

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت  
البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في  
31 ديسمبر 2021  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفقلة)  
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في  
31 ديسمبر 2021  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيان

أ  
ب  
ج  
د

الصفحة  
20 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية

### تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية للشركة الأولى للإستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - والتي تشمل بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات 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 للإستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - كما في 31 ديسمبر 2021 وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### اساس 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 مستنتجون 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.

#### 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 اعداد 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.

## مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

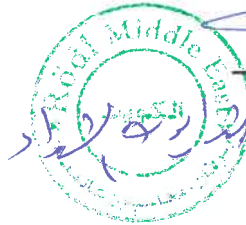
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف 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 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 مواصلة 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 مواصلة 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 بالحكومة - ضمن أمور أخرى - فيما يتعلق بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظام الرقابة الداخلي تبين 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 2021 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.



راشد أيوب يوسف الشداد  
مراقب حسابات ترخيص رقم 77 فئة (أ)  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان - محاسبون عالميون

13 فبراير 2022  
الكويت

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2020	2021	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
			النقد والنقد المعادل
1,008,467	862,838	5	وديعة لأجل
-	1,500,000	6	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
395,548	488,906	7	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4	4	8	
<u>1,404,019</u>	<u>2,851,748</u>		
			الموجودات غير المتداولة
			إستثمارات عقارية
23,449,128	21,600,000	9	ممتلكات ومعدات
2	2	10	
<u>23,449,130</u>	<u>21,600,002</u>		
<u>24,853,149</u>	<u>24,451,750</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
			أدوات دين إسلامية - الجزء الجاري
4,043,250	560,000	11	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
508,916	345,071	12	
<u>4,552,166</u>	<u>905,071</u>		
			المطلوبات غير المتداولة
			أدوات دين إسلامية - الجزء غير الجاري
1,320,000	4,243,000	11	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,214	11,674		
<u>1,332,214</u>	<u>4,254,674</u>		
			حقوق الملكية
			رأس المال
15,228,358	15,228,358	14	إحتياطي قانوني
1,086,126	1,215,477	15	الأرباح المحتفظ بها
2,654,285	2,848,170		
<u>18,968,769</u>	<u>19,292,005</u>		
<u>24,853,149</u>	<u>24,451,750</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المثني محمد عبدالعزيز المكتوم  
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2020	2021	إيضاح	
			الإيرادات
1,557,775	1,531,437	16	أرباح إستثمارات عقارية
3,352	346		إيرادات ودائع
19,572	13,931		أتعاب إدارة عقار
11,631	-		إيرادات أخرى
1,592,330	1,545,714		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
181,249	89,522	17	مصروفات عمومية وإدارية
262,349	153,781		مصروفات تمويلية
32,962	8,901	18	مخصصات
476,560	252,204		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
			صافي ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1,115,770	1,293,510		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(10,042)	(11,642)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,285)	(12,930)		زكاة
(28,500)	(32,000)	19	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,066,943	1,236,938		صافي ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
1,066,943	1,236,938		إجمالي الدخل الشامل للسنة
7.01	8.12	20	ربحية السهم/(فلس)

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)  
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

المجموع	الأرباح المحتفظ بها	احتياطي قانوني	رأس المال	
18,663,244	2,460,337	974,549	15,228,358	الرصيد في 1 يناير 2020
(761,418)	(761,418)	-	-	توزيعات أرباح نقدية
1,066,943	1,066,943	-	-	صافي ربح السنة
-	(111,577)	111,577	-	المحول للاحتياطي القانوني
18,968,769	2,654,285	1,086,126	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
18,968,769	2,654,285	1,086,126	15,228,358	الرصيد في 1 يناير 2021
(913,702)	(913,702)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح - 19)
1,236,938	1,236,938	-	-	صافي ربح السنة
-	(129,351)	129,351	-	المحول للاحتياطي القانوني
19,292,005	2,848,170	1,215,477	15,228,358	الرصيد في 31 ديسمبر 2021

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2020	2021	
1,066,943	1,236,938	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح السنة
		التعديلات
12,595	-	إستهلاك ممتلكات ومعدات
11,464	3,745	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
262,349	153,781	مصروفات تمويلية
(387,750)	(460,000)	أرباح بيع استثمارات عقارية
116,000	109,128	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(3,352)	(346)	ايرادات ودائع
1,078,249	1,043,246	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(251,225)	(73,358)	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(35,948)	(78,765)	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
791,076	891,123	صافي النقد الناتج من العمليات
(98,782)	(4,285)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
692,294	886,838	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
-	(1,500,000)	وديعة لأجل
(1,151)	-	ممتلكات ومعدات
(7,350)	-	إستثمارات عقارية
3,755,000	2,080,000	المحصل من بيع استثمارات عقارية
3,352	346	ايرادات ودائع مستلمة
3,749,851	580,346	صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(3,421,750)	(560,250)	أدوات دين إسلامية
(710,935)	(898,782)	توزيعات أرباح نقدية
(262,349)	(153,781)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(4,395,034)	(1,612,813)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
47,111	(145,629)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
961,356	1,008,467	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,008,467	862,838	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح - 5)

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



الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست الشركة الأولى للإستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - بموجب عقد التأسيس رقم 4288 جلد 1 المؤرخ في 27 يونيو 2005. وقد تمت عده تأشيريات 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 حظرته 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 تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار وإستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات 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 3 موظفين كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 4 موظفاً).

يقع مركز الشركة الرئيسي بدولة الكويت - العاصمة - الشرق - قطعة 7 - شارع جابر المبارك - مبني 28 - الدور (6).

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 فبراير 2022. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

2- تبني المعايير الجديدة والمعدلة

(2/1)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية متفقة مع تلك المستخدمة خلال السنة المالية السابقة ومع المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة المالية الحالية.

• تأثير التطبيق المبني للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة

إن المرحلة الأولى للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 معيار المحاسبة الدولي رقم 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 - تنطوي على تعديل متطلبات محددة لمحاسبة التحوط لغرض السماح لمحاسبة التحوط بالاستمرار للتحوط المتأثرة خلال فترة عدم التيقن السابقة، حيث يتم تعديل بنود التحوط أو أدوات التحوط كنتيجة للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة.

كما أن المرحلة الثانية للمعالجة المفضلة لمعدل سعر الفائدة - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، معيار المحاسبة الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - تعكس آثار الانتقال من الأسعار المعلنة بين البنوك (IBOR) إلى أسعار الفائدة البديلة (يشار إليها أيضاً باسم "المعدلات الخالية من المخاطر (RFRs) وذلك دون إحداث تأثيرات محاسبية ليس من شأنها توفير معلومات مفيدة لمستخدمي البيانات المالية.

• تأثير التطبيق المبني لإعفاءات الإيجار المتعلقة بظروف جائحة كوفيد 19 بعد 30 يونيو 2021 - تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16

قامت الشركة في وقت مبكر بتطبيق إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد 19 (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) والتي تضمنت تقديم إعفاء عملي للمستأجرين في محاسبة إعفاءات الإيجار التي تم تقديمها كنتيجة مباشرة لظروف جائحة كوفيد 19، وذلك من خلال تقديم وسيلة عملية ملائمة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. كانت هذه الوسيلة العملية متاحة لإعفاءات الإيجار والتي أثرت على تخفيض في مدفوعات الإيجار بشأنها على المدفوعات المستحقة أصلاً في 30 يونيو 2021 أو قبله.

في مارس 2021، أصدر المجلس إعفاءات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد 19 لما بعد 30 يونيو 2021 (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) حيث مددت التطبيق العملي لتشمل تطبيق تخفيض مدفوعات الإيجار المستحقة بشكل أساسي في أو قبل 30 يونيو 2022.

إن الوسيلة العملية أعطت للمستأجر الحق في الا يقوم بتقييم إعفاء الإيجار المرتبط بجائحة كوفيد 19 وإعتباره بمثابة تعديل لعقد الإيجار. إن المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار يقوم بحساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار والذي يكون ناتج عن اعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد 19 من خلال تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 كما لو لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

يتم تطبيق الوسيلة العملية فقط على إعفاءات الإيجار التي نشأت كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد 19 وأيضاً إذا تم فقط استيفاء جميع الشروط التالية:

- إن التغيير في مدفوعات الإيجار يؤدي إلى تعديل المقابل لعقد الإيجار الذي 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 بشكل أساسي في أو قبل 30 يونيو 2022 (اعفاء الإيجار يفي بهذا الشرط إذا أدى إلى إنخفاض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2022 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2022).
- لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

لا يوجد تأثير لهذه التعديلات على البيانات المالية للشركة.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفقلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

(2/2) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار لكنها غير سارية المفعول بعد

لم تقم الشركة في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي تم إصدارها لكنها غير سارية المفعول بعد، تنوي الشركة تبني هذه المعايير الجديدة والمعدلة حال كان ذلك قابلاً للتطبيق، عندما تصبح هذه المعايير سارية المفعول.

• عقود التأمين	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 على المعيار الدولي للتقارير المالية 17)
• البيع أو المساهمة في الموجودات بين مستمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28
• تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1
• الإشارة إلى الإطار المفاهيمي	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3
• الممتلكات والآلات والمعدات - عائدات ما قبل الاستخدام المزمع	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16
• العقود المثقلة بالأعباء - تكلفة تنفيذ العقد	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37
• الإفصاح عن السياسات المحاسبية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بيان الممارسة رقم 2
• تعريف التقديرات المحاسبية	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8
• الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن عملية واحدة	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12

لا يتوقع أعضاء مجلس الإدارة أن يكون لتبني المعايير المذكورة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 - عقود التأمين  
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 يحدد مبادئ الإعراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها وهو يحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 نمودجاً عاماً تم تعديله لعقود التأمين بخصائص المشاركة المباشرة ويوصف على أنه منهجية الأتعاب المتغيرة. يتم تبسيط هذا النموذج العام حال تم استيفاء معايير محددة وذلك عن طريق قياس مقدار الالتزام بالتغطية التأمينية المتبقية باستخدام منهجية تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم التأكد. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملي البوالص.

في يونيو 2020، أصدر المجلس تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 للتصدي للمخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. وكان من شأن التعديلات إرجاء تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمناً التعديلات) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر المجلس تمديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) الذي من شأنه تمديد تاريخ إنتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

بتعين تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق منهجية الأثر الرجعي المعدل أو منهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، فإن تاريخ التطبيق المبني يكون هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق المبني.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- **التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10** البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الإستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة - بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك  
تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 المواقف التي يكون فيها بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعهم المشترك. تنص التعديلات على وجه التحديد على أن الأرباح أو الخسائر الناشئة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط في التعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك هذه يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الإستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (وقد أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية) إلى القيمة العادلة ويتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.
- لم يتم بعد تحديد تاريخ نفاذ التعديلات من قبل المجلس، ومع ذلك، فإن التطبيق المبكر للتعديلات مسموح بها. وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له أثر على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية حال حدوث مثل هذه المعاملات.
- **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1** عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة  
إن التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 تؤثر على عرض المطلوبات في بيان المركز المالي كمتداولة أو غير متداولة وليس 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 المطلوبات 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 الإلتزام. كما توضح أن الحقوق تعد قائمة إذا تم الإلتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضيح أنها تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.  
تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.
- **التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3** اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي  
إن التعديلات تقوم بتحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام 2018 بدلاً من إطار عام 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3، بأنه فيما يتعلق بالإلتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 37، فإن المستحوذ يقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 37 لتحديد فيما إذا كان الإلتزام الحالي موجوداً في تاريخ الإستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسم التي ستكون مشمولة بالمعيار، فإن المستحوذ يقوم بتطبيق المعيار الدولي رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى نشوء الإلتزام بسداد هذه الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الإستحواذ.  
وبشكل نهائي، فإن التعديلات تضيف بياناً صريحاً بأن المستحوذ لا يعترف بالموجودات المحتملة المقننة في عملية إندماج الأعمال.
- تسري التعديلات على إندماج الأعمال التي يكون تاريخ الإستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبق الكيان أيضاً جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع الإطار المفاهيمي المحدث) في نفس الوقت أو قبل ذلك.
- **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 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 للإستخدام من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات، أي العائدات المحققة أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي تستهدفها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة ضمن الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 2 للمخزون.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل سليم". ويحدد معيار المحاسبة الدولي رقم 16 ذلك على أنه تقييم لما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو تأجيرها للآخرين أو للأغراض الإدارية.

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

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

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

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة - العقود المنقولة بالأعباء - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال، تخصيص رسوم الإهلاك لـ بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

تطبق التعديلات على العقود التي لم يف الكيان بعد بجميع التزاماته في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة بيان المقارنات. وبدلاً من ذلك، ينبغي على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة أو عنصر آخر من حقوق الملكية، حال كان ذلك قابلاً للتطبيق، في تاريخ التطبيق المبدئي.

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

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - إصدار أحكام جوهرية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
- تحدث التعديلات تغييراً بشأن متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. حيث تستبدل التعديلات جميع أمثلة مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية جوهرية، حال النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات الداعمة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1 لغرض توضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير جوهرية ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير جوهرية. ومع ذلك، فإنه ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى جوهرية في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها مستقبلاً. التعديلات على بيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لا تحتوي على تاريخ سريان أو متطلبات الانتقال.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية

تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد في القياس".

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، فقد احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ
- إن التأثيرات المرتبطة بالتغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة

تسري التعديلات على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن عملية واحدة

تقدم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف المبدي. بموجب التعديلات، لا تطبق المنشأة إعفاء الاعتراف المبدي للمعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة بين المبالغ الخاضعة للضريبة والمبالغ المستحقة.

بناءً على قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية وخاضعة للخصم عند الاعتراف المبدي بأصل ومطلوبات في معاملة لا تمثل اندماج أعمال ولا تؤثر على المحاسبة ولا الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الأصل بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.

بعد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12، يتعين على المنشأة الاعتراف بأصل ومطلوبات الضريبة المؤجلة ذات الصلة، مع إدراج أي أصل ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الإستراداد في المعيار المحاسبي 12.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

### 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 كـ (إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة وإستثمارات عقارية)، 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 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 إلغاءه أو إنتهاء صلاحيته.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلتة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

- 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 بالصادفي من تسهيلات السحب البنكي على المكشوف كنقد 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.
- 3/6 الأدوات المالية**  
**التحقق والقياس المبني وعدم التحقق**  
يتم تحقق الأصول والإلتزامات 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 والإلتزامات المالية يبين 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 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 الإلتزام المالي عندما يتم الوفاء بالإلتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزم قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الإلتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للإلتزام الأصلي والاعتراف بالتزام 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.

### 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 زائدا 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 تطبق 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.



الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- 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 إفلاس، 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 المتوقعة لمدة 12 شهر: أن هذه الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن الأحداث الافتراضية التي من الممكن حدوثها خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير.
- الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال فترة الائتمان: هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداء المالي.

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 المتوقعة لفترة الائتمان.

عند تحديد مخاطر الائتمان لموجود مالي زاد بصورة مهمة منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، 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 المستحقة 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 المتوقعة هي التقديرات المحتملة المرجحة لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للكيان وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة 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 المقدرة من الموجود المالي.

##### عرض انخفاض القيمة

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

خسائر انخفاض القيمة الخاصة بالذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى يتم عرضها ضمن المصاريف الإدارية والعمومية في بيان الربح أو الخسارة.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية (الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية) 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 اختبار 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 الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد. القيمة القابلة للأسترداد لموجود أو لوحة منتجة 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 التدني في القيمة فقط للمدى التي تكون فيها القيمة الدفترية للموجود لا تزيد عن القيمة الدفترية التي يتم تحديدها بالصادفي من الأستهلاك، 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 بإستخدام 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 الأستهلاك 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 حدثت 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 وصادفي 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.

**الشركة الأولى للاستثمار العقاري**  
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- 3/9** **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.
- 3/10** **التأجير التمويلي**  
إن عقود إستئجار العقار التي تحتفظ الشركة فيها بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية يتم تبويبها علي أنها عقود تأجير تمويلية، يتم اثبات 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 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 التأجير 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 وعلي 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، 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 تسجل بصورة منفصلة ضمن الأطراف ذات صلة.
- 3/14** **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 وتتوي 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 التزمات الأداء عن طريق نقل الخدمات الموعودة إلى عملائها. ويتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزمات 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 بالتزمات 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 دبعة أو كليهما معترف بهما كالتزام. يتم الاعتراف بالسلف كإيراد مع مرور الوقت بينما يتم رد الودائع إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار عند الإنهاء.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- 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 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.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند إكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الأتفاق التعاقدية لكل نشاط.

3/16 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.

3/17 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق 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 استثنائها 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 ضريبية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

#### 4- التقديرات والأحكام المحاسبية

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراسات 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

##### الالتزامات المحتملة/مطلوبات

تنشأ الالتزامات 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 عدمه مقابل أية إلتزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

##### تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم إدارة الشركة بتقييم 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:

- طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتولدة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل لاستناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- رسالة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
- 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

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

2021	2020
862,838	1,008,467

أرصدة لدي البنوك

#### 6- وديعة لأجل

يمثل هذا البند قيمة وديعة لأجل لدي أحد البنوك المحلية وتستحق خلال سنة من تاريخ الإيداع، إن معدل العائد على تلك الوديعة 2.125% كما في 31 ديسمبر 2021.

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

7- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2020	2021	
307,192	382,440	إيرادات مستحقة
-	20,000	مدينة بيع استثمارات عقارية
563	1,877	مصرفات مدفوعة مقدماً
26,888	26,388	تأمينات مستردة
60,905	58,201	أخرى
395,548	488,906	

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.

8- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2020	2021	
4	4	استثمارات في أوراق مالية غير مسعرة

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

9- إستثمارات عقارية

2020	2021	
26,925,028	23,449,128	الرصيد في 1 يناير
7,350	-	الإضافات
(3,367,250)	(1,740,000)	الاستبعادات*
(116,000)	(109,128)	التغير في القيمة العادلة
23,449,128	21,600,000	الرصيد في 31 ديسمبر

\* خلال السنة المالية الحالية تم بيع بعض الإستثمارات العقارية لأطراف خارجية بمبلغ 2,200,000 دينار كويتي ونتج عنه ربح بمبلغ 460,000 دينار كويتي تم إدراجة ببيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر (إيضاح - 16).

تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2021، وقد قامت الإدارة بإدراج القيمة الأقل بالبيانات المالية.

إن الاستثمارات العقارية تتضمن عقارات بمبلغ 12,555,000 دينار كويتي (2020): 12,622,698 دينار كويتي) مرهونة مقابل أدوات دين إسلامية منوحة من قبل بنوك محلية (إيضاح - 11).

تتضمن الاستثمارات العقارية عقارات بعقود إيجار تمويلي بلغت قيمتها 7,694,999 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020): 7,736,428 دينار كويتي).

تتضمن الاستثمارات العقارية حق انتفاع قسيمة بلغت قيمتها 1,350,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020): 1,350,000 دينار كويتي).

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

10- ممتلكات ومعدات			
التكلفة	أثاث ومعدات	ديكورات	الإجمالي
الرصيد في 1 يناير 2021	46,385	124,457	170,842
الرصيد في 31 ديسمبر 2021	46,385	124,457	170,842
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد في 1 يناير 2021	46,384	124,456	170,840
الرصيد في 31 ديسمبر 2021	46,384	124,456	170,840
صافي القيمة الدفترية			
في 31 ديسمبر 2021	1	1	2
في 31 ديسمبر 2020	1	1	2

11- أدوات دين إسلامية

يتمثل هذا البند فيما يلي:

- القيمة الحالية للدفوعات الإيجارية المستقبلية عن عقود إستئجار مع وعد بالتملك مبرمة مع إحدى البنوك المحلية لمدة 4 سنوات مقابل الحصول على عقارات (إيضاح - 8)، وتحمل بمعدل عائد سنوي بنسبة 1.25% (2020: 1.25%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان ذلك التسهيل ممنوح مقابل رهن بعض الإستثمارات العقارية (إيضاح - 9).
- مرابحات ممنوحة من إحدى البنوك المحلية، وتحمل بمعدل عائد سنوي بنسبة 1.5% (2020: 1.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان المرابحات ممنوحة مقابل رهن بعض الإستثمارات العقارية (إيضاح - 9) وتحرير سند اذني الصالح البنك.

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:

2020	2021	
4,043,250	560,000	الجزء الجاري
1,320,000	4,243,000	الجزء غير الجاري
5,363,250	4,803,000	

12- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
20,964	1,647	محجوز ضمان مقاولين
98,427	74,760	تأمينات مؤجرين
56,782	-	دائنو إدارة عقار
100,000	-	دائنو شراء إستثمارات عقارية
6,258	8,628	مخصص الأجازات للموظفين
35,085	30,851	مصروفات مستحقة
35,927	35,927	مخصص عام
45,721	57,363	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
300	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح - 13)
56,332	71,252	توزيعات مستحقة
18,534	31,464	زكاة
28,500	32,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 19)
6,086	1,179	أخرى
508,916	345,071	

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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:

2020	2021	بيان المركز المالي:
300	-	مستحق إلى طرف ذو صلة (إيضاح - 12)
28,500	32,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 12)
		إن الرصيد المستحق إلى طرف ذو صلة معفى من الفوائد وليس له تاريخ محدد للسداد.
2020	2021	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:
29,028	-	رواتب ومكافآت - المدراء التنفيذيين
28,500	32,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 19)

14- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 15,228,358 د.ك (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.

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.

16- أرباح إستثمارات عقارية

2020	2021	صافي إيرادات الإيجارات
1,286,025	1,180,565	أرباح بيع إستثمارات عقارية (إيضاح - 9)
387,750	460,000	التغير في القيمة العادلة
(116,000)	(109,128)	
1,557,775	1,531,437	

17- مصروفات عمومية وإدارية

2020	2021	رواتب وأجور الموظفين
134,941	66,943	إيجارات
14,908	5,112	أتعاب مهنية
7,787	5,764	أخرى
23,613	11,703	
181,249	89,522	



الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

		مخصصات	-18
2020	2021	إستهلاك ممتلكات ومعدات	
12,595	-	نهاية الخدمة	
11,464	3,745	الأجزات	
8,903	5,156		
32,962	8,901		

-19 الجمعية العمومية للمساهمين والتوزيعات المقترحة  
انعقدت الجمعية العمومية للمساهمين بتاريخ 22 أبريل 2021 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ووافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 6% من القيمة الاسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وكذلك وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

أقترح مجلس الإدارة بتاريخ 25 يناير 2022 توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 32,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 28,500 دينار كويتي)، كما اقترح مجلس الإدارة بتاريخ 13 فبراير 2022 توزيع أرباح نقدية بواقع 5% من القيمة الاسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

-20 ربحية السهم/ (فلس)  
يتم احتساب ربحية السهم/ (فلس) وذلك بتقسيم صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:

2020	2021	صافي ربح السنة
1,066,943	1,236,938	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
152,283,580	152,283,580	ربحية السهم/ (فلس)
7.01	8.12	

-21 الأدوات المالية وإدارة المخاطر  
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:

2020	2021	الموجودات المالية
1,008,467	862,838	النقد والنقد المعادل
-	1,500,000	وديعة لأجل
395,548	488,906	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4	4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
1,404,019	2,851,748	

2020	2021	المطلوبات المالية
5,363,250	4,803,000	أدوات دين إسلامية
508,916	345,071	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
5,872,166	5,148,071	

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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 الإفتراضات 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.

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 2021
	أوراق مالية غير مسعرة
4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
4	صافي القيمة العادلة
	31 ديسمبر 2020
	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 أطراف الإداة المالية على الوفاء بإلتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخرى. 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).

الشركة الأولى للإستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

• 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 2021:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
4,803,000	4,243,000	560,000	أدوات دين إسلامية
345,071	-	345,071	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
11,674	11,674	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
5,159,745	4,254,674	905,071	

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020:

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

• 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 والمحتفظ بها في نهاية السنة.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري  
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)  
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021  
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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

2020		2021		أرباح السنة
التأثير على الأرباح	التغيير في معدلات الفائدة	التأثير على الأرباح	التغيير في معدلات الفائدة	
53,633	1%	48,030	1%	

مخاطر سعر الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغييرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المستقلة. وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيير 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

-22

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 الأخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطره.

وتحدد الشركة رأس المال بما يتناسب مع المخاطره كما تدير هيكل رأس المال وتجري التعديلات عليه في ضوء التغييرات 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.

وتقوم الشركة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كأدوات الدين الإسلامية مخصوماً 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:

2020	2021	الديون
5,363,250	4,803,000	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(1,008,467)	(862,838)	صافي الديون
4,354,783	3,940,162	إجمالي حقوق الملكية
18,968,769	19,292,005	إجمالي رأس المال المعدل
23,323,552	23,232,167	نسبة الديون
%18.67	%16.96	

#### أحداث هامة

-23

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم في تعطل 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 2021. 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 يستجد من أحداث.