

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت
البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2020
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 2020، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، وبيان التغييرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الايضاحية الأخرى.

برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للشركة الأولى للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا 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. وبعقائدنا 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 3,148,147 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 6,493,698 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 مسؤوليتنا 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 نظام 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 والافصاح 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.

Rödl Middle East - المكتب الرئيسي - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور 9 - شارع أحمد الجابر - الشرق - الكويت

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 مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً 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 إتخاذها 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.
- نفهم 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 ومعقولة 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 الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجنا 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 الإفصاحات، 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 جوهريّة في نظام الرقابة الداخلي تتبين 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 وتعديلاتهما اللاحقة ونظام الشركة الأساسي وعقد التأسيس وتعديلاتهما اللاحقة، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

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

4 فبراير 2021
الكويت

بيان - أ

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2019	2020	ايضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
961,356	1,008,467	5	النقد والنقد المعادل
144,323	395,548	6	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4	4	7	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
<u>1,105,683</u>	<u>1,404,019</u>		
			الموجودات غير المتداولة
26,925,028	23,449,128	8	إستثمارات عقارية
11,446	2	9	ممتلكات ومعدات
<u>26,936,474</u>	<u>23,449,130</u>		
<u>28,042,157</u>	<u>24,853,149</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
7,105,000	4,043,250	10	أدوات دين إسلامية
494,381	508,916	11	نم داننة وأرصدة داننة أخرى
<u>7,599,381</u>	<u>4,552,166</u>		
			المطلوبات غير المتداولة
1,680,000	1,320,000	10	أدوات دين إسلامية
99,532	12,214		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>1,779,532</u>	<u>1,332,214</u>		
			حقوق الملكية
15,228,358	15,228,358	13	رأس المال
974,549	1,086,126	14	إحتياطي قانوني
2,460,337	2,654,285		الأرباح المحتفظ بها
<u>18,663,244</u>	<u>18,968,769</u>		
<u>28,042,157</u>	<u>24,853,149</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فبصل نزار أحمد النصف
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان - ب

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2019	2020	إيضاح	
			الإيرادات
1,660,997	1,557,775	15	أرباح إستثمارات عقارية
5,422	3,352		إيرادات ودائع
42,718	19,572		أتعاب إدارة عقار
13,000	11,631		إيرادات أخرى
1,722,137	1,592,330		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
360,257	181,249	16	مصروفات عمومية وإدارية
399,194	262,349		مصروفات تمويلية
105,434	32,962	17	مخصصات
864,885	476,560		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
857,252	1,115,770		صافي ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(7,715)	(10,042)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,249)	(10,285)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,000)	(28,500)	18	زكاة
816,288	1,066,943		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-		صافي ربح السنة
816,288	1,066,943		الدخل الشامل الآخر للسنة
5.36	7.01	19	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم/(فلس)

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

بيان - ج

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

المجموع	الأرباح المحتفظ بها	احتياطي قانوني	رأس المال	
18,608,374	2,491,192	888,824	15,228,358	الرصيد في 1 يناير 2019
(761,418)	(761,418)	-	-	توزيعات أرباح نقدية
816,288	816,288	-	-	صافي ربح السنة
-	(85,725)	85,725	-	المحول للاحتياطي القانوني
<u>18,663,244</u>	<u>2,460,337</u>	<u>974,549</u>	<u>15,228,358</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
18,663,244	2,460,337	974,549	15,228,358	الرصيد في 1 يناير 2020
(761,418)	(761,418)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح - 18)
1,066,943	1,066,943	-	-	صافي ربح السنة
-	(111,577)	111,577	-	المحول للاحتياطي القانوني
<u>18,968,769</u>	<u>2,654,285</u>	<u>1,086,126</u>	<u>15,228,358</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2019	2020	
816,288	1,066,943	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح السنة
		التعديلات
12,208	12,595	إستهلاك ممتلكات ومعدات
68,970	11,464	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
399,194	262,349	مصروفات تمويلية
36,499	(387,750)	(أرباح)/خسائر بيع استثمارات عقارية
10,754	116,000	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(5,422)	(3,352)	إيرادات ودائع
1,338,491	1,078,249	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
84,803	(251,225)	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(124,186)	(35,948)	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,299,108	791,076	صافي النقد الناتج من العمليات
(101,360)	(98,782)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
1,197,748	692,294	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(4,650)	(1,151)	ممتلكات ومعدات
10,658	-	إستثمارات في شركات تابعة غير مجمعة
(4,574,850)	(7,350)	إستثمارات عقارية
2,820,000	3,755,000	المحصل من بيع استثمارات عقارية
5,422	3,352	إيرادات ودائع مستلمة
(1,743,420)	3,749,851	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
1,641,750	(3,421,750)	أدوات دين إسلامية
(761,418)	(710,935)	توزيعات أرباح نقدية
(399,194)	(262,349)	مصروفات تمويلية مدفوعة
481,138	(4,395,034)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
(64,534)	47,111	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
1,025,890	961,356	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
961,356	1,008,467	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح - 5)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست الشركة الأولى للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - بموجب عقد التأسيس رقم 4288 جلد 1 المؤرخ في 27 يونيو 2005. وقد تمت عده تأسيرات علي السجل التجاري كان آخرها بتاريخ 10 أبريل 2018.

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 بكافة 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 تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار وإستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزلات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات 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 بنظام (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 4 موظفين كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 12 موظف).

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 4 فبراير 2021. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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

معايير وتعديلات جديدة سارية اعتبارًا من 1 يناير 2020 (2/1)

• تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 اندماج الأعمال لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول تعتبر أعمالاً أم لا. توضح التعديلات الحد الأدنى من متطلبات الأعمال وتستبعد تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر غير موجودة، وتضيف إرشادات لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت الآلية المستحوذ عليها تعتبر أساسية، وتحدد بدقة تعريف الأعمال والمخرجات، وتقدم اختباراً تركيز اختياري للقيمة العادلة. حيث أن التعديلات تطبق بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تحدث في أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، فلن تتأثر الشركة بهذه التعديلات في تاريخ الانتقال.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المادية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لمطابقة تعريف "المادية" مع المعايير وتوضيح بعض الأمور المتعلقة بالتعريف. ينص التعريف الجديد على أنه "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو تشويشها من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يضمن توفير معلومات مالية عن منشأة محددة مُعدة للتقارير".

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المادية أثر جوهري في البيانات المالية للشركة.

• تأثير التطبيق المبني للتعديلات المتعلقة بإعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد 19 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16

في مايو 2020 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) امتيازات تتعلق بإعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد 19 (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) التي تسمح بالتخفيف العملي على المستأجرين وذلك كنتيجة مباشرة لتداعيات كوفيد 19، من خلال تقديم وسيلة أو إدارة عملية للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تسمح للمستأجر إمكانية اختيار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإعفاء من الإيجار المتعلق بكوفيد 19 يعد تعديلاً لعقد الإيجار أم لا. يتعين على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يضع في الاعتبار أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن الإعفاء من الإيجار المرتبط بتداعيات كوفيد 19 بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير المطبق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

إن التطبيق العملي للتعديلات ينطبق فقط على امتيازات الاعفاء من الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لتداعيات كوفيد 19 وفي حال فقط استيفاء جميع الشروط التالية:

- إن التغيير الناتج عن مدفوعات مبلغ عقد الإيجار يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة.
- أي تخفيض في مدفوعات الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل 30 يونيو 2021 (امتياز الاعفاء من الإيجار يفي بالشرط إذا أدى إلى تخفيض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021).
- لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

لا يوجد تأثير لهذه التعديلات على البيانات المالية للشركة.

(2/2)

المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للشركة مبينة أدناه: تعترم الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حسب الاقتضاء، وذلك عندما تصبح سارية المفعول.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 – تصنيف الالتزامات كمتداولة وغير متداولة

إن التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي 1 تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي كمتداولة أو غير متداولة وليس على قيمة أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيرادات أو مصاريف أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

وتوضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستستمرس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تعد قائمة إذا تم الامتثال للاتفاقات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضح أنها تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 – الممتلكات والألات والمعدات – عائدات ما قبل الاستخدام المزمع

لا تسمح التعديلات بخصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات، أي العائدات المحققة أثناء إحضار الأصل إلى الموقع بالحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي خطت لها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل في حالة تشغيلية سليمة". ويحدد معيار المحاسبة الدولي 16 ذلك على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو تأجيرها للأخرين أو لأغراض إدارية.

وإذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، ينبغي أن تفصح البيانات المالية المجمعة عن قيمة العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة وليست من نتائج الأنشطة الاعتيادية للمنشأة، وأي بند (بنود) يتضمن تلك العائدات والتكلفة في بيان الدخل الشامل.

يسري مفعول التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تطبق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والألات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع بالحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى لها إنجاز الأعمال بالطريقة التي خطت لها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

ينبغي للمنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبكر للتعديلات كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة (أو أي بند آخر من بنود حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

ليس من المتوقع أن ينتج عن تطبيق معايير أخرى جديدة أو معدلة أثر مادي على أداء الشركة أو مركزها المالي. وسيتم إجراء إفصاحات إضافية في البيانات المالية عندما تصبح هذه المعايير سارية المفعول.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- معايير أخرى من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية للشركة عندما تصبح هذه المعايير سارية المفعول وذلك كما يلي:

البيان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 " عقود التأمين "	1 يناير 2023
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك	تعديلات لم يتم تحديد تاريخ سريانها بعد

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 ك (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة واستثمارات عقارية)، كما تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي.
- إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراسات 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 الافتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبينة 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 الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإعفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إنقائه 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 كنفد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.

(3/5) الذمم المدينة

تدرج 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.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

3/6 الأدوات المالية

التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأيما كان ذلك منطبقاً لإلغاء 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 البيني".
- 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 تقم 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 لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI

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

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.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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 المبدي، 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 الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبدي 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. تتدرج 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.

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري شركة مساهمة كويتية (مفصلة) الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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 بالأعتبار.
 - 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 ذمم 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 بالأعتبار 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 للكيان 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.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصص خسائر الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأه من القيمة الدفترية الأجمالية للموجودات.

خسائر انخفاض 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 الأستثمارية) لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمتها، وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر عندها يتم تقدير القيمة القابلة للأسترداد لذلك الموجود لأغراض أختيار انخفاض 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 الداخلية للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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

يتم عكس خسارة التدني 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 تدني 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 بإثباتات 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 "أرباح/خسائر) 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 المعتبرة 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.

الممتلكات والمعدات

(3/8)

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الأستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الأستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الأستردادية 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. وتشتمل التكلفة على الأتعاب المهنية. يبدأ إستهلاك هذه الممتلكات، على نفس أساس إحتساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لإستخدامها المزمع.

ذمم دائنة ومطلوبات

(3/9)

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.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- 3/10 التاجير التمويلي**
- إن عقود إستئجار العقار التي تحتفظ الشركة فيها بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية يتم تبويبها علي أنها عقود تاجير تمويلية، يتم اثبات عقود التاجير 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 التاجير التمويلي بالصافي بعد خصم المصروفات التمويلية بالمركز المالي، بينما يتم اثبات الأعباء التمويلية ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر علي مدار فترة العقد بناءً علي معدل عائد ثابت علي الرصيد المتبقي من الإلتزام عن عقود التاجير التمويلي.
- 3/11 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 علي أن يتم تحميل الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الواجبة السداد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر علي مدار فترة ذلك التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.
- 3/12 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 وتتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للإلتزام الشركة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين للسنوات السابقة والحالية.
- 3/13 حقوق الملكية، الإحتياطيات**
- 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 تسجل بصورة منفصلة ضمن الأطراف ذات صلة.
- 3/14 النقص**
- يتم النقص فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء النقص على المبالغ المسجلة وتتوى الإدارة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.
- 3/15 تحقق الإيراد**
- يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت ، عندما تلبي 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 الإستثمارات 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 كإلتزام. 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 بالفرق بين صافي حصيللة 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.
 - تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند إكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الأتفاقيات التعاقدية لكل نشاط.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- 3/16 مصروفات تمويلية**
تحتسب الفائدة على أدوات الدين الإسلامية على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.
- 3/17 المخصصات**
يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق مصادر 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.
- 3/18 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.
- 3/19 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**
تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح "الشركة" الخاضع للضريبة وفقا 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 استثناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.
- 3/20 الزكاة**
تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح "الشركة" وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.
بموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو ردها لسنوات سابقة.
- 3/21 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 وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات 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 وقع 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 عدمه مقابل أية إلتزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.
- تقييم الاستثمارات العقارية**
تقوم إدارة الشركة بقيد الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- أ- طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المتعلقة بهذا الأصل.
- ب- رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
- ج- تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيمين مستقلين عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات المقيمين المستقلين.

الأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

انخفاض قيمة الأصول الملموسة والأعمار الإنتاجية
تقوم إدارة الشركة سنوياً بإختيار انخفاض 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 المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصوم بإستخدام معدلات السوق.

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

5- النقد والنقد المعادل

2019	2020	
500	-	نقد بالصدوق
560,856	1,008,467	أرصدة لدي البنوك
400,000	-	وديعة لأجل
961,356	1,008,467	

6- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
40,520	307,192	إيرادات مستحقة
6,262	563	مصروفات مدفوعة مقدماً
29,235	26,888	تأمينات مستردة
68,306	60,905	أخرى
144,323	395,548	

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 الإلتزام في تاريخ البيانات المالية هو القيمة العادلة لكل بند من بنود الذمم المذكورة أعلاه.

7- إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة

2019	2020	
4	4	إستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة

تم تقييم الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة وفقاً لأساليب التقييم المفصّل عنها في (إيضاح - 20).

الشركة الأولى للإستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

8- إستثمارات عقارية

2019	2020	
25,221,431	26,925,028	الرصيد في 1 يناير
4,574,851	7,350	الإضافات
(2,860,500)	(3,367,250)	الاستيعادات*
(10,754)	(116,000)	التغير في القيمة العادلة
26,925,028	23,449,128	الرصيد في 31 ديسمبر

* خلال السنة المالية الحالية تم بيع بعض الإستثمارات العقارية لأطراف خارجية بمبلغ 3,755,000 دينار كويتي ونتج عنه ربح بمبلغ 387,750 دينار كويتي تم إدراجة ببيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر (إيضاح - 15).

تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2020، وقد قامت الإدارة بإدراج القيمة الأقل بالبيانات المالية.

إن الاستثمارات العقارية تتضمن عقارات بمبلغ 12,622,698 دينار كويتي مرهونة مقابل أدوات دين إسلامية ممنوحة من قبل بنوك محلية (إيضاح - 10).

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بعقود إيجار تمويلي بلغت قيمتها 7,736,428 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

تتضمن الاستثمارات العقارية حق انتفاع قسيمة بلغت قيمتها 1,350,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

9- ممتلكات ومعدات

الإجمالي	ديكورات	أثاث ومعدات	التكلفة
169,691	123,306	46,385	الرصيد في 1 يناير 2020
1,151	1,151	-	اضافات
170,842	124,457	46,385	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
158,245	118,854	39,391	الاستهلاك المتراكم
12,595	5,602	6,993	الرصيد في 1 يناير 2020
170,840	124,456	46,384	المحمل على السنة
			الرصيد في 31 ديسمبر 2020
			صافي القيمة الدفترية
			في 31 ديسمبر 2020
			في 31 ديسمبر 2019
2	1	1	
11,446	4,452	6,994	

10- أدوات دين إسلامية

يتمثل هذا البند فيما يلي:

- القيمة الحالية للدفوعات الإيجارية المستقبلية عن عقود إستجار مع وعد بالتملك مبرمة مع إحدى البنوك الإسلامية المحلية لمدة 4 سنوات مقابل الحصول على عقارات (إيضاح - 8)، وتحمل بمعدل عائد سنوي بنسبة 1.25% (2019: 1.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
- مرابحات ممنوحة من بنوك إسلامية محلية، وتحمل بمعدل عائد سنوي بنسبة من 1.25% إلى 1.5% (2019: 1.25% إلى 1.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن المرابحات ممنوحة مقابل رهن بعض الاستثمارات العقارية (إيضاح - 8).

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

إن الدفعات 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:

2019	2020	الجزء الجاري
7,105,000	4,043,250	الجزء غير الجاري
1,680,000	1,320,000	
8,785,000	5,363,250	

11- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
39,659	20,964	محجوز ضمان مقولين
111,333	98,427	تأمينات مؤجرين
74,549	56,782	دائنو إدارة عقار
19,773	6,258	مخصص الأجازات للموظفين
75,839	35,085	مصرفات مستحقة
35,927	35,927	مخصص عام
35,679	45,721	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
6,158	300	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح - 12)
5,849	56,332	توزيعات مستحقة
8,249	18,534	زكاة
25,000	28,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 18)
56,366	106,086	أخرى
494,381	508,916	

12- 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:

2019	2020	بيان المركز المالي:
6,158	300	مستحق إلى طرف ذو صلة (إيضاح - 11)
3,600	-	نهاية الخدمة والأجازات - المدراء التنفيذيين
25,000	28,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 11)

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

2019	2020	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:
115,000	29,028	رواتب ومكافآت - المدراء التنفيذيين
25,000	28,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 18)

13- رأس المال

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

14- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم إقطاع 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني ويجوز للجمعية العامة وقف الإقطاع عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي 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.

15- أرباح إستثمارات عقارية

2019	2020	
1,708,250	1,286,025	صافي إيرادات الإيجارات
(36,499)	387,750	أرباح/(خسائر) بيع استثمارات عقارية (إيضاح - 8)
(10,754)	(116,000)	التغير في القيمة العادلة
1,660,997	1,557,775	

16- مصروفات عمومية وإدارية

2019	2020	
279,128	134,941	رواتب وأجور الموظفين
34,660	14,908	إيجارات
7,075	7,787	أتعاب مهنية
39,394	23,613	أخرى
360,257	181,249	

17- مخصصات

2019	2020	
12,208	12,595	إستهلاك ممتلكات ومعدات
68,970	11,464	نهاية الخدمة
24,256	8,903	الأجازات
105,434	32,962	

18- الجمعية العمومية للمساهمين والتوزيعات المقترحة

انعقدت الجمعية العمومية للمساهمين بتاريخ 9 مارس 2020 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ووافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5% من القيمة الإسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وكذلك وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

اقترح مجلس الإدارة بتاريخ 25 يناير 2021 توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 28,500 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 25,000 دينار كويتي)، كما اقترح مجلس الإدارة بتاريخ 4 فبراير 2021 توزيع أرباح نقدية بواقع 6% من القيمة الإسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

19- ربحية السهم/(فلس)

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

2019	2020	
816,288	1,066,943	صافي ربح السنة
152,283,580	152,283,580	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
5.36	7.01	ربحية السهم/(فلس)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

20- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والإعتراف 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:

2019	2020	الموجودات المالية
961,356	1,008,467	التقد والنقد المعادل
144,323	395,548	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4	4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
1,105,683	1,404,019	
2019	2020	المطلوبات المالية
8,785,000	5,363,250	أدوات دين إسلامية
494,381	508,916	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
9,279,381	5,872,166	

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت الشركة الافتراضات 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 استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخضومة 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 (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم 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:

المستوى 3	31 ديسمبر 2020 أوراق مالية غير مسعرة
4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
4	صافي القيمة العادلة
المستوى 3	31 ديسمبر 2019 أوراق مالية غير مسعرة
4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
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 الخسائر الائتمانية المتوقعة (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 الاستحقاقات للمطلوبات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاقات 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 2020:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	أدوات دين إسلامية
5,363,250	1,320,000	4,043,250	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
508,916	-	508,916	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,214	12,214	-	
5,884,380	1,332,214	4,552,166	

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 (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

• مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتنشأ 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.

تنشأ 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.

تنشأ 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 والمحفوظ بها في نهاية السنة.

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

2019		2020		أرباح السنة
التأثير على الأرباح	التغير في معدلات الفائدة	التأثير على الأرباح	التغير في معدلات الفائدة	
87,850	1%	53,633	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 محفظتها الإستثمارية. ويتم هذا التنويع وفقاً للمحددات الموضوعية بواسطة الشركة.

إدارة مخاطر رأس المال

-21

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 المخاطره.

وتحدد الشركة رأس المال بما يتناسب مع مخاطره كما تدير هيكل رأس المال وتجري التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطره 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.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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:

2019	2020	
8,785,000	5,363,250	الديون
(961,356)	(1,008,467)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
7,823,644	4,354,783	صافي الديون
18,663,244	18,968,769	إجمالي حقوق الملكية
26,486,888	23,323,552	إجمالي رأس المال المعدل
%29.54	%18.67	نسبة الديون

أحداث هامة

-22

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترتب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقوف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصح عنها للشركة كما في 31 ديسمبر 2020. وارتأت الإدارة أيضاً أن الشركة لديها من السيولة والخطط ما يكفي لتسوية التزاماتها المتداولة.

تقوم إدارة الشركة بتعديل افتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يُستجد من أحداث.