

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)  
30 أبريل 2019

## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة")، كما في 30 أبريل 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والسنة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبيانات التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

### النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

28 مايو 2019

الكويت

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 أبريل 2019

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		إيضاح
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,752,625	1,859,332	847,292	957,602	الإيرادات
(142,146)	(307,610)	(47,315)	(192,853)	إيرادات تأجير عقارات
				مصروفات عقارات
1,610,479	1,551,722	799,977	764,749	صافي إيرادات التأجير
1,686,832	-	1,686,832	-	ربح بيع عقارات استثمارية
27,255	-	27,255	-	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
22,095	30,689	5,320	28,212	أتعاب إدارة وحواجز
7,031	5,706	4,177	5,431	إيرادات أخرى
3,353,692	1,588,117	2,523,561	798,392	
(317,369)	(364,664)	(153,988)	(184,660)	المصروفات
(485,313)	(368,432)	(227,829)	(192,319)	تكاليف موظفين
(180,624)	(225,691)	(108,649)	(110,626)	تكاليف تمويل
(983,306)	(958,787)	(490,466)	(487,605)	مصروفات عمومية وإدارية
2,370,386	629,330	2,033,095	310,787	الربح قبل الضرائب
(21,775)	(5,664)	(18,490)	(2,797)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(60,486)	(15,733)	(51,362)	(7,769)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,195)	(6,293)	(20,545)	(3,108)	الزكاة
2,263,930	601,640	1,942,698	297,113	ربح الفترة
9.1 فلس	2.40 فلس	7.8 فلس	1.18 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 أبريل 2019

الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,263,930	601,640	1,942,698	297,113	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى
				إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة:
				صافي الربح من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	144,650	-	97,179	
-	144,650	-	97,179	إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,263,930	746,290	1,942,698	394,292	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 أبريل 2019

30 أبريل 2018 دينار كويتي	(منقحة) 31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	30 أبريل 2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				موجودات غير متداولة
587,109	532,712	472,961		أثاث ومعدات
49,679,877	50,437,712	51,060,924	5	عقارات استثمارية
2,376,330	2,376,330	3,455,380	7	استثمارات في أوراق مالية
-	-	90,000		موجودات أخرى غير متداولة
<u>52,643,316</u>	<u>53,346,754</u>	<u>55,079,265</u>		
				موجودات متداولة
3,959,710	394,000	1,060,000	14	دفعات مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
213,121	273,915	302,181		مدينون وموجودات أخرى
694,247	788,597	1,753,304		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>4,867,078</u>	<u>1,456,512</u>	<u>3,115,485</u>		
<u>57,510,394</u>	<u>54,803,266</u>	<u>58,194,750</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	25,114,998		رأس المال
77,200	77,200	77,200		علاوة إصدار أسهم
(182,758)	-	-	8	أسهم خزينة
68,734	-	-		احتياطي أسهم خزينة
3,435,048	3,741,914	3,741,914		احتياطي إجباري
-	154,524	154,524		احتياطي عام
-	-	71,599		احتياطي القيمة العادلة
5,702,782	5,999,122	4,591,562		أرباح مرحلة
<u>34,216,004</u>	<u>35,087,758</u>	<u>33,751,797</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
43,070	57,034	76,916		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
				مطلوبات متداولة
22,431,095	18,902,237	23,638,170	9	دائنو تمويل إسلامي
820,225	756,237	727,867		دائنون ومطلوبات أخرى
<u>23,251,320</u>	<u>19,658,474</u>	<u>24,366,037</u>		
<u>23,294,390</u>	<u>19,715,508</u>	<u>24,442,953</u>		إجمالي المطلوبات
<u>57,510,394</u>	<u>54,803,266</u>	<u>58,194,750</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

A.H.T

عبد الرحمن حمد التركيت  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 أبريل 2019

الستة أشهر المنتهية في  
30 أبريل

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,263,930	601,640	أنشطة التشغيل
		ربح الفترة
		تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
40,019	60,216	استهلاك
(1,686,832)	-	ربح بيع عقارات استثمارية
(27,255)	-	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
19,231	23,464	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(30,000)	إطفاء موجودات أخرى غير متداولة
485,313	368,432	تكاليف تمويل
1,094,406	1,023,752	
		التعديلات على رأس المال العامل:
(47,613)	(28,266)	مدينون وموجودات أخرى
(68,941)	(28,370)	دائنون ومطلوبات أخرى
977,852	967,116	النقد الناتج من العمليات
(99,426)	(3,582)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
878,426	963,534	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(253,872)	(465)	شراء أثاث ومعدات
-	(120,000)	حيازة حقوق طبع ونشر
(3,959,710)	(666,000)	دفعات مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
(242,877)	(623,212)	إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات قيد التطوير
4,146,832	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	(1,007,451)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
27,255	-	متحصلات بيع استثمارات المتاحة للبيع
(282,372)	(2,417,128)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(553,496)	(368,432)	تكاليف تمويل مدفوعة
1,578,630	4,630,478	صافي متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(1,899,420)	(1,843,745)	توزيعات أرباح مدفوعة
(874,286)	2,418,301	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(278,232)	964,707	صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
972,479	788,597	النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر
694,247	1,753,304	النقد والأرصدة لدى البنوك في 30 أبريل

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ج. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرطحة المكلف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 30 أبريل 2019

	المجموع دينار كويتي	ارباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي القيمة المائلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسم خزينة دينار كويتي	صلاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس السال دينار كويتي	
	35,087,758	5,999,122	-	154,524	3,741,914	-	-	77,200	25,114,998	في 1 نوفمبر (مدقق) تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 نوفمبر 2018 (إيضاح 2.2)
	(73,051)	-	(73,051)	-	-	-	-	-	-	
	35,014,707	5,999,122	(73,051)	154,524	3,741,914	-	-	77,200	25,114,998	الرصيد المعدل في 1 نوفمبر 2018 ربح الفترة
	601,640	601,640	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 6)
	144,650	-	144,650	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
	746,290	601,640	144,650	-	-	-	-	-	-	
	(2,009,200)	(2,009,200)	-	-	-	-	-	-	-	
	<b>33,751,797</b>	<b>4,591,562</b>	<b>71,599</b>	<b>154,524</b>	<b>3,741,914</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77,200</b>	<b>25,114,998</b>	<b>في 30 أبريل 2019</b>
	33,931,840	5,418,618	-	-	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998	في 1 نوفمبر (مدقق) ربح الفترة إيرادات شاملة أخرى للفترة
	2,263,930	2,263,930	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 6)
	(1,979,766)	(1,979,766)	-	-	-	-	-	-	-	
	<b>34,216,004</b>	<b>5,702,782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,435,048</b>	<b>68,734</b>	<b>(182,758)</b>	<b>77,200</b>	<b>25,114,998</b>	<b>في 30 أبريل 2018</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرطحة المكففة المجمع.

## 1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة") لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 28 مايو 2019. تم اعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية العادية المنعقد في 4 فبراير 2019.

تأسست الشركة الأم بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. وعنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، ص ب 20678، الصفاة، 13067 - دولة الكويت.

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية بتقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الاستثمارية.

## 2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34، "التقرير المالي المرحلي".

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية سنوية معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018.

### 2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 نوفمبر 2018. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء" والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" اللذين يتطلبان إعادة إدراج البيانات المالية السابقة. وطبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 34، فيما يلي طبيعة وتأثير هذه التغييرات.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2018 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة ويطبق جميع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ما لم تكن تلك العقود ضمن نطاق المعايير الأخرى. يقدم المعيار الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة مقابله نقل البضائع أو تقديم الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار من المنشآت اتخاذ أحكاماً، مع الأخذ في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضاً السياسة المحاسبية للتكاليف الإضافية مقابل الحصول على عقد والتكاليف المباشرة ذات صلة بإتمام العقد.

قامت المجموعة بإجراء تقييم للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 ويخضع هذا التقييم للتغيرات الناتجة عن مزيد من التحليل التفصيلي.



2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (تتمة)

حددت المجموعة أنماط الإيرادات التالية التي تدرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15:

- رسوم الخدمات
- بيع العقارات

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى المستردة من المستأجرين (رسوم الخدمات)

بالنسبة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها بصورة رئيسية لاكتساب إيرادات التأجير، تبرم المجموعة كمؤجر اتفاقيات تأجير تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 17. تتضمن هذه الاتفاقيات بعض الخدمات المقدمة إلى المستأجرين والتي تتضمن الإدارة العامة للعقار بما في ذلك الصيانة العامة للمساحات (ومنها الخدمات مثل النظافة والأمن) والخدمات الإدارية وخدمات الدعم الأخرى (مثل خدمات الاستقبال والخدمات الأخرى ذات الصلة). يتم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات التأجير ويتم إصدار الفواتير لها بصورة منفصلة.

اتساقاً مع طريقة المحاسبة الحالية، توصلت المجموعة إلى أن هذه الخدمات تشكل بنود مميزة غير تأجيرية (والتي انتقلت بصورة منفصلة من الحق في استخدام الأصل ذي الصلة) وأنها تدرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. سوف تقوم المجموعة بتوزيع المقابل المنصوص عليه بالعقد إلى بنود التأجير والإيرادات (غير التأجيرية) المنفصلة على أساس نسبي بما يتفق مع طريقة المحاسبة الحالية.

بالنسبة لبند الإيرادات، توصلت المجموعة إلى أن هذه الخدمات تمثل مجموعة من الخدمات اليومية التي يتم أداؤها بصورة فردية على مدار الوقت وأنها ترتبط بقياس زمني للإنجاز. يتضمن المقابل النقدي الذي يتم تحميله على المستأجرين مقابل الخدمات الرسوم التي يتم تحميلها على أساس نسبة من إيرادات التأجير واسترداد بعض المصروفات المتكبدة. وتوصلت المجموعة إلى أن هذا المقابل النقدي المتغير يتعلق فقط بهذا البند غير التأجيري وأن توزيعه على كل فترة خدمة منفصلة (أي بصورة يومية) يستوفي معايير الاستثناء لتوزيع المقابل النقدي المتغير. لا تتوقع المجموعة أن يكون للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير على المحاسبة عن رسوم الخدمات حيث إن هذه الطريقة المحاسبية تتفق مع الطريقة المحاسبية الحالية.

تعمل المجموعة على الترتيب لقيام أطراف أخرى ببعض الخدمات إلى المستأجرين. وطبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 18، توصلت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة أساسية حيث إنها تتولى بصورة رئيسية المسؤولية عن الوفاء بالتعهد بأداء الخدمات المحددة وأن المجموعة تتحمل مخاطر الائتمان عن هذه المعاملات حيث إنها تلتزم بالسداد إلى مقدم الخدمة حتى وإن تعثر العميل عن السداد. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 تقييم ما إذا كانت المجموعة تسيطر على سلعة أو خدمة محددة قبل تحويلها إلى العميل. وتوصلت المجموعة إلى أنها تسيطر على الخدمة قبل تقديمها إلى المستأجر، وبالتالي فإنها تعمل بصفة أساسية بدلاً من كونها وكيل في هذه العقود. وعليه، لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن هذا التقييم.

بيع العقار الاستثماري في غير سياق الأعمال الطبيعي

تتطلب متطلبات الاعتراف والقياس الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في تحديد توقيت عدم الاعتراف والقياس للمقابل النقدي (بما في ذلك تطبيق متطلبات المقابل المتغير) عند تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة من بيع الموجودات غير المالية حينما لا يتم البيع ضمن سياق الأعمال الطبيعي. وتوصلت المجموعة إلى عدم ضرورة إجراء أي تغييرات بالنسبة لعمليات البيع السابقة للعقارات الاستثمارية التي سبق الاحتفاظ بها لغرض توليد إيرادات تأجير نتيجة الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يجمع كافة الجوانب الثلاث للمحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط.

أ) التصنيف والقياس

باستثناء مديني المستأجرين والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة مبدئياً طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بقياس الأصل المالي وفقاً لقيمه العادلة زانداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية (تتمة)

(أ) التصنيف والقياس (تتمة)

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس أدوات الدين المالية لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند هذا التصنيف إلى معيارين: نموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" لأصل المبلغ القائم ("معيار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط).

فيما يلي التصنيف والقياس الجديد للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة:

- ◀ أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة للموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التي تستوفي معيار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وتتضمن هذه الفئة مديني المستأجرين والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة. ولقد قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أنها تستوفي معايير القياس وفقاً للتكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات.
- ◀ يتم تصنيف الموجودات المالية الأخرى وقياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مثل أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى الأرباح أو الخسائر عند عدم الاعتراف. وتتضمن هذه الفئة فقط أدوات حقوق الملكية التي تعتمزم المجموعة الاحتفاظ بها في المستقبل القريب والتي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها على هذا النحو عند الاعتراف المبني أو الانتقال. ولقد قامت المجموعة بتصنيف أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وطبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف أدوات حقوق الملكية غير المسعرة للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع.
- ◀ تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة على نحو مماثل لما هي عليه طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. ليس لدى المجموعة أي مطلوبات مالية مصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض القيمة

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهرى في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدة الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة موجودات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستخدمة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى سعر الفائدة الفعلي للأصل.

بالنسبة لمديني المستأجرين والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة المنهج المبسط الوارد ضمن المعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. كما أعدت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية لدى المجموعة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالموجودات المالية والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

لم يؤد تطبيق متطلبات خسائر الائتمان المتوقعة إلى أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية (تتمة)

ج) محاسبة التحوط

لم نقم المجموعة بتطبيق محاسبة التحوط طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما أنها لن تقوم بتطبيق محاسبة التحوط طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الأحكام الانتقالية

أ) لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن حقوق الملكية كما في 1 نوفمبر 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

ب) تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدي.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- تصنيف بعض الموجودات المالية كدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

فيما يلي إجمالي التأثير على احتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 نوفمبر 2018:

احتياطي القيمة  
 العادلة  
 دينار كويتي

الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 أكتوبر 2018)  
 الأثر على إعادة التصنيف وإعادة القياس:

تصنيف الموجودات المالية من متاحة للبيع إلى درجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

(73,051)

(73,051)

الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدي

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية لدى المجموعة في تاريخ التطبيق المبدي.

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	
788,597		788,597	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	نقد وأرصدة لدى البنوك
273,915		273,915	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينون
2,303,279	(73,051)	2,376,330	درجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى*	متاحة للبيع	استثمارات في أوراق مالية
<b>3,365,791</b>	<b>(73,051)</b>	<b>3,438,842</b>			<b>إجمالي الموجودات المالية</b>

\* استناداً إلى الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدي، توصلت الإدارة إلى أن الاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة ويتم الاحتفاظ به لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وبالتالي، اختارت الإدارة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنها ترى أن تسجيل التقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر لن يتفق مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وتحقيق إمكانات الأداء على المدى الطويل.

2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة) لم يكن لتطبيق متطلبات خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير مادي على المجموعة.

مطابقة القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند التطبيق المبني

يطابق الجدول التالي القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 نوفمبر 2018:

القيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 نوفمبر 2018 دينار كويتي	إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	
-	(2,376,330)	2,376,330	استثمارات متاحة للبيع الرصيد الافتتاحي إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
2,303,279	2,303,279	-	
<b>2,303,279</b>	<b>(73,051)</b>	<b>2,376,330</b>	الرصيد الختامي
-	-	-	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم الرصيد الافتتاحي من متاحة للبيع
2,303,279	2,303,279	-	
<b>2,303,279</b>	<b>2,303,279</b>	<b>-</b>	الرصيد الختامي

3- المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض أن المجموعة لديها القدرة على الوفاء بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية المفصّل عنها في الإيضاح رقم 8.

كما في 30 أبريل 2019، لدى المجموعة صافي مطلوبات متداولة بمبلغ 21,250,552 دينار كويتي. تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 23,638,170 دينار كويتي والتي يتم استحقاقها تعاقدياً خلال 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية.

بالرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، لا ترى الإدارة أن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات التالية:

- ◀ قامت المجموعة بتحقيق صافي ربح بمبلغ 601,640 دينار كويتي لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 أبريل 2019؛
- ◀ سوف تكون المتحصلات الناتجة من مبيعات الأصول المرتقبة كافية للوفاء بشروط السداد عند استحقاقها؛
- ◀ سوف يتم الوفاء بعمليات السداد الإضافية الضرورية من التدفقات النقدية التشغيلية؛
- ◀ لم تنتهك المجموعة أي من التعهدات أو تخلف عن أي من الالتزامات المنصوص عليها في اتفاقيات التسهيلات. إضافة إلى ذلك، فقد نجحت المجموعة في تجديد تسهيلات التمويل الإسلامي قصيرة الأجل الحالية كما هو مفصّل عنها في إيضاح 9؛ و
- ◀ يتم إيداع إيرادات التأجير لدى حسابات بنكية مخصصة لتسوية أقساط القروض.

وفقاً لما هو مبين أعلاه، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور.

## شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 أبريل 2019

### 4 - ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة من خلال قسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. وحيث أنه لا توجد أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقتين.

السنة أشهر المنتهية في 30 أبريل		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 أبريل		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي			
2,263,930	601,640	1,942,698	297,113	ربح الفترة (دينار كويتي)
247,470,718	251,149,980	247,470,718	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم) *
9.1 فلس	2.4 فلس	7.8 فلس	1.18 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة

\* يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لا توجد أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بما يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

### 5 - عقارات استثمارية

(مدققة)		30 أبريل	
30 أبريل	31 أكتوبر	2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
51,897,000	51,897,000	50,437,712	في بداية الفترة / السنة
242,877	1,000,712	623,212	إنفاق رأسمالي لعقار مملوك
(2,460,000)	(2,460,000)	-	استبعاات
49,679,877	50,437,712	51,060,924	في نهاية الفترة / السنة

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

(مدققة)		30 أبريل	
30 أبريل	31 أكتوبر	2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,308,877	3,946,591	4,569,803	عقارات قيد التطوير
46,371,000	46,491,121	46,491,121	عقارات مطورة
49,679,877	50,437,712	51,060,924	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بصورة مستقلة في 31 أكتوبر 2018 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين ومن متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى القيمة الأقل من بين التقييمين باستخدام طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم لمحفظة العقار الاستثماري لدى المجموعة على أساس سنوي حيث ترى الإدارة أنه لا توجد ظروف جوهرية نشأت خلال الفترة مما قد يكون له تأثيراً على القيمة العادلة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 أبريل 2019

6- توزيعات مسددة ومقترحة

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وتوصية أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 8 فلس للسهم بمبلغ 2,009,200 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 (2017: 1,979,766 دينار كويتي).

7- استثمارات في أوراق مالية

	31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	30 أبريل 2019 دينار كويتي
التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	3,455,380
التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 موجودات مالية متاحة للبيع	2,376,330	-
	<u>2,376,330</u>	<u>3,455,380</u>

في 31 أكتوبر 2018، تم المحاسبة وفقاً للتكلفة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) عن بعض أدوات حقوق الملكية بمبلغ 2,281,540 دينار كويتي والتي لا يتوفر لها سعر معلن في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها. وتم قياس هذه الأدوات وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. تم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في احتياطي القيمة العادلة الافتتاحي (إيضاح 2.2).

8- أسهم الخزينة

	31 أكتوبر 2018	30 أبريل 2019
عدد أسهم الخزينة	-	-
النسبة من الأسهم المصدرة	1.46%	-
التكلفة (دينار كويتي)	182,758	-
القيمة السوقية (دينار كويتي)	275,945	-

9- دائنو تمويل إسلامي

	31 أكتوبر 2018	30 أبريل 2019
المبلغ الإجمالي	22,963,957	24,313,186
ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة	(532,862)	(675,016)
	<u>22,431,095</u>	<u>23,638,170</u>

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل تورق تم الحصول عليها من مؤسسات تمويل محلية تتضمن اتفاقيات تحمل متوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.56% (31 أكتوبر 2018: 4.56% و 30 أبريل 2018: 4.56%) سنوياً. يتم سداد هذه التسهيلات خلال 12 شهر من نهاية فترة المعلومات المالية.

تتنوع الاتفاقيات البنكية وفقاً لاتفاقية كل قرض ولكنها تستلزم بشكل متماثل ألا تتجاوز نسبة القرض للقيمة 100%. إن أي انتهاك للاتفاقية في المستقبل قد يلزم المجموعة بسداد القرض عند الطلب.

خلال الفترة، لم تنتهك المجموعة أياً من اتفاقيات القروض ولم تخل بأي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض.

## 10- إفصاحات أطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة في سياق الأعمال الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لم تكن هناك معاملات جوهرية مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة المنتهية في 30 أبريل 2019.

### موظفي الإدارة العليا:

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين لديهم الصلاحيات ويتحملون المسؤولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

إن إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كان كما يلي:

الأرصدة القائمة		معاملات الستة أشهر المنتهية في			
(مدققة)					
30 أبريل 2018	31 أكتوبر 2018	30 أبريل 2019	30 أبريل 2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	168,653	67,194	46,200	67,194	مكافأة موظفي الإدارة العليا
18,404	26,032	34,762	10,949	9,238	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
18,404	194,685	101,956	57,149	76,432	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في 11 ديسمبر 2018 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018. وتمت الموافقة على هذه التوصية من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 4 فبراير 2019.

## 11- التزامات ومطلوبات محتملة

### التزامات رأسمالية

كما في 30 أبريل 2019، كان لدى المجموعة عقود إنشاء مستمرة مع أطراف أخرى، وبالتالي كان لديها التزامات إنفاق رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقارات استثمارية قيد التطوير بمبلغ 436,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2018: 500,316 دينار كويتي و30 أبريل 2018: 276,000 دينار كويتي). لا توجد أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

### مطلوبات محتملة

قامت المجموعة بتسجيل التزام محتمل بمبلغ 773,500 دينار كويتي (31 أكتوبر 2018: 768,575 دينار كويتي و30 أبريل 2018: 762,565 دينار كويتي) يتعلق بضمانات بنكية صادرة من قبل بنك إلى بعض المقاولين. ليس من المتوقع أن تنشأ أي التزامات مادية.

## 12- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ومديني المستأجرين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك. تتكون المطلوبات المالية من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات المتداولة الأخرى.

تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة لمديني المستأجرين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك ودائني التمويل الإسلامي والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تعادل تقريباً قيمتها الدفترية وهو ما يرجع بصورة كبيرة إلى الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

## 12- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المسجلة في بيان المركز المالي استناداً إلى الأسعار المعلنة في أسواق نشطة، يتم قياس القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم. تؤخذ مدخلات هذه النماذج من الأسواق الملحوظة متى أمكن ولكن عند عدم إمكانية تحقيق ذلك، يتعين أن يتم الاستعانة بدرجة من الأحكام في تقدير القيمة العادلة. تتضمن الأحكام الاعتبارات المتعلقة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. يمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات حول هذه العوامل على القيمة العادلة المسجلة للأدوات المالية وسيتم مناقشتها بمزيد من التفاصيل أدناه.

### طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

#### استثمار في أسهم مدرجة

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات متطابقة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى I من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

#### استثمارات في أسهم غير مدرجة

تستمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة صافي قيمة الموجودات المسجلة وأساليب التقييم المعتمدة على السوق في تقدير القيمة العادلة لهذه المراكز مع تعديلها بما يعكس العوامل المرتبطة بالشركة المستثمر فيها مثل تأثير الافتقار إلى قابلية التسويق.

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الأدوات المالية التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

#### قياس القيمة العادلة بواسطة

منحلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	منحلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	-	144,155	144,155
3,311,225	-	-	3,311,225
3,311,225	-	144,155	3,455,380
-	-	94,790	94,790
-	-	94,790	94,790
-	-	94,790	94,790
-	-	94,790	94,790

كما في 30 أبريل 2019

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال  
الإيرادات الشاملة الأخرى  
أسهم مسعرة  
أسهم غير مسعرة

كما في 31 أكتوبر 2018 (مدققة)

موجودات مالية متاحة للبيع  
أسهم مسعرة

كما في 30 أبريل 2018

موجودات مالية متاحة للبيع  
أسهم مسعرة

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستويات ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة/السنة.



12- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم

حسابية المدخلات إلى القيمة العادلة	النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	اساليب التقييم
ستؤدي الزيادة (النقص) في معدل الخصم إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة	20% - 30%	* الخصم لضعف التسويق	طريقة السوق طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة

\* يمثل معدل الخصم للافتقار إلى قابلية التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:  
أسهم غير مسعرة

دينار كويتي

	كما في 1 نوفمبر 2018
إعادة التصنيف عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 تعديل الانتقال عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 إضافات	2,281,540 (73,051) 1,007,451 95,285
إعادة القياس المعترف به في الإيرادات الشاملة الأخرى	
كما في 30 أبريل 2019	<u>3,311,225</u>

\* نظراً لأنه يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لأول مرة، تم تسجيل الاستثمارات في أوراق مالية المقاسة سابقاً وفقاً للتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) بمبلغ 2,281,540 دينار كويتي ضمن المستوى 3. راجع الإيضاح 2.2 لمزيد من المعلومات.

13- معلومات القطاعات

يتمثل نشاط المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات المجموعة في الكويت ونتيجة لذلك، لم يتم تقديم معلومات حول القطاعات.

14- دفعات مقدماً لحيازة عقارات استثمارية

أ) قامت المجموعة في 17 يناير 2018، بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 3,959,710 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والتزامات التعاقد لكل طرف.

في 8 مايو 2018، تم فسخ العقد وتم رد مبلغ 3,565,710 دينار كويتي (باستثناء العربون بمبلغ 394,000 دينار كويتي) إلى المجموعة. ترى الإدارة أن البائع لم يرق بالوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في العقد ولذا ينبغي عليه رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بذلك الرأي ويدعي بأن المجموعة هي المسؤولة عن فسخ العقد. وقامت المجموعة برفع دعوى قضائية ضد البائع للمطالبة برد العربون ودفع تعويضات مادية. ولا تزال المرافعات الابتدائية وإجراءات التحري قيد النظر كما في تاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية، وبالتالي لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لذلك الأمر في الوقت الحالي.

ترى الإدارة، استناداً إلى الاستشارة القانونية، أنه يحق للمجموعة استرداد المبلغ بالكامل.

ب) قامت المجموعة في 22 أبريل 2019، بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 50,000 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والتزامات التعاقد لكل طرف. لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية، تم استيفاء كافة الشروط المسبقة وتم توقيع عقد نهائي.

ج) قامت المجموعة في 28 أبريل 2019، بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 616,000 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والتزامات التعاقد لكل طرف.

