

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
الكويت
البيانات المالية للمنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2017
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في
31 ديسمبر 2017

مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان المركز المالي

بيان الربح أو الخسارة والنقل الشامل الآخر

بيان التغيرات في حقوق الملكية

بيان التدفقات النقدية

إيضاحات حول البيانات المالية

البيان

أ

ب

ج

د

الصفحة

17 - 1

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 2017، 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.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للشركة الأولى للاستثمار العقاري - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) - كما في 31 ديسمبر 2017 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقتنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسئولية 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 بتدقيقتنا للبيانات المالية للشركة. هذا، وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة 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 تدقيقتنا للبيانات المالية، فإن مسئوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها.

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

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية للشركة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك 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.

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراقب الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقا لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- 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.
 - نقيم 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 ومقبولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند 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 الإيضاحات، 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 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 نتع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 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



علي عبد الرحمن الحساوي

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

4 فبراير 2018
الكويت

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2016	2017	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
879,177	510,494	5	النقد و النقد المعادل
51,109	90,947	6	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
7,296,108	4,030,396	7	عقارات بغرض المتاجرة
8,226,394	4,631,837		
			الموجودات غير المتداولة
5	5	8	إستثمارات متاحة للبيع
17,871,565	21,304,584	9	إستثمارات عقارية
10,658	10,658	10	إستثمار في شركة تابعة غير مجمعة
1,862,329	2,165,526	11	موجودات قيد الإنشاء
41,507	28,889	12	ممتلكات ومعدات
19,786,064	23,509,662		
28,012,458	28,141,499		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
880,000	2,480,000	13	أدوات دين إسلامية
732,742	729,392	14	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,612,742	3,209,392		
			المطلوبات غير المتداولة
8,023,250	7,143,250	13	أدوات دين إسلامية
101,546	123,890		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,124,796	7,267,140		
			حقوق الملكية
15,228,358	15,228,358	16	رأس المال
774,636	790,099	17	إحتياطي قانوني
2,271,926	1,646,510		الأرباح المحتفظ بها
18,274,920	17,664,967		
28,012,458	28,141,499		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فهيصل نزار أحمد النصف
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2016	2017	إيضاح	
			الإيرادات
2,134,876	902,524	18	أرباح استثمار عقارية
(396,310)	-		إنخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(141,905)	-		إنخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
3,006	6,948		إيرادات ودائع
-	7,389		أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
31,378	45,312		أتعاب إدارة عقار
8,000	-		أتعاب إدارة مشاريع
1,639,045	962,173		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
410,181	320,333	19	مصروفات عمومية وإدارية
330,809	426,620		مصروفات تمويلية
86,708	60,593	20	مخصصات
827,698	807,546		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
811,347	154,627		صافي ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة
(7,302)	(1,392)		الكويت للتقدم الطبي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,605)	(1,770)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(28,000)	-	21	زكاة
767,440	151,465		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-		صافي ربح السنة
767,440	151,465		الدخل الشامل الآخر للسنة
5.04	0.99	22	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم / (فلس)

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

الأرباح	احتياطي قانوني	رأس المال	
المجموع	المحتفظ بها		
18,573,465	2,651,606	693,501	15,228,358
(1,065,985)	(1,065,985)	-	-
767,440	767,440	-	-
-	(81,135)	81,135	-
18,274,920	2,271,926	774,636	15,228,358
18,274,920	2,271,926	774,636	15,228,358
(761,418)	(761,418)	-	-
151,465	151,465	-	-
-	(15,463)	15,463	-
17,664,967	1,646,510	790,099	15,228,358

الرصيد في 1 يناير 2016

توزيعات أرباح نقدية

صافي ربح السنة

المحول للاحتياطي القانوني

الرصيد في 31 ديسمبر 2016

الرصيد في 1 يناير 2017

توزيعات أرباح نقدية

صافي ربح السنة

المحول للاحتياطي القانوني

الرصيد في 31 ديسمبر 2017

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2016	2017	
767,440	151,465	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح السنة
		التعديلات
9,114	12,618	إستهلاك ممتلكات ومعدات
50,247	22,663	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
330,809	426,620	مصرفات تمويلية
141,905	-	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	(7,389)	أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة
396,310	-	انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(804,756)	584,000	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(3,006)	(6,948)	إيرادات ودائع
888,063	1,183,029	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(4,245)	(39,838)	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(1,645,357)	(1,192,951)	موجودات قيد الإنشاء
(417,838)	(3,351)	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
107,400	-	إستثمار في شركات تابعة غير مجمعة
(1,071,977)	(53,111)	صافي النقد المستخدم في العمليات
(1,134)	(318)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(1,073,111)	(53,429)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(44,474)	-	ممتلكات ومعدات
-	1,774,224	المحصل من بيع عقارات بغرض المتاجرة
(107,698)	(1,628,388)	إستثمارات عقارية
3,006	6,948	إيرادات ودائع مستلمة
(149,166)	152,784	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(14,258)	-	بنك دائن
3,333,250	720,000	أدوات دين إسلامية
(1,065,985)	(761,418)	توزيعات أرباح نقدية
(330,809)	(426,620)	مصرفات تمويلية مدفوعة
1,922,198	(468,038)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
699,921	(368,683)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
179,256	879,177	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
879,177	510,494	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح - 5)

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي معم بذكر غير تلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

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

- تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في القيام بالأنشطة الرئيسية التالية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وهي كما يلي:
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 - تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية وكافة 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 والمنشآت والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنشآت 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 المزايدات 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 محفظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظم (البناء والتشغيل و التحويل) (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظم (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 تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أوفي الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

بلغ عدد موظفي الشركة (15) موظفين كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 15 موظفين).

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

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة (الأعضاء الحاليين) بتاريخ 4 فبراير 2018، حيث إستقال رئيس مجلس الإدارة وعضوين آخرين من أعضاء المجلس وجارى العمل على دعوة الجمعية العمومية العادية للإجتماع لإنتخاب أعضاء مجلس إدارة جديد. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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

(2/1) معايير جديدة أو معدلة أصبحت سارية خلال السنة الحالية:
خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتطبيق عدد من التعديلات على المعايير (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري على الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (IAS) رقم 7 "الإفصاحات الأولية"
تتطلب تلك التعديلات من المنشآت بأن تقدم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في الإلتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية شاملة التغيرات النقدية وغير النقدية. إن تطبيق هذه التعديلات ليس له تأثير على البيانات المالية للشركة.

• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 12 الصادرة ضمن التحسينات السنوية للمعايير
تشتمل التحسينات السنوية على تعديلات لعدد من المعايير أحد هذه التعديلات يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 وهي التعديلات على معيار IFRS 12.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية "IFRS 12" لا يتطلب تقديم معلومات مالية مختصرة عن الحصص في الشركات التابعة والزميلة أو المشروعات المشتركة والتي يتم تصنيفها (أو متضمنة في مجموعة التصرف) على أنها محتفظ بها بغرض البيع. توضح التعديلات بأن ذلك هو التنازل الوحيد عن متطلبات الإفصاح اللازمة لمثل هذه الحصص طبقاً لمعيار IFRS 12.

إن تطبيق هذه التعديلات ليس لها تأثير على البيانات المالية للشركة حيث أنه لا توجد حصص للشركة في تلك المنشآت يكون قد تم تصنيفها أو متضمنة في مجموعة تصنف على أنها معدة للبيع.

(2/2) معايير جديدة ومعدلة صدرت ولم يحن موعد تطبيقها:
لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي صدرت ولكنها غير سارية بعد:

المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9	الأدوات المالية
المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15	الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16	عقود التأجير
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 2	تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 10	بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة
IFRS 28 ومعيار المحاسبة الدولي IAS 28	أو المشروع المشترك
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي IAS 40	تحويلات العقارات الإستثمارية

• المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9: الأدوات المالية
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي IAS 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

(أ) التصنيف والقياس

إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. يستند تصنيف وقياس الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها (نموذج أنشطة المنشأة) وسمات تدفقاتها النقدية. تحدد هذه العوامل ما إذا كانت الموجودات المالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتطلب متطلبات انخفاض القيمة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومدني عقود التأجير وبعض التزامات القروض وعقود الضمانات المالية. عند التحقق المبني، ينبغي احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث الإخفاق في السداد المحتملة في غضون فترة الإثنى عشر شهراً التالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال 12 شهر). وفي حالة الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية، ينبغي احتساب مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن كافة أحداث الإخفاق في السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية (العمر المتوقع للخسائر الائتمانية المتوقعة). يتم اعتبار الموجودات المالية التي تسجل لها خسائر ائتمانية متوقعة خلال فترة 12 شهر ضمن "المرحلة 1". بينما تعتبر الموجودات المالية التي تتعرض لزيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية ضمن "المرحلة 2"، وتعتبر الموجودات المالية التي يوجد دليل موضوعي على تعرضها لانخفاض في القيمة أو تعتبر مخففة في السداد أو تعرضها لانخفاض الائتماني ضمن "المرحلة 3".

يتم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية قد زادت بشكل جوهري منذ التحقق المبني لكل فترة تقارير مالية مع الأخذ في الاعتبار التغير في مخاطر الإخفاق في السداد الذي يحدث على مدى العمر المتبقي للأداة المالية دون مراعاة الزيادة في الخسائر الائتمانية المتوقعة.

يجب أن تكون عملية تقييم المخاطر الائتمانية وتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة خالية من التحيز والاعتماد على الاحتمالات ويجب أن تتضمن كافة المعلومات المتاحة ذات الصلة بالتقييم بما في ذلك المعلومات الخاصة بالأحداث الماضية والظروف الحالية والتكهنات المعقولة والمزيد للظروف الاقتصادية في تاريخ التقارير المالية. إضافة إلى ذلك، يجب أن يراعى تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة القيمة الزمنية للأموال. ونتيجة لذلك، تهدف عملية التحقق والقياس لانخفاض القيمة أن تكون ذات نظرة مستقبلية أبعد من معيار المحاسبة الدولي IAS 39 ويهدف تحميل انخفاض القيمة الناتجة إلى أن يكون أكثر تحليلاً.

إن إدارة الشركة بصدد تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 9، ولكنها لا تتوقع أي تأثير جوهري هام عند تطبيقه.

• المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15: الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 محل معيار المحاسبة الدولي IAS 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي IAS 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة SIC 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال.

إن الشركة بصدد تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 15 ولكن لا تتوقع وجود أي تأثير جوهري نتيجة تطبيق هذا المعيار.

• المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16: عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 "عقود التأجير" في يناير 2016 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود التأجير ضمن نطاق هذا المعيار بنفس الطريقة المتبعة للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في الوقت الحالي ضمن معيار المحاسبة الدولي IAS 17 "عقود التأجير". يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل الخاضع لحق الاستخدام والالتزام المالي المقابل في الميزانية العمومية. ويتم إطفاء الأصل على مدى طول عقد التأجير والالتزام المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة. إن محاسبة المؤجر لم تتعرض لتغييرات جوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي IAS 17.

إن الشركة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 على بياناتها المالية.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي معم بلكر غير ذلك"

• **التعديلات على المعيار الدولي IFRS 2: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم**
توضح التعديلات ما يلي:

- (1) عند تقدير القيمة العادلة لمعاملات الدفع على أساس الأسهم النقدية، فإنه يجب أن تتم المحاسبة عن تأثيرات الخضوع لشروط الاستحقاق أو عدم الاستحقاق بحيث تتبع نفس أسلوب معاملات الدفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.
- (2) تتم المحاسبة على تعديل طريقة الدفع على أساس الأسهم والتي تتغير فيها المعاملة من التسوية النقدية إلى التسوية مقابل أدوات حقوق الملكية كما يلي:

- أ. لا يتم الاعتراف بالالتزام الأصلي.
- ب. يتم الاعتراف بمعاملات الدفع على أساس الأسهم مقابل حقوق الملكية في تاريخ تعديل القيمة العادلة لأداة حقوق الملكية الممنوحة في حدود الخدمات المقدمة حتى تاريخ التعديل.
- ج. أي فرق بين القيمة الدفترية للالتزام بتاريخ التعديل والمبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم الاعتراف به في الأرباح والخسائر مباشرة.

تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها وتطبيق بعض الشروط الانتقالية.

لا تتوقع إدارة الشركة أن يكون هناك تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة حيث أنه ليس لديها أية ترتيبات لمعاملات الدفع على أساس الأسهم.

• **التعديلات على المعيار الدولي IFRS 10 ومعيار المحاسبة الدولي IAS 28: بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك.**

تتعامل هذه التعديلات مع المواقف التي يتم فيها بيع أو المساهمة في أصل بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك حيث تنص هذه التعديلات بأن الربح أو الخسارة الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة والتي لا تمثل معاملة تجارية مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك والتي يتم المحاسبة عليها بطريقة حقوق الملكية بأن يتم الاعتراف بها في ربح وخسارة الشركة الأم في حدود الحصة التي لا تخصها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. إن موعد سريان هذه التعديلات لا يزال قيد الإقرار من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) كما أن التطبيق المبكر لهذه التعديلات مسموحاً به.

تتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة في المستقبل حال نشوء مثل هذه المعاملات.

• **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي IAS 40: التحويلات للعقارات الاستثمارية**
 توضح هذه التعديلات بأن التحويل من/أو إلى العقارات الاستثمارية يتطلب تقييم ما إذا كان العقار يفي أو توقف عن الوفاء بتعريف العقارات الاستثمارية ومدعماً بدليل ملحوظ بأن التغير في طريقة الاستخدام قد حدث بالفعل، كما توضح التعديلات بأنه في المواقف غير تلك المبينة في المعيار (IAS 40) فإنه من الممكن وجود دليل على تغيير محتمل في استخدام العقارات تحت الإنشاء.

إن التعديلات تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع إمكانية التطبيق المبكر لها.

وتتوقع إدارة الشركة بأن تطبيق هذه التعديلات من الممكن أن يكون لها تأثير على البيانات المالية للشركة في المستقبل حال وجود تغير في طريقة استخدام عقاراتها.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 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 متبعين مبدأ الاستحقاق 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 الصادرة 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 الالتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التفتتات 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 الالتزام المالي عند الإغفاء من الالتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو إنتهاء صلاحيته.
- (3/3) الالتزامات المالية/حقوق الملكية**
- يتم لاحقاً قياس وتسجيل الالتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كالتزامات مالية في حال وجود التزام تعاقدي لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.
- (3/4) النقد والنقد المعادل**
- يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الأيداع.
- (3/5) الأنواع المالية**
- التصنيف**
- وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 تقوم "الشركة" بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الشراء بناء على الغرض من اقتناء هذه الاستثمارات. تم تصنيف الموجودات المالية إلى مدينون وموجودات مالية متاحة للبيع.
- مدينون**
- هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتتأشأ عندما تقوم "الشركة" بتقديم بضائع أو أداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.
- الموجودات المتاحة للبيع**
- هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن أي من التصنيفات المذكورة أعلاه، يتم الاحتفاظ بها لمدة غير محددة من الوقت ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو عند التغير في معدلات الربح. ويتم لاحقاً قياسها وإدراجها بالقيمة العادلة وإدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. وفي حالة بيع أو إنخفاض قيمة الأصل "المتاح للبيع" يتم تحويل التعديلات على القيم العادلة المتراكمة إلى بيان الربح أو الخسارة كأرباح أو خسائر.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

التحقيق وعدم التحقق

يتم إثبات المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية طبقاً لتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تلتزم فيه "الشركة" بعملية الشراء أو البيع. يتم حذف الموجودات المالية عندما ينتهي حق "الشركة" في التدفقات النقدية الناشئة عن هذا الأصل أو عندما يتم تحويل الأصل بواسطة "الشركة" وتحويل المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل هذا للغير.

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة. فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

لاحقاً يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معن.

بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المشابهة أو بالإعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديلها لكي تعكس الظروف المحددة للشركة المصدرة. إن الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

الانخفاض في القيمة

تقوم "الشركة" بتاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموع أصول متشابهة في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة.

وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة. ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات الملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

وبالنسبة للاستثمارات في أسهم "المتاحة للبيع"، يتم تسجيل رد خسارة انخفاض القيمة كزيادة في احتياطي القيمة العادلة من خلال حقوق الملكية.

عقارات بغرض المتاجرة (3/6)

تدرج العقارات بغرض المتاجرة ضمن الأعمال العادية أو العقارات قيد الإنشاء أو التطوير بغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند استكمال العقار وبيعه.

استثمارات عقارية (3/7)

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

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم الاستثمارات 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 الاستثمارات العقارية مؤيدة بإثباتات من السوق.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك"

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 للاستثمارات العقارية" و "ربح/خسارة من بيع استثمارات عقارية".

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

(3/8) موجودات قيد الإنشاء

تتضمن الموجودات قيد الإنشاء تكلفة الإنشاء والتصميم والبناء والنفقات الأخرى المتوقعة بها كرسوم المهنية ورسوم إدارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع، والتي تتم رسمتها عندما وحيثما تكون الأعمال اللازمة لإعداد الأصول للاستخدام المقصود قيد الإنشاء. وتتم رسملة التكاليف المباشرة الناتجة من البدء في المشروع حتى إنجازه.

(3/9) الاستثمار في شركات تابعة

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة بهدف الحصول على منفعة من أنشطة الشركات التابعة. لا يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة إذا كانت هناك نية للاحتفاظ بالاستثمار بشكل مؤقت أو أنها لم تصدر لها بيانات مالية معتمدة أو مدققة أو أن بياناتها المالية غير مادية.

(3/10) الممتلكات والمعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المراكم. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإذ 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 التوسط 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 انخفاض القيمة. وتشمل التكلفة على الأتعاب المهنية. يبدأ استهلاك هذه الممتلكات، على نفس أساس احتساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لإستخدامها المزمع.

(3/11) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة غير المالية في تاريخ المركز المالي لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. في حال توافر هذا الدليل يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للاسترداد. يتم إثبات عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيرادات ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد إنخفضت.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

- (3/12) **نم دائنة ومطلوبات**
تدرج النعم الدائنة والمطلوبات بالقيمة الاسمية ويتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستبلغ في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.
- (3/13) **التأجير التمويلي**
إن عقود إستئجار العقار التي تحتفظ الشركة فيها بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية يتم تبويبها على 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 الآخر على مدار فترة العقد بناءً على معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام عن عقود التأجير التمويلي.
- (3/14) **أدوات دين إسلامية**
يتم الإحتراف بأدوات الدين الإسلامية بالقيمة التي يتم إستلامها من العقود مخصصاً منها تكاليف المعاملة ، لاحقاً يتم قياس أداة الدين الإسلامية بالتكلفة المطفأة على أن يتم تحميل الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الواجبة السداد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر على مدار فترة ذلك التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.
- (3/15) **مخصص مكافأة نهاية الخدمة**
يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي أو طبقاً للعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الإلتزام غير ممول وتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للإلتزام الشركة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين للسنوات السابقة والحالية.
- (3/16) **تحقق الإيراد**
- يدرج ربح بيع الإستثمارات بالفرق بين صافي حصيللة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع .
- يتحقق إيرادات الإيجارات العقارية على أساس الإستحقاق طبقاً للعقود المبرمة.
- يعترف بإيراد توزيعات الأرباح من الإستثمارات عندما يثبت الحق في إستلامها.
- يتم الاعتراف بالفوائد عند إكتسابها ، على أساس توزيع نسبي زمني.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عن إكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.
- (3/1) **مصروفات تمويلية**
تحتسب الفائدة على أداة الدين الإسلامية على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.
- (3/2) **المخصصات**
يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي (قائولي أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الإلتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ ذلك الإلتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.
- (3/3) **العملة الأجنبية**
تقيد المعاملات بالعملة الأجنبية بالدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي. أما البنود غير النقدية بالعملة الأجنبية المقومة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملة الأجنبية المقومة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(3/4)

الالتزامات 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.

التقديرات والأحكام المحاسبية

-4-

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفترضات 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 محتملة/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 الالتزامات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمة مقابل أية التزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

تصنيف الاستثمارات

تقرر الإدارة عند إقتناء الاستثمار ما إذا كان ينبغي تصنيفها كاستثمارات "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "متاحة للبيع" أو كـ "قروض ومدينون" عند وضع مثل هذه التقديرات، تأخذ الشركة في الاعتبار الهدف الرئيسي من الإقتناء وكيف تنوى إدارته وقيمه أدانة. يحدد هذا التقدير ما إذا كان سيتم قياس الاستثمار لا حقاً بالتكلفة أو القيمة العادلة وما إذا سيتم إدراج تغيرات القيمة العادلة للأدوات في بيان الربح أو الخسارة أو مباشرة في حقوق الملكية.

تصنيف العقارات

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

إنخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم إدارة الشركة بمراجعة البنود المصنفة كـ "قروض ومدينون" بشكل دوري لتحديد مدى ضرورة إدراج مخصص لإنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بتقدير مبلغ وتاريخ التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند هذه التقديرات إلى افتراضات بشأن عدة عناصر تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد.

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 الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص باستخدام معدلات السوق.

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

		5-	النقد والتكافؤ المعادل
2016	2017		نقد بالصندوق
57	50		حسابات بنكية لدى بنوك
879,120	510,444		
879,177	510,494		

		6-	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
2016	2017		إيرادات مستحقة
7,650	7,810		مصرفات مدفوعة مقدماً
3,742	6,075		تأمينات مستردة
7,400	13,600		أخرى
32,317	63,462		
51,109	90,947		

إن القيمة الدفترية للذمم التجارية 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. لا تحتفظ الشركة بأية ضمانات للحصول.

		7-	عقارات بغرض المتاجرة
			يمثل هذا البند عقارات داخل دولة الكويت مسجلة بالتكلفة. وفيما يلي الحركة التي تمت على هذا البند خلال السنة:
2016	2017		الرصيد في 1 يناير
8,898,508	7,296,108		المحول إلى إستثمارات عقارية (إيضاح - 9) *
(1,206,090)	(1,539,100)		المحول من موجودات قيد الانشاء **
-	40,223		إستبعادات ***
-	(1,766,835)		إخفاض في القيمة
(396,310)	-		الرصيد في 31 ديسمبر
7,296,108	4,030,396		

* خلال السنة تم تحويل عقارات بغرض المتاجرة بمبلغ 1,539,100 دينار كويتي إلى إستثمارات عقارية وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

** خلال السنة تم تحويل أعمال من موجودات قيد الانشاء بمبلغ 40,223 دينار كويتي إلى عقارات بغرض المتاجرة و هذا المبلغ يتمثل في التكاليف التي تم إنفاقها على العقار وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

*** خلال السنة تم بيع عقار بغرض المتاجرة بمبلغ 1,774,224 دينار كويتي لأحد الأطراف الخارجية ونتج عنه ربح بمبلغ 7,389 دينار كويتي تم إدراجه ببيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

تتضمن العقارات بغرض المتاجرة عقارات بعقود تأجير تمويلي بلغت قيمتها 1,930,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (إيضاح - 13).

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

8- إستثمارات متاحة للبيع

يمثل هذا البند إستثمارات في أسهم شركات محلية وخارجية وجميعها أسهم غير مسعرة تم تسجيلها بالتكلفة لعدم توافر أداة قياس موثوق بها للقيمة العادلة بتاريخ المركز المالي.

وفيما يلي الحركة التي تمت على هذا البند خلال السنة:

2016	2017	
141,910	5	الرصيد في 1 يناير
(141,905)	-	إنخفاض في القيمة
5	5	الرصيد في 31 ديسمبر

9- إستثمارات عقارية

2016	2017	
14,967,154	17,871,565	الرصيد في 1 يناير
107,698	1,628,388	الإضافات
804,756	(584,000)	التغير في القيمة العادلة
785,867	849,531	المحول من موجودات قيد الإنشاء (إيضاح - 11) *
1,206,090	1,539,100	المحول من عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح - 7) **
17,871,565	21,304,584	الرصيد في 31 ديسمبر

* خلال السنة تم تحويل عقارات من موجودات قيد الإنشاء بمبلغ 849,531 دينار كويتي إلى إستثمارات عقارية بعد الانتهاء من أعمال البناء وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

** خلال السنة تم تحويل عقارات بغرض المتاجرة بمبلغ 1,539,100 دينار كويتي إلى إستثمارات عقارية وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

تم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2017. إن الاستثمارات العقارية تتضمن عقارات بمبلغ 17,950,809 دينار كويتي مرهونة مقابل مبيعات ممنوحة من قبل بنوك محلية (إيضاح - 13).

تتضمن الاستثمارات العقارية عقار بعقد إيجار تمولي بلغ قيمته 1,010,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (إيضاح - 13).

10- استثمار في شركة تابعة غير مجمعة

يتمثل هذا البند في إستثمارات في الشركات التالية :

نسبة المساهمة %					
2016	2017	النشاط	بلد التأسيس	اسم الشركة	
		إستثمارات عقارية	المملكة العربية السعودية	شركة المسيلة العقارية (ذ.م.م)	
%100	%100	وأنشطة عقارية أخرى			

تم إثبات قيمة الإستثمار بالتكلفة حيث أن البيانات المالية للشركة التابعة غير مادية وليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة، كما لم يصدر لها بيانات مالية منققة حتى تاريخ إعداد هذه البيانات المالية.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي، مع مكرر غير ذلك "

		11- موجودات قيد الإنشاء
2016	2017	
1,002,839	1,862,329	الرصيد في 1 يناير
1,645,357	1,192,951	إضافات
(785,867)	(849,531)	المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح - 9)*
-	(40,223)	المحول إلى عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح - 7)**
1,862,329	2,165,526	الرصيد في 31 ديسمبر

* خلال السنة تم تحويل عقارات من موجودات قيد الإنشاء بمبلغ 849,531 كويتي إلى استثمارات عقارية بعد الانتهاء من أعمال البناء وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.
** خلال السنة تم تحويل أعمال من موجودات قيد الإنشاء بمبلغ 40,223 دينار كويتي إلى عقارات بغرض المتاجرة و هذا المبلغ يتمثل في التكاليف التي تم إنفاقها على أحد العقارات وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

			12- ممتلكات ومعدات
الإجمالي	ديكورات	أثاث ومعدات	التكلفة
163,431	122,956	40,475	الرصيد في 1 يناير 2017
163,431	122,956	40,475	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
121,924	87,108	34,816	الاستهلاك المتراكم
12,618	10,361	2,257	الرصيد في 1 يناير 2017
134,542	97,469	37,073	المحمل على السنة
			الرصيد في 31 ديسمبر 2017
28,889	25,487	3,402	صافي القيمة الدفترية
41,507	35,848	5,659	في 31 ديسمبر 2017
			في 31 ديسمبر 2016

13- أدوات دين إسلامية
يتمثل هذا للبند فيما يلي:
• القيمة الحالية للدفوعات الإيجارية المستقبلية عن عقود إستئجار مع وعد بالتملك مبرمة مع إحدى البنوك الإسلامية المحلية لمدة 5 سنوات مقابل الحصول على عقارات (إيضاح 7 و 9)، بلغ متوسط التكلفة الفعلي 4.5 % كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 4.25%).
• مبيعات ممنوحة من إحدى البنوك الإسلامية المحلية ، بلغ متوسط التكلفة الفعلي 4.5 % كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 4.25%). ان المبيعات ممنوحة مقابل رهن الاستثمارات العقارية (إيضاح-9).

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:

2016	2017	الجزء الجاري
880,000	2,480,000	الجزء غير الجاري
8,023,250	7,143,250	
8,903,250	9,623,250	

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

2016	2017	14- نتم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
227,451	286,141	محجوز ضمان مقاولين
131,140	148,248	تأمينات مؤجرين
103,930	111,222	دائنة إدارة عقار
60,563	57,659	مخصص الأجازات للموظفين
104,749	55,210	مصرفات مستحقة
35,927	35,927	مخصص عام
17,687	19,079	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
8,287	8,287	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح - 15)
5,848	5,849	توزيعات مستحقة
8,605	1,770	زكاة
28,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح - 21)
555	-	أخرى
732,742	729,392	

15- 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 يستطعون 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:

2016	2017	بيان المركز المالي:
8,287	8,287	مستحق إلى طرف ذو صلة (إيضاح-14)
71,708	80,183	نهائية الخدمة والأجازات - المدراء التنفيذيين
28,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح-14)

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

2016	2017	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:
100,000	100,000	رواتب ومكافآت - المدراء التنفيذيين
28,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح-21)

16- 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 وخمسون دينار كويتي) مقسماً على 152,283,580 سهم (مائة وأثنان وخمسون مليون ومائتان وثلاثة وثمانون ألف وخمسمائة وثمانون سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس كويتي) وجميع الأسهم نقدية.

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

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

2016 1,330,120 804,756 2,134,876	2017 1,486,524 (584,000) 902,524	-18- أرباح إستثمارات عقارية صافي إيرادات الإيجارات التغير في القيمة العادلة
2016 329,283 27,900 9,233 43,765 410,181	2017 239,027 31,800 6,626 42,880 320,333	-19- مصروفات عمومية وإدارية رواتب وأجور الموظفين إيجارات أتعاب مهنية أخرى
2016 9,114 50,247 27,347 86,708	2017 12,618 22,663 25,312 60,593	-20- مخصصات إستهلاك ممتلكات ومعدات نهاية الخدمة الأجازات
-21- الجمعية العمومية للمساهمين والتوزيعات المقترحة انعقدت الجمعية العمومية للمساهمين بتاريخ 24 أبريل 2017 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ووافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 5 فلس لكل سهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016. وكذلك وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 28,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016. أقترح مجلس الإدارة بتاريخ 4 فبراير 2018 عدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 28,000 دينار كويتي)، وكذلك عدم توزيع أرباح نقدية، إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.		
2016 767,440 152,283,580 5.04	2017 151,465 152,283,580 0.99	-22- ربحية السهم/ (فلس) يتم احتساب ربحية السهم وذلك بتقسيم صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي: صافي ربح السنة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ربحية السهم/ (فلس)

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مفصلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

23- 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:

2016	2017	الموجودات المالية
879,177	510,494	النقد والتدبير المعادل
51,109	90,947	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
5	5	إستثمارات متاحة للبيع
930,291	601,446	
2016	2017	المطلوبات المالية
8,903,250	9,623,250	أدوات دين إسلامية
732,742	729,392	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
9,635,992	10,352,642	

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (قيما 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 النقدية.

(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 الإدارة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض الشركة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد والتدبير 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 بالصفافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إن وجد).

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية. تم عرض جدول الإستحقاقات للمطلوبات المدرج أثناء إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2017:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
9,623,250	7,143,250	2,480,000	أدوات دين إسلامية
729,392	-	729,392	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
123,890	123,890	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
10,476,532	7,267,140	3,209,392	

وفيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
8,903,250	8,023,250	880,000	أدوات دين إسلامية
732,742	-	732,742	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
101,546	101,546	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
9,737,538	8,124,796	1,612,742	

• 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 فإن التأثير على الأرباح بسبب التغير في معدلات الفائدة مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى كما يلي:

2016		2017		أرباح السنة
التأثير على الأرباح	التغير في معدلات الفائدة	التأثير على الأرباح	التغير في معدلات الفائدة	
89,033	1%	96,233	1%	

الشركة الأولى للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك "

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 للاستثمارات في الأسهم.

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

لم يتم إدراج الأثر على حقوق الملكية نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع نظراً لأنها مسجلة بالتكلفة لعدم توافر أداة قياس عادلة لها بتاريخ بيان المركز المالي.

24- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف الشركة عند إدارة رأس المال هي:

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

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

وتقوم الشركة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كأدوات الدين الإسلامية وبنك دائن مخصصاً منها النقد والنقد المعدل 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:

2016	2017	الديون
8,903,250	9,623,250	نقصاً: النقد والنقد المعدل
(879,177)	(510,494)	صافي الديون
8,024,073	9,112,756	إجمالي حقوق الملكية
18,274,920	17,664,967	إجمالي رأس المال المعدل
26,298,993	26,777,723	نسبة الديون
%30.51	34.03%	