

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)  
31 يوليو 2019

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

### تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة

#### 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 31 يوليو 2019 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة.

#### 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

#### النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة 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 المجموعة 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 التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 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

10 سبتمبر 2019

الكويت

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

بيان الأرباح او الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2019

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		ايضاح
2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
				<b>الإيرادات</b>
2,582,695	<b>2,836,153</b>	830,070	<b>976,821</b>	إيرادات تأجير عقارات
(240,643)	<b>(439,494)</b>	(98,497)	<b>(131,884)</b>	مصروفات عقارات
2,342,052	<b>2,396,659</b>	731,573	<b>844,937</b>	صافي إيرادات التأجير
1,686,832	-	-	-	ربح بيع عقارات استثمارية
27,255	-	-	-	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
25,675	<b>50,035</b>	3,580	<b>19,346</b>	أتعاب إدارة وحوافز
37,837	-	37,837	-	إيرادات توزيعات أرباح
30,679	<b>6,794</b>	23,648	<b>1,088</b>	إيرادات أخرى
<u>4,150,330</u>	<u><b>2,453,488</b></u>	<u>796,638</u>	<u><b>865,371</b></u>	
				<b>المصروفات</b>
(496,255)	<b>(540,581)</b>	(178,886)	<b>(175,917)</b>	تكاليف موظفين
(719,484)	<b>(605,792)</b>	(234,171)	<b>(237,360)</b>	تكاليف تمويل
(301,327)	<b>(326,651)</b>	(120,703)	<b>(100,960)</b>	مصروفات عمومية وإدارية
<u>(1,517,066)</u>	<u><b>(1,473,024)</b></u>	<u>(533,760)</u>	<u><b>(514,237)</b></u>	
2,633,264	<b>980,464</b>	262,878	<b>351,134</b>	<b>الربح قبل الضرائب</b>
(23,699)	<b>(8,824)</b>	(1,924)	<b>(3,160)</b>	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(65,832)	<b>(24,512)</b>	(5,346)	<b>(8,779)</b>	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(26,333)	<b>(9,805)</b>	(2,138)	<b>(3,512)</b>	الزكاة
<u>2,517,400</u>	<u><b>937,323</b></u>	<u>253,470</u>	<u><b>335,683</b></u>	<b>ربح الفترة</b>
<u>10.2 فلس</u>	<u><b>3.73 فلس</b></u>	<u>1.0 فلس</u>	<u><b>1.34 فلس</b></u>	3 <b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 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 31 يوليو 2019

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,517,400	937,323	253,470	335,683	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى
				إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
				صافي الربح من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
	154,479	-	9,829	إيرادات شاملة أخرى للفترة
	154,479	-	9,829	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
2,517,400	1,091,802	253,470	345,512	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

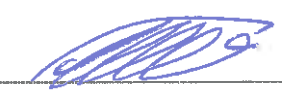
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 31 يوليو 2019

31 يوليو 2018 دينار كويتي	(مدققة) 31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	31 يوليو 2019 دينار كويتي	إيضاحات	
				<b>الموجودات</b>
				<b>موجودات غير متداولة</b>
553,957	532,712	448,218		أثاث ومعدات
49,834,396	50,437,712	54,227,790	4	عقارات استثمارية
2,376,330	2,376,330	3,465,209	6	استثمارات في أوراق مالية
-	-	45,000		موجودات أخرى غير متداولة
<u>52,764,683</u>	<u>53,346,754</u>	<u>58,186,217</u>		
				<b>موجودات متداولة</b>
394,000	394,000	1,448,300	13	دفعات مقدمة لحيازة عقارات استثمارية
266,202	273,915	350,408		مدينون وموجودات أخرى
588,372	788,597	695,191		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>1,248,574</u>	<u>1,456,512</u>	<u>2,493,899</u>		
<u>54,013,257</u>	<u>54,803,266</u>	<u>60,680,116</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
25,114,998	25,114,998	25,114,998		رأس المال
77,200	77,200	77,200		علاوة إصدار أسهم
(182,758)	-	-	7	أسهم خزينة
68,734	-	-		احتياطي أسهم خزينة
3,435,048	3,741,914	3,741,914		احتياطي إجباري
-	154,524	154,524		احتياطي عام
-	-	81,428		احتياطي القيمة العادلة
5,956,252	5,999,122	4,927,245		أرباح مرحلة
<u>34,469,474</u>	<u>35,087,758</u>	<u>34,097,309</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>المطلوبات</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
51,992	57,034	83,368		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
				<b>مطلوبات متداولة</b>
18,848,473	18,902,237	25,634,223	8	دائنو تمويل إسلامي
643,318	756,237	865,216		دائنون ومطلوبات أخرى
<u>19,491,791</u>	<u>19,658,474</u>	<u>26,499,439</u>		
<u>19,543,783</u>	<u>19,715,508</u>	<u>26,582,807</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>54,013,257</u>	<u>54,803,266</u>	<u>60,680,116</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>



عبد الرحمن حمد التركيت  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



فهد عبد الرحمن المخيزيم  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2019

التسعة أشهر المنتهية في  
31 يوليو

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
2,517,400	937,323
73,170	92,016
-	75,000
(1,686,832)	-
(27,255)	-
(37,837)	-
30,430	33,941
719,484	605,792
1,588,560	1,744,072
(100,694)	(76,493)
(2,466)	239,319
1,485,400	1,906,898
(101,703)	(7,607)
(163,036)	(130,340)
1,220,661	1,768,951
(253,871)	(7,522)
(397,396)	(2,959,300)
(394,000)	(1,054,300)
4,146,832	-
-	(830,778)
-	(120,000)
-	(1,007,451)
27,255	-
37,837	-
3,166,657	(5,979,351)
(790,289)	(706,970)
(2,001,370)	6,731,986
(1,979,766)	(1,908,022)
(4,771,425)	4,116,994
(384,107)	(93,406)
972,479	788,597
588,372	695,191
(193,325)	-
193,325	-

أنشطة التشغيل

ربح الفترة  
تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:

استهلاك أثاث ومعدات  
إطفاء موجودات غير متداولة  
ربح بيع عقارات استثمارية  
ربح بيع استثمارات متاحة للبيع  
إيرادات توزيعات أرباح  
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين  
تكاليف تمويل

التعديلات على رأس المال العامل:

مدينون وموجودات أخرى  
داننون ومطلوبات أخرى

النقد الناتج من العمليات  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة  
ضرائب مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

شراء أثاث ومعدات  
شراء عقارات استثمارية  
دفعات مقدمة لحيازة عقارات استثمارية  
متحصلات من بيع عقارات استثمارية  
إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات قيد التطوير  
حيازة حقوق طبع ونشر  
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
متحصلات بيع استثمارات متاحة للبيع  
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

تكاليف تمويل مدفوعة  
صافي متحصلات من (مدفوعات) دانني تمويل إسلامي  
توزيعات أرباح مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك

النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر

النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 يوليو

معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

مدينون وموجودات أخرى

شراء أثاث ومعدات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 يوليو 2019

	المجموع دينار كويتي	ارباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي القيمة المعالة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجمالي دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
	35,087,758	5,999,122	-	154,524	3,741,914	-	-	77,200	25,114,998	كما في 1 نوفمبر 2018 (مدقق)
	(73,051)	-	(73,051)	-	-	-	-	-	-	تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 نوفمبر 2018 (إيضاح 2.2)
	35,014,707	5,999,122	(73,051)	154,524	3,741,914	-	-	77,200	25,114,998	الرصيد المعدل كما في 1 نوفمبر 2018
	937,323	937,323	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
	154,479	-	154,479	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
	1,091,802	937,323	154,479	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
	(2,009,200)	(2,009,200)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 5)
	<b>34,097,309</b>	<b>4,927,245</b>	<b>81,428</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 31 يوليو 2019</b>
	33,931,840	5,418,618	-	-	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998	كما في 1 نوفمبر 2017 (مدقق)
	2,517,400	2,517,400	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
	2,517,400	2,517,400	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
	(1,979,766)	(1,979,766)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 5)
	<b>34,469,474</b>	<b>5,956,252</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 31 يوليو 2018</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 10 سبتمبر 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 الرئيسي للشركة الأم هو الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو 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 التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 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 مقابلته 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 أنتقلت 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 الانتماء 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 وكيلاً 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 تسوفي 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 تعترزم المجموعة الاحتفاظ بها في المستقبل القريب والتي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها على هذا النحو عند الاعتراف المبدئي 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 كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

##### (ب) انخفاض القيمة

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري 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 المجمعة.

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 تقم 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 مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (73,051)

الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدي (73,051)

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	التعديلات الانتقال	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	نقد وأرصدة لدى البنوك
788,597	-	788,597	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	قروض ومديون
273,915	-	273,915	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	قروض ومديون
2,303,279	(73,051)	2,376,330	مدرجة 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 متوسطة إلى طويلة الأجل وتحقيق إمكانيات الأداء على المدى الطويل.

لم يكن لتطبيق متطلبات خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير مادي على المجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2019

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)

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
2,303,279	2,303,279	-	الرصيد الافتتاحي إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
<b>2,303,279</b>	<b>(73,051)</b>	<b>2,376,330</b>	الرصيد الختامي
-	-	-	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
2,303,279	2,303,279	-	الرصيد الافتتاحي من متاحة للبيع
<b>2,303,279</b>	<b>2,303,279</b>	<b>-</b>	الرصيد الختامي

3- ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة من خلال قسمة ربح الفترة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة 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 متطابقين.

التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو		الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يوليو		
2019	2018	2019	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
937,323	2,517,400	335,683	253,470	ربح الفترة (دينار كويتي)
<b>251,149,980</b>	247,470,718	<b>251,149,980</b>	247,470,718	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم) *
<b>3.73</b> فلس	10.2 فلس	<b>1.34</b> فلس	1.0 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة

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

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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2019

### 4 - عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 يوليو 2018	31 أكتوبر 2018	31 يوليو 2019
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة/ السنة	51,897,000	51,897,000	50,437,712
إنفاق رأسمالي لعقار مملوك	397,396	1,000,712	830,778
إضافات	-	-	2,959,300
استبعادات	(2,460,000)	(2,460,000)	-
في نهاية الفترة / السنة	49,834,396	50,437,712	54,227,790

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

	(مدققة)		
	31 يوليو 2018	31 أكتوبر 2018	31 يوليو 2019
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات قيد التطوير	3,463,396	3,946,591	4,777,369
عقارات مطورة	46,371,000	46,491,121	49,450,421
	49,834,396	50,437,712	54,227,790

تم إجراء تقييمات للعقارات الاستثمارية في 31 أكتوبر 2018 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين لديهما مؤهل مهني معترف به ذي صلة وخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى القيمة الأقل من بين التقييمين باستخدام طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم إجراء تقييم لمحفظه 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.

خلال الفترة، توصلت المجموعة إلى اتفاق مبدئي لبيع عقار استثماري لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 2,400,000 دينار كويتي. وسوف يتم تسجيل النتائج المترتبة على هذه المعاملة المتوقعة في فترة المعلومات المالية اللاحقة في حالة إتمام هذه المعاملة.

### 5 - توزيعات مدفوعة 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).

### 6 - استثمارات في أوراق مالية

	(مدققة)		
	31 يوليو 2018	31 أكتوبر 2018	31 يوليو 2019
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	-	-	3,465,209
أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-
التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	2,376,330	2,376,330	-
موجودات مالية متاحة للبيع	2,376,330	2,376,330	3,465,209

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 يوليو 2019

### 6 - استثمارات في أوراق مالية (تتمة)

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 معنن 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).

### 7 - أسهم الخزينة

	(مدققة) 31 أكتوبر 2018	31 يوليو 2019	
عدد أسهم الخزينة	-	-	
النسبة من الأسهم المصدره	-	-	
التكلفة (دينار كويتي)	-	-	
القيمة السوقية (دينار كويتي)	-	-	
	3,679,266		
	1.46%		
	182,758		
	294,341		

### 8 - دائنو تمويل إسلامي

	(مدققة) 31 أكتوبر 2018	31 يوليو 2019	
المبلغ الإجمالي	19,222,573	26,328,888	
ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة	(320,336)	(694,665)	
	19,151,891	25,634,223	
	(303,418)		
	18,848,473	18,902,237	

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل تورق تم الحصول عليها من مؤسسات تمويل محلية تتضمن اتفاقيات تحمل متوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.83% (31 أكتوبر 2018: 4.56% و 31 يوليو 2018: 4.56%) سنوياً. يتم سداد هذه التسهيلات خلال 12 شهر من نهاية فترة المعلومات المالية.

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

خلال الفترة، لم تنتهك المجموعة أيّاً من اتفاقيات التمويل ولم تخل بأي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات التمويل.

### 9 - معاملات 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 31 يوليو 2019.

9 - معاملات أطراف ذات علاقة (تتمة)

موظفي الإدارة العليا:

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

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

الأرصدة القائمة		معاملات التسعة أشهر المنتهية في		مكافأة موظفي الإدارة العليا رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
31 يوليو 2018 دينار كويتي	31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	31 يوليو 2019 دينار كويتي	31 يوليو 2018 دينار كويتي	
-	168,653	90,900	69,998	90,900
22,315	26,032	34,762	14,860	9,583
22,315	194,685	125,662	84,858	100,483

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.

10 - التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 يوليو 2019، كان لدى المجموعة عقود إنشاء مستمرة مع أطراف أخرى، وبالتالي كان لديها التزامات إنفاق رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقارات استثمارية قيد التطوير بمبلغ 241,143 دينار كويتي (31 أكتوبر 2018: 500,316 دينار كويتي و31 يوليو 2018: 423,145 دينار كويتي). لا توجد أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

مطلوبات محتملة

قامت المجموعة بتسجيل التزام محتمل بمبلغ 783,250 دينار كويتي (31 أكتوبر 2018: 768,575 دينار كويتي و31 يوليو 2018: 768,575 دينار كويتي) يتعلق بضمانات بنكية صادرة من قبل بنوك إلى بعض المقاولين. ليس من المتوقع أن تنشأ أي التزامات مادية.

11 - 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 والمطلوبات المتداولة الأخرى تعادل تقريباً قيمتها الدفترية وهو ما يرجع بصورة كبيرة إلى الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

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.

11- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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 1 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

استثمارات في أسهم غير مدرجة

تستثمر 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: أسعار الأسواق 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 يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.
- يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	أسعار مطنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	-	144,155	144,155
3,321,054	-	-	3,321,054
3,321,054	-	144,155	3,465,209

كما في 31 يوليو 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

-	-	94,790	94,790
-	-	94,790	94,790
-	-	94,790	94,790
-	-	94,790	94,790

كما في 31 يوليو 2018

موجودات مالية متاحة للبيع  
أسهم مسعرة

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



## 11- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تمة)

### تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم

حسابية المدخلات إلى القيمة العادلة	النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	أساليب 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:

استثمارات في أسهم غير مدرجة دينار كويتي	أسهم غير مسعرة
2,281,540	كما في 1 نوفمبر 2018
(73,051)	إعادة التصنيف عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
1,007,451	تعديل الانتقال عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
105,114	إضافات
<b>3,321,054</b>	إعادة القياس المعترف به في الإيرادات الشاملة الأخرى
	كما في 31 يوليو 2019

\* 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.

## 12- معلومات القطاعات

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

## 13- دفعات مقدماً لحيازة عقارات استثمارية

(أ) قامت الشركة الأم 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 الشركة الأم. ترى الإدارة أن البائع لم يقيم بالوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في العقد ولذا ينبغي عليه رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بذلك الرأي ويدعي بأن الشركة الأم هي المسؤولة عن فسخ العقد. وقامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد البائع للمطالبة برد العربون ومثله.

قامت محكمة أول درجة في 25 نوفمبر 2018 بإصدار حكمها لصالح الشركة الأم بإلزام البائع بتعويض الشركة الأم بمبلغ يقدر بنحو 788,000 دينار كويتي ولكن قام البائع بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف.

قامت محكمة الاستئناف في 23 أبريل 2019 بإصدار حكمها ضد الشركة الأم برفض الدعوى المرفوعة من الشركة الأم وإلغاء الحكم السابق الصادر عن محكمة أول درجة.

ترى الإدارة بعد الاستعانة باستشارة قانونية مناسبة أنه من حق الشركة الأم استرداد المبلغ بالكامل وبالتالي قررت الطعن على هذا القرار وتوقع قبول هذا الطعن من قبل محكمة التمييز. وكما في تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلة المكثفة المجمعة، يوجد عدم تأكيد يتعلق بالنتيجة النهائية لهذه الدعوى وبالتالي لم يتم احتساب أي مخصص في المعلومات المالية المرحلة المكثفة المجمعة كما في وللفترة المنتهية في 31 يوليو 2019.

13- دفعات مقدماً لحيازة عقارات استثمارية (تتمة)

ب) قامت الشركة الأم 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.

ج) قامت الشركة الأم في 24 يوليو 2019، بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء 4 عقارات استثمارية في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 400,000 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والالتزامات التعاقد لكل طرف.