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - بتاريخ 19 يوليو 2005 وفقاً لعقد التأسيس.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في القيام بالأنشطة الرئيسية التالية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وهي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت 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 وبكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار وإستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الإستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظم (البناء والتشغيل و التحويل) (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

يكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

بلغ عدد موظفي الشركة (12) موظفين كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 15 موظفين).

يقع مركز الشركة الرئيسي بدولة الكويت - المرقاب - شارع عبدالله المبارك - المنطقة التجارية - مبنى سوق الصفاة - الدور الأول - مكتب (5).

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 3 فبراير 2020. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRS" الجديدة والمعدلة

(2/1) المعايير الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول

إن المعيار الدولي للتقارير المالية ("المعيار") رقم 16 أصبح ساري المفعول من تاريخ 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذا المعيار تم بيانها أدناه. عدة تعديلات وتفسيرات أخرى تم تطبيقها لأول مرة اعتباراً من 1 يناير 2019 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية للشركة. لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على معايير صدرت ولكن غير سارية المفعول بعد.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "الإيجارات"

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 الإيجارات، والتفسير من لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 4. بتحديد ما إذا كان التنظيم يحتوي على إيجار، وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم 15 "الأيجارات التشغيلية - الحوافز" وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم 27 تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني من أشكال الإيجار.

ينص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على مبادئ الإقرار والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجر تفسير كافة عقود الإيجار بموجب نموذج داخل المركز المالي مشابه لتفسير عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17. يشمل المعيار إستثنائين إقراراً للمستأجرين - عقود إيجار الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الحاسب الآلي الشخصية) والإيجار قصير الأجل (أي الإيجار لمدة إيجار 12 شهراً أو أقل). بتاريخ بداية عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بالإقرار بالمطلوبات للقيام بمدفوعات الإيجار (أي مطلوبات الإيجار) والموجود المشار إليه الذي يمثل الحق لإستخدام الموجود خلال مدة عقد الإيجار (أي حق استخدام الموجود). سيكون مطلوب من المستأجرين الإقرار بشكل منفصل بمصاريف الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار ومصاريف الإهلاك على حق استخدام الأصل. كما سيكون مطلوب من المستأجرين أيضاً قياس مطلوبات الإيجار عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في شروط الإيجار، التغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو سعر مستخدم لتحديد تلك المدفوعات) إن المستأجر بشكل عام يعترف بمبلغ إعادة القياس لمطلوب الإيجار كتعديل لحق إستخدام الموجود.

إن احتساب المؤجر للإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لم يتغير بشكل جوهري من الاحتساب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجر على قياس الأيجارات مستخدماً أسس التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع التمييز بين نوعين من الأيجارات: الأيجارات التشغيلية والتمويلية.

لا يوجد تأثير نتيجة لتطبيق المعيار الدولي رقم 16 على البيانات المالية للشركة. حيث أن الشركة لديها عقد إيجار قصير الأجل.

• تعديلات أخرى على معايير

- إن التفسيرات والتعديلات على معايير قد تم تطبيقها أيضاً من قبل الشركة في إعداد هذه البيانات المالية: تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 23 عدم اليقين المتعلق بمعالجة ضريبة الدخل
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9: سمات الدفعات المسبقة مع التعويض السلبي
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: تعديل الخطأ، الإيجاز أو التسوية
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: منافع طويلة الأجل في الشركة الزميلة والمشاريع المشتركة.
- التحسينات على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2015 - 2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 دمج الأعمال
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 الترتيبات المشتركة
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 تكاليف الإقتراض

إن تبني التطبيق لما ورد أعلاه لم ينتج عنها أية تغيرات على صافي الربح أو صافي موجودات الشركة الصادر عنها التقرير سابقاً

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- (2/2) المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر
ان المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المشار اليها ادناه ومتاحه للتطبيق المبكر للسنة المنتهية في
31 ديسمبر 2019، غير سارية حتى فترة لاحقة، ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية.
من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية للشركة:

التاريخ	البيان
1 يناير 2020	<ul style="list-style-type: none"> • التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 " دمج الأعمال " • تعديلات على مراجع الأطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية • التعديلات على المعيار الدولي رقم 1 ورقم 8 " المتعلق بتعريف المادية "
1 يناير 2022	<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 " عقود التأمين "
لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد	<ul style="list-style-type: none"> • التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبية الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك

3- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية هي كما يلي:

- (3/1) أسس إعداد البيانات المالية
- تم إعداد هذه البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت وتعديلاته اللاحقة.
 - إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة السابقة.
 - تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات المالية (كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة)، كما تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي.
 - إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبيّنة في إيضاح رقم (4).

(3/2) تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الإحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإعفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو إنتهاء صلاحيته.

(3/3) الإلتزامات المالية/حقوق الملكية

يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإلتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كإلتزامات مالية في حال وجود التزام تعاقدي لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.

(3/4) النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف النقد بالصندوق، والودائع تحت الطلب ولأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر بالصافي من تسهيلات السحب البنكي على المكشوف كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

(3/5) الذمم المدينة
ترج الذمم المدينة بالقيمة الاسمية ناقصا المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تقوم الشركة بشكل مستمر بقياس مخصص خسارة انخفاض في قيمة الذمم المدينة بمبلغ مساوي للخسارة الائتمانية المتوقعة.

(3/6) الأدوات المالية
التحقق والقياس المبني وعدم التحقق
يتم تحقق الأصول والالتزامات المالية عندما تصحح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدنيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدنيا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأيضا كان ذلك منطبقاً بإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل الشركة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي".
- أ. تحويل الشركة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل.
- ب. لم تحول الشركة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما تدخل الشركة في ترتيبات القبض والدفع ولم تتم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة الشركة على هذا الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام 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 بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة.

تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق ، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للشركة إجراء الانتخابات/التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبني لأصل مالي:

- يجوز للشركة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة ؛ و
- يجوز للشركة تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI

كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي .

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

القياس اللاحق للموجودات المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

• يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد التحقق المبني ، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تقوم الشركة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

• يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها ؛ و
• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI كما هو موضح أدناه).

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI
عند التحقق المبني، يجوز للشركة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:
• تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
• عند التحقق المبني فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
• هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدياً بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك ، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية.
يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة.

• الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك ، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تشتمل الأصول المالية للشركة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على ما يلي:
- الاستثمار في السندات
- الاستثمار في أسهم حقوق الملكية

انخفاض القيمة

الموجودات المالية غير المشتقة

الموجودات المالية يتم تقييمها بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي لانخفاض القيمة يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية ما يلي:

- تعثر أو تقصير من جهة المدين.
- إعادة جدولة المبلغ المستحق للشركة وفقاً للشروط التي لم تقم الشركة أخذها بالاعتبار.
- مؤشرات على أن المدين سيدخل في حالة أفلاس، أو
- بيانات ظاهرة تشير إلى أن هناك نقص بالقياس بخصوص التدفقات النقدية المتوقعة من مجموعة الموجودات المالية.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأه

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأه من الذمم المدينة التجارية والنقد لدى البنوك وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومخصص الخسائر يتم قياسها وفقاً لكل من الأسس التالية:

- الخسائر الائتمانية المتوقعه لمدته 12 شهر: أن هذه الخسائر الائتمانية المتوقعه التي تنتج عن الأحداث الافتراضية التي من الممكن حدوثها خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير.
- الخسائر الائتمانية المتوقعه خلال فترة الائتمان: هي الخسائر الائتمانية المتوقعه التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية.

أختارت الشركة قياس مخصص خسائر الذمم المدينة التجارية، موجودات العقود، وكافة نمم الأيجار التي تنتج من المعاملات التي تكون من خلال نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (17) بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعه لفترة الائتمان.

عند تحديد مخاطر الائتمان لموجود مالي زاد بصورة مهمة منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعه، تأخذ الشركة بالاعتبار معلومات مؤيده ومعقولة خاصة ومتوفرة بدون جهد ولا تكلفة. أن هذا يتضمن كل من معلومات الكمية والنوعية والتحليلات، على أساس الخبرة التاريخية والمعلومات حول تقييم مخاطر الائتمان والنظرة المستقبلية للمعلومات.

تفترض الشركة بأن مخاطر الائتمان على موجود مالي قد زاد بصورة مهمة إذا كانت الفترة المستحقه لأكثر من 365 يوم. تعتبر الشركة أن الموجود المالي في حالة تعثر عندما:

- يكون من المرجح أن يسدد عميل التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون لجوء الشركة لأجراءات مثل تحصيل الضمان المستحق (إن كانت تحتفظ بأي ضمان).
- يكون الموجود المالي مستحق السداد لفترة تزيد عن 365 يوم.

الخسائر الائتمانية المتوقعه هي التقديرات المحتملة المرجحه لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقه للكبان وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعه بمعدل الفائدة الفعلي للموجود المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير، بتقييم الموجودات المالية الظاهرة بالتكلفة المطفأه. يعتبر موجود مالي أنه "منخفض القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره من الموجود المالي.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي، ما لم يذكر غير ذلك "

عرض أنخفاض القيمة

يتم خصم مخصص خسائر الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفاه من القيمة الدفترية الأجمالية للموجودات.
خسائر أنخفاض القيمة الخاصة بالذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى يتم عرضها ضمن المصاريف الإدارية والعمومية في بيان الربح أو الخسارة.

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية (الممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية) لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أنخفاض قيمتها، وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر عندها يتم تقدير القيمة القابلة للأسترداد لذلك الموجود لأغراض أختبار أنخفاض القيمة يتم تجميع الموجودات معاً في مجموعات موجودات أصغر تنتج تدفقات نقدية داخلية من الأستخدام المستمر وذلك بصورة مستقلة على نحو كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

القيمة القابلة للأسترداد لموجود أو لوحد منتج للنقد هي قيمته قيد الأستخدام وقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة قيد الأستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة إلى قيمتها الحالية بأستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة لذلك الموجود أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر الأنخفاض في القيمة في الحالة التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للأسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الأنخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم تخصيصها لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد وذلك على أساس التناسب.

يتم عكس خسارة التندني في القيمة فقط للمدى التي تكون فيها القيمة الدفترية للموجود لا تزيد عن القيمة الدفترية التي يتم تحديدها بالصافي من الاستهلاك، في حالة عدم وجود الاعتراف بخسارة تندي القيمة.

إستثمارات عقارية

(3/7)

تمثل الإستثمارات العقارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم المحاسبة بأستخدام نموذج القيمة العادلة.

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

يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن بيان الربح أو الخسارة تحت بند "التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية" و "ربح/خسارة من بيع إستثمارات عقارية".

تتم التحويلات إلى أو من الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الأستخدام. بالنسبة للتحويل من الإستثمار العقاري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الأستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك إستثماراً عقارياً، عندها تقوم الشركة بإحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الأستخدام.

الإستثمار في شركات تابعة

(3/8)

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعه بهدف الحصول على منفعة من أنشطة الشركات التابعة.

لا يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة إذا كانت هناك نية للاحتفاظ بالإستثمار بشكل مؤقت أو أنها لم تصدر لها بيانات مالية معتمدة أو مدققة أو أن بياناتها المالية غير مادية.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- (3/9) **الممتلكات والمعدات**
تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية من بداية السنة التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.
- تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لها.
- تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها بنسبة 25% سنوياً
- تدرج الممتلكات تحت الإنشاء لأغراض الإنتاج، الإيجار أو لأغراض إدارية أو لأغراض لم تحدد بعد بالتكلفة ناقصاً أي خسائر محققة نتيجة إنخفاض القيمة. وتشمل التكلفة على الأتعاب المهنية. يبدأ استهلاك هذه الممتلكات، على نفس أساس احتساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لإستخدامها المزمع.
- (3/10) **انخفاض قيمة الموجودات غير المالية**
يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة غير المالية في تاريخ المركز المالي لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. في حال توافر هذا الدليل يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للاسترداد.
- يتم إثبات عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيرادات ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت.
- (3/11) **ذمم دائنة ومطلوبات**
تدرج الذمم الدائنة والمطلوبات بالقيمة الاسمية ويتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.
- (3/12) **التأجير التمويلي**
إن عقود إستئجار العقار التي تحتفظ الشركة فيها بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية يتم تبويبها على أنها عقود تأجير تمويلية، يتم إثبات عقود التأجير التمويلية في بداية العقد بالقيمة العادلة للموجودات المستأجرة أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد أيهما أقل ويتم توزيع كل دفعة من دفعات العقد بين الإلتزام المستحق عن هذه العقود وبين تكاليف التمويل.
- تظهر الإلتزامات الناتجة عن عقود التأجير التمويلي بالصافي بعد خصم المصروفات التمويلية بالمركز المالي، بينما يتم إثبات الأعباء التمويلية ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر على مدار فترة العقد بناءً على معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام عن عقود التأجير التمويلي.
- (3/13) **أدوات دين إسلامية**
يتم الإعتراف بأدوات الدين الإسلامية بالقيمة التي يتم إستلامها من العقود مخصوماً منها تكاليف المعاملة، لاحقاً يتم قياس أداة الدين الإسلامية بالتكلفة المطفأة على أن يتم تحميل الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الواجبة السداد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر على مدار فترة ذلك التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.
- (3/14) **مخصص مكافأة نهاية الخدمة**
يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي أو طبقاً للعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الإلتزام غير ممول وتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للإلتزام الشركة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين للسنوات السابقة والحالية.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

3/15 حقوق الملكية، الإحتياطات
يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها.
يتكون الإحتياطي القانوني من مخصص لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة.
تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح والخسائر للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مساهمي الشركة.

3/16 التقاص
يتم التقاص فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتتوى الإدارة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

3/17 تحقق الإيراد
- يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت ، عندما تليي الشركة التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات الموعودة إلى عملائها. ويتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. وتقوم الشركة بالاعتراف بمطلوبات العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ (إن وجدت)، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا أوفت الشركة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل ، تعترف الشركة إما بأصل عقد أو مستحق (إن وجد)، في بيان المركز المالي الخاص بها، اعتماداً على ما إذا كان هناك شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.
- يتم إثبات إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار الفردية. عندما يدخل العميل في البداية إلى عقد إيجار ، عادة ما تتلقى الشركة سلفة أو ودیعة أو كليهما معترف بهما كالتزام. يتم الاعتراف بالسلف كإيراد مع مرور الوقت بينما يتم رد الودائع إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار عند الإنهاء.
- يتم إثبات الرسوم الناشئة عن تقديم خدمات إدارة العقار لطرف ثالث أو الناشئة عن التفاوض أو المشاركة في التفاوض على معاملة لطرف ثالث عند إتمام المعاملة الأساسية.
- يدرج ربح بيع الإستثمارات بالفروق بين صافي حصيله المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع .
- يعترف بإيراد توزيعات الأرباح من الإستثمارات عندما يثبت الحق في إستلامها.
- يتم إثبات إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

3/18 مصروفات تمويلية
تحتسب الفائدة على أدوات الدين الاسلامية على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3/19 المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ ذلك الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

3/20 العملات الأجنبية
تقيد المعاملات بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المقومة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المقومة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

(3/21) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح "الشركة" الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الإحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

(3/22) الزكاة
تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح "الشركة" وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.
بموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو ردها لسنوات سابقة.

(3/23) الإلتزامات والموجودات المحتملة
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

4- التقديرات والأحكام المحاسبية

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفراضات قد تؤثر على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية، حيث أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة تطبيق بعض من أحكامها وتقديراتها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. إن الأحكام والتقديرات الهامة بالنسبة للبيانات المالية هي:

التقديرات

إلتزامات محتملة/مطلوبات

تنشأ الإلتزامات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع بالكامل ضمن سيطرة الشركة. يتم تسجيل مخصصات الإلتزامات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمة مقابل أية إلتزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة إتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار إستثماري.
تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.
وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار إستثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لإستخدامات مستقبلية غير محددة.

الأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إنخفاض قيمة الأصول الملموسة والأعمار الإنتاجية

تقوم إدارة الشركة سنوياً باختبار إنخفاض قيمة الأصول الملموسة طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 3. يتم تحديد القيمة المستردة لأصل ما على أساس طريقة الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدر على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص بإستخدام معدلات السوق.

تقوم إدارة الشركة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره ومبالغ الإستهلاك المتعلقة بها. سيغير مبلغ الإستهلاك المحمل للسنة بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المتوقع للأصل.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

		النقد والنقد المعادل	-5
2018	2019	نقد بالصندوق	
53	500	حسابات بنكية لدي بنوك	
275,837	560,856	ودائع لأجل	
750,000	400,000		
1,025,890	961,356		

		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	-6
2018	2019	إيرادات مستحقة	
6,200	40,520	مصروفات مدفوعة مقدماً	
2,500	6,262	تأمينات مستردة	
14,475	29,235	أخرى	
201,951	68,306		
225,126	144,323		

إن القيمة الدفترية للذمم المدينة تقارب قيمتها العادلة، كما أن البنود الأخرى ضمن الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، لا تتضمن موجودات واجبة التخفيض. إن أقصى مبلغ يتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية هو القيمة العادلة لكل بند من بنود الذمم المذكورة أعلاه.

		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة	-7
2018	2019	استثمارات في أوراق مالية غير مسعرة	
4	4		

تم تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة وفقاً لأساليب التقييم المفصّل عنها في (إيضاح - 21).

		إستثمارات عقارية	-8
2018	2019	الرصيد في 1 يناير	
21,304,584	25,221,431	الإضافات	
57,817	4,574,851	الاستيعادات*	
(1,745,000)	(2,860,500)	التغير في القيمة العادلة	
(673,546)	(10,754)	المحول من موجودات قيد الإنشاء	
2,247,180	-	المحول من عقارات بغرض المتاجرة	
4,030,396	-	الرصيد في 31 ديسمبر	
25,221,431	26,925,028		

* خلال السنة المالية الحالية تم بيع بعض الإستثمارات العقارية لأطراف خارجية بمبلغ 2,824,000 دينار كويتي ونتج عنه خسارة بمبلغ 36,499 دينار كويتي تم إدراجها ببيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر (إيضاح - 16).

تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2019، وقد قامت الإدارة بإدراج القيمة الأقل بالبيانات المالية.

إن الاستثمارات العقارية تتضمن عقارات بمبلغ 15,167,598 دينار كويتي مرهونة مقابل أدوات دين إسلامية ممنوحة من قبل بنوك محلية (إيضاح - 11).

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بعقود إيجار تمويلي بلغت قيمتها 7,736,428 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019.

تتضمن الاستثمارات العقارية حق انتفاع قسيمة بلغت قيمتها 1,326,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

9- إستثمار في شركة تابعة غير مجمعة

يتمثل هذا البند في إستثمار في الشركة التالية :

نسبة المساهمة %		النشاط	بلد التأسيس المملكة العربية السعودية	اسم الشركة
2018	2019			
100%	-	إستثمارات عقارية وأنشطة عقارية أخرى		شركة المسيلة العقارية (ذ.م.م)

- خلال السنة المالية السابقة تم إثبات قيمة الإستثمار بالتكلفة حيث أن البيانات المالية للشركة التابعة غير مادية وليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة، كما لم يصدر لها بيانات مالية مدققة حتى تاريخ إعداد تلك البيانات المالية. خلال السنة المالية الحالية تم تصفية شركة المسيلة العقارية (ذ.م.م) وإسترداد رصيد الإستثمار في تلك الشركة.

10- ممتلكات ومعدات

التكلفة			الرصيد في 1 يناير 2019 اضافات الرصيد في 31 ديسمبر 2019
الإجمالي	ديكورات	أثاث ومعدات	
165,041	123,306	41,735	
4,650	-	4,650	
169,691	123,306	46,385	
الاستهلاك المتراكم			الرصيد في 1 يناير 2019 المحمل على السنة الرصيد في 31 ديسمبر 2019
146,037	107,918	38,119	
12,208	10,936	1,272	
158,245	118,854	39,391	
صافي القيمة الدفترية			في 31 ديسمبر 2019 في 31 ديسمبر 2018
11,446	4,452	6,994	
19,004	15,388	3,616	

11- أدوات دين إسلامية

يتمثل هذا البند فيما يلي:

- القيمة الحالية للدفعات الإيجارية المستقبلية عن عقود إستئجار مع وعد بالتملك مبرمة مع إحدى البنوك الإسلامية المحلية لمدة 4 سنوات مقابل الحصول على عقارات (إيضاح 8)، بلغ متوسط التكلفة الفعلي 4% كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 4.75%).
- مرابحات ممنوحة من إحدى البنوك الإسلامية المحلية، بلغ متوسط التكلفة الفعلي 4% كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 4.75%). ان المرابحات ممنوحة مقابل رهن الإستثمارات العقارية (إيضاح-8).

إن الدفوعات والأقساط التي يستحق سدادها من أدوات الدين الإسلامي خلال سنة من تاريخ المركز المالي تم إدراجها ضمن المطلوبات المتداولة، وتلك التي يستحق سدادها بعد سنة من تاريخ المركز المالي تم إدراجها ضمن المطلوبات غير المتداولة وذلك كما يلي:

2018	2019	الجزء الجاري
880,000	7,105,000	
6,263,250	1,680,000	الجزء غير الجاري
7,143,250	8,785,000	

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

		12-
		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
2018	2019	
171,606	39,659	محجوز ضمان مقاولين
92,562	111,333	تأمينات مؤجرين
101,994	75,915	دائنة إدارة عقار
62,085	19,773	مخصص الأجازات للموظفين
75,570	75,839	مصروفات مستحقة
35,927	35,927	مخصص عام
27,964	35,679	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
8,287	6,158	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح - 13)
5,849	5,849	توزيعات مستحقة
11,723	8,249	زكاة
25,000	25,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 19)
-	55,000	أخرى
618,567	494,381	

13- المعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات والمؤسسات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة نفوذاً هاماً عليها. إن شروط المعاملات مع الأطراف ذات صلة تعتمد من قبل إدارة الشركة، ويتم الموافقة عليها واعتمادها من قبل الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

وتتمثل المعاملات والأرصدة المدرجة بالبيانات المالية التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

		بيان المركز المالي:
2018	2019	
8,287	6,158	مستحق إلى طرف ذو صلة (إيضاح - 12)
95,642	3,600	نهاية الخدمة والأجازات - المدراء التنفيذيين
25,000	25,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 12)

إن الرصيد المستحق إلى طرف ذو صلة معفى من الفوائد وليس له تاريخ محدد للسداد.

		بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:
2018	2019	
108,000	115,000	رواتب ومكافآت - المدراء التنفيذيين
25,000	25,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 19)

14- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 15,228,358 دك (خمسة عشر مليون ومائتان وثمانية وعشرون ألف وثلاثمائة وثمانية وخمسون ديناراً كويتياً) مقسماً على 152,283,580 سهم (مائة وأثنان وخمسون مليون ومائتان وثلاثة وثمانون ألف وخمسمائة وثمانون سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس كويتي) وجميع الأسهم نقدية.

15- إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم إقتطاع 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي القانوني ويجوز للجمعية العامة وقف الإقتطاع عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الإحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح على المساهمين لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

		16-
2018	2019	أرباح إستثمارات عقارية
1,657,198	1,708,250	صافي إيرادات الإيجارات
655,000	(36,499)	(خسائر)/أرباح بيع إستثمارات عقارية (إيضاح - 8)
(673,546)	(10,754)	التغير في القيمة العادلة
1,638,652	1,660,997	

		17-
2018	2019	مصروفات عمومية وإدارية
274,952	279,128	رواتب وأجور الموظفين
31,800	34,660	إيجارات
11,178	7,075	أتعاب مهنية
42,553	39,394	أخرى
360,483	360,257	

		18-
2018	2019	مخصصات
11,495	12,208	إستهلاك ممتلكات ومعدات
17,510	68,970	نهاية الخدمة
22,235	24,256	الأجازات
51,240	105,434	

19- الجمعية العمومية للمساهمين والتوزيعات المقترحة

انعقدت الجمعية العمومية للمساهمين بتاريخ 13 مارس 2019 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ووافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5% من القيمة الاسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. وكذلك وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

أقترح مجلس الإدارة بتاريخ 5 يناير 2020 توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 25,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 25,000 دينار كويتي)، كما اقترح مجلس الإدارة بتاريخ 3 فبراير 2020 توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من القيمة الاسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

20- ربحية السهم/ (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم وذلك بتقسيم صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:

2018	2019	
943,407	816,288	صافي ربح السنة
152,283,580	152,283,580	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
6.20	5.36	ربحية السهم/ (فلس)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفل)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

21- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما تظهر في بيان المركز المالي على النحو التالي:

2018	2019	الموجودات المالية
1,025,890	961,356	النقد والنقد المعادل
225,126	144,323	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4	4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
1,251,020	1,105,683	
2018	2019	المطلوبات المالية
7,143,250	8,785,000	أدوات دين إسلامية
618,567	494,381	نم دانة وأرصدة دانة أخرى
7,761,817	9,279,381	

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت الشركة الإقتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

كما يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

الإجمالي	المستوى 3	31 ديسمبر 2019
		أوراق مالية غير مسعرة
4	4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
4	4	صافي القيمة العادلة
الإجمالي	المستوى 3	31 ديسمبر 2018
		أوراق مالية غير مسعرة
4	4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
4	4	صافي القيمة العادلة

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة أدوات مالية تتعرض لبعض المخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

• مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الإداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض الشركة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد والنقد المعادل والذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى. تقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق إيداع النقد في البنوك لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة كما يتم إثبات الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجد).

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الإستحقاقات للمطلوبات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2019:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	أدوات دين إسلامية
8,785,000	1,680,000	7,105,000	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
494,381	-	494,381	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
99,532	99,532	-	
9,378,913	1,779,532	7,599,381	

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

وفيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2018:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
7,143,250	6,263,250	880,000	أدوات دين إسلامية
618,567	-	618,567	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
131,922	131,922	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
7,893,739	6,395,172	1,498,567	

مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتتسبب تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية.

تتسبب تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية. وتقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية ومع أطراف ذوي سمعة حسنة.

مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

تتسبب مخاطر سعر الفائدة عن القروض طويلة الأجل. حيث إن القروض بمعدلات فائدة متغيرة قد تعرض الشركة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب أسعار الفائدة.

إن حساسية أسعار الفائدة تقيس تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الفائدة على أعباء التمويل لسنة واحدة إستناداً إلى المطلوبات المالية التي تحمل فائدة والمحتفظ بها في نهاية السنة.

إستناداً إلى المطلوبات المالية التي تحتفظ بها الشركة في نهاية السنة فإن التأثير على الأرباح بسبب التغير في معدلات الفائدة مع الإحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى كما يلي:

2018		2019		أرباح السنة
التأثير على الأرباح	التغير في معدلات الفائدة	التأثير على الأرباح	التغير في معدلات الفائدة	
71,433	1%	87,850	1%	

مخاطر سعر الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المستقلة. وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في الأسهم.

تقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق تنويع محافظتها الإستثمارية. ويتم هذا التنويع وفقاً للمحددات الموضوعية بواسطة الشركة.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

22- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف الشركة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطرة.

وتحدد الشركة رأس المال بما يتناسب مع المخاطرة كما تدير هيكل رأس المال وتجري التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطرة المتعلقة بالأصل ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال وتعديله تقوم بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

وتقوم الشركة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كأدوات الدين الإسلامية مخصصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية (رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المحتفظ بها) مضافاً إليها صافي الديون.

وفيما يلي بيان بنسبة الديون إلى حقوق الملكية:

2018	2019	
7,143,250	8,785,000	الديون
(1,025,890)	(961,356)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
6,117,360	7,823,644	صافي الديون
18,608,374	18,663,244	إجمالي حقوق الملكية
24,725,734	26,486,888	إجمالي رأس المال المعدل
%24.74	%29.54	نسبة الديون