



سمو الشيخ نواف الأحمد
الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد
الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

مكتب البحرين

الموقع:

برج المؤيد، جناح أ.
ضاحية السيف،
مملكة البحرين

العنوان البريدي:

ص.ب ٦٢٢، المنامة،
مملكة البحرين

للاتصال:

ت ١٧٥٦٧٥٥٥ (+٩٧٣)
ف ١٧٥٦٧٥٥٦ (+٩٧٣)
info@firstbahrain.com
www.firstbahrain.com

www.majaal.com
MajaalWarehouseCo
MajaalWarehouse
company/Majaal-Warehouse-Co.



مكتب الكويت

الموقع:

برج المدينة، الدور الثاني
شارع خالد بن الوليد، شرق
دولة الكويت

العنوان البريدي:

ص.ب ٦٤٦٧٩، الشويخ (ب) ٧٠٤٥٧
دولة الكويت

للاتصال:

ت ٢٢٤١٤٩٠٢ (+٩٦٥)
ف ٢٢٤١٤٩٠٣ (+٩٦٥)
info@firstbahrain.com
www.firstbahrain.com

www.firstbahrain.com

FirstBahrain



company/First-Bahrain-Real-Estate-Development-Co.



المحتويات

نبذة عن الشركة	٦
الرؤية والرسالة	٩
تقرير مجلس الإدارة	١٠
تقرير خاص	١٤
تقرير الإدارة التنفيذية	١٦
أعضاء مجلس الإدارة	٢٠
الرقابة الداخلية	٢٢
إدارة المخاطر	٢٣
أعضاء الإدارة التنفيذية	٢٥
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	٢٦
تقرير مراقب الحسابات المستقل	٢٧
البيانات المالية المجمعة	٢٩

نبذة عن الشركة

«البحرين الأولى» للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة استثمارية تسعى للابتكار في مجال التطوير العقاري. تعمل الشركة على تكريس جهودها بغية تحقيق عوائد مجزية من خلال شراكات جادة وهادفة، كما تسعى لإيجاد قيمة متواصلة لجميع المساهمين بتطبيق نهج استثماري طموح يركز في جوهره على الطلب. ومع تدشين مكاتبها في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين، فقد عكفت الشركة على تعزيز مكانتها الاستراتيجية الرفيعة وتأكيد ريادتها الملموسة في تنفيذ مشروعات استثمارية واعدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

تأسست الشركة في أكتوبر ٢٠٠٤ بدولة الكويت تحت اسم «شركة براق الخليج القابضة» برأس مال مدفوع بقيمة مليون دينار كويتي، إلا أنه تم تغيير هذا الاسم لاحقاً ليصبح شركة «البحرين الأولى» للتطوير العقاري، مع زيادة رأس المال المدفوع إلى ٣٠ مليون دينار كويتي. وفي عام ٢٠٠٧ قامت «البحرين الأولى» بتدشين مكتبها التشغيلي في مملكة البحرين. ومنذ تأسيسها، دأبت الشركة على الاسترشاد بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع عملياتها اليومية ومصالحها التجارية.

تضم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة «البحرين الأولى» العديد من المؤسسات الإقليمية العريقة والجهات الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبل)، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركة وفرة الدولية للاستثمارات.

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة «البحرين الأولى» تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من مليون قدم مربع من الأراضي ذات الموقع الاستراتيجي الفريد بمملكة البحرين.

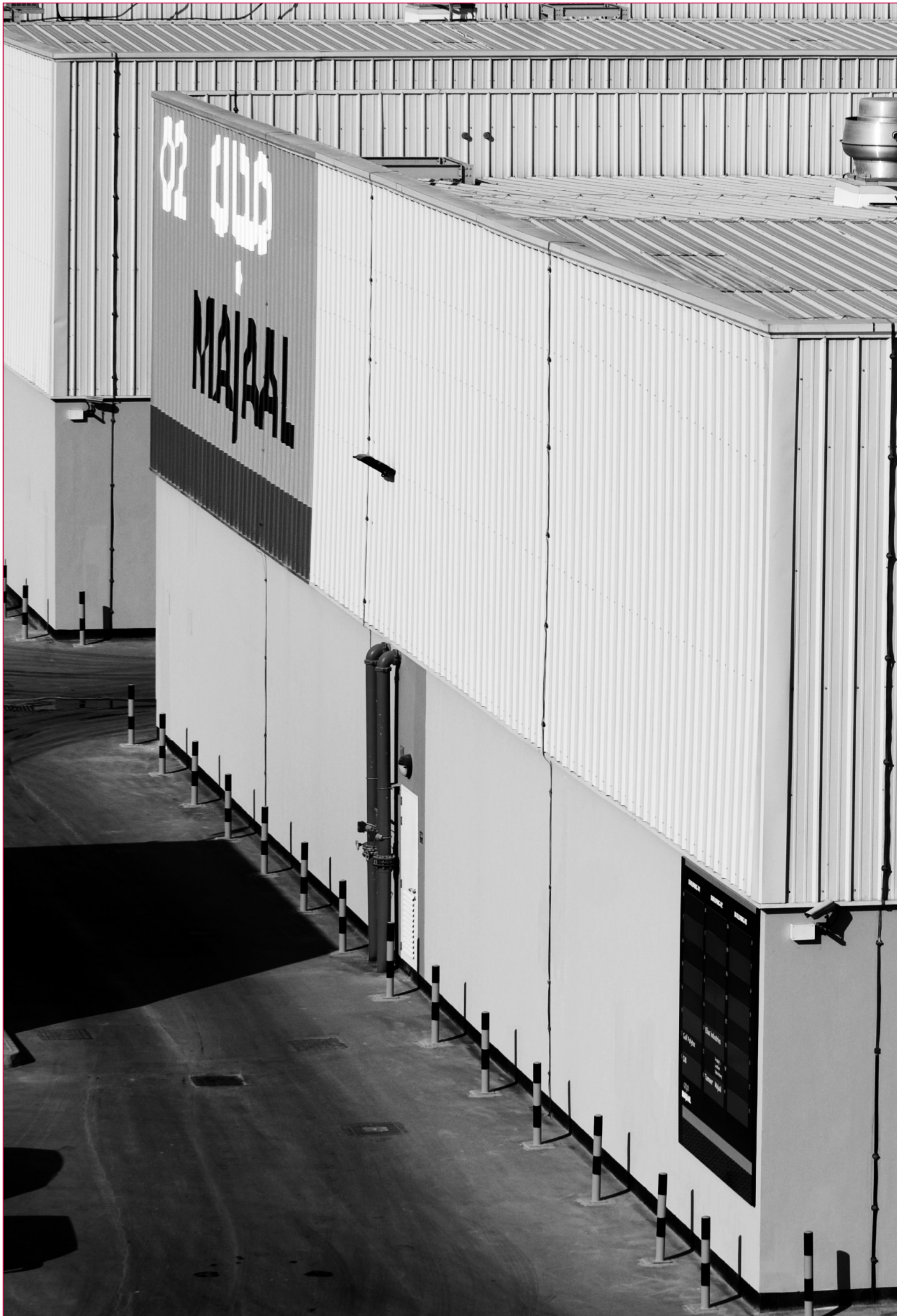
يقع أول مشاريع الشركة، مجال، وهو عبارة عن مرافق تخزين ومقرات صناعية موجهة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة الحجم، في مرسى البحرين للاستثمار (المرسى)، في مدينة سلمان الصناعية، وبالقرب من كل من ميناء خليفة بن سلمان الجديد ومطار البحرين الدولي. وقد دخل مشروع مجال مرحلة التشغيل الأولى وهو يولد بالفعل تدفقاً نقدياً إيجابياً منذ شهر فبراير ٢٠١٠، كما وصل لمرحلة التأجير الكاملة منذ سبتمبر ٢٠١١.

تم انشاء ثلاثة مباني متماثلة في المرحلة التالية من المشروع، والتي بدأت أعمال انشائها في يوليو عام ٢٠١٢، وقد ضاعفت هذه المباني الجديدة من المساحات القابلة للتأجير، وتم تأجيرها مباشرة لمستأجر واحد بموجب عقد طويل الأمد وذلك بمجرد الانتهاء من أعمال البناء الخاصة بها في يونيو ٢٠١٣.

بدأت أعمال بناء المرحلة الأخيرة من مشروع التطوير الأولي في فبراير ٢٠١٣ مع إبرام عقد تأجير مسبق لحوالي ٧٥٪ من المبنى لأحد كبار موزعي السلع الاستهلاكية في المملكة. وتتألف هذه المرحلة من مبنى واحد بمواصفات أعلى لإتاحة مساحة تخزينية أكبر وعمليات تحميل وتفريغ أكثر سهولة للشاحنات الكبيرة. وقد تم أيضاً تأجير الوحدات المتبقية مسبقاً لأحد كبار المستأجرين قبل الانتهاء من أعمال البناء.

وعند الانتهاء من أعمال البناء في أوائل عام ٢٠١٤، سيوفر مشروع التطوير بأكمله ما يقرب من ٤٠٠,٠٠٠ قدم مربع من المرافق الصناعية القابلة للتأجير ذات الجودة العالية ومرونة الاستخدام.

وفي مواجهة الاقتصاد المتدهور والتحديات السياسية، تلتزم «البحرين الأولى» بالوفاء بوعودها لتحقيق القيمة من خلال تحويل حصصها من الأراضي الخالية إلى أصول مطورة بشكل كامل وقادرة للدخل. وبما أنه لا غنى عن قيم الريادة والالتزام والنزاهة والعمل الجاد، تضع «البحرين الأولى» كل إمكانياتها للعمل من أجل تحقيق رؤية جميع مساهمينا.





الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

الرسالة

تقوم «البحرين الأولى»، من منطلق إبداعي ومبتكر للأعمال، باستحداث وتنظيم الجهود لإقامة مشاريع عقارية تحقق قيماً متواصلة ورخاءً واسعاً لأفراد مجتمعنا وجميع مساهمينا على حدٍ سواء وذلك بالدخول في شراكات جادة واستثمارات واعية بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

تقرير مجلس الإدارة

نيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم لكم هذا التقرير السنوي والبيانات المالية المجمعة لشركة البحرين الأولى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، وهو العام السادس والأخير لفترة رئاستي لمجلس إدارة الشركة.

الملخص المالي

وكما ورد سابقاً، فإن الشركة تعلن عن خسارة تصل إلى (١,٢٣,٧٥٠) دينار كويتي بسبب خسارة بمبلغ ١٩,٨٧ دينار كويتي تكبدتها الشركة أثناء تسوية الدين وانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية للشركة في ضاحية السيف بنسبة ٥%، وكان مبلغ (٢٣٢,٨٠٤) دينار كويتي منها يمثل خسارة متحققة على ثلاث قطع من الأراضي تم التصرف فيها في إطار تلك التسوية، وخسارة أخرى غير متحققة تصل إلى (٢٤,٨٥٣) دينار كويتي على قطع الأراضي التي تم الاحتفاظ بها؛ وانخفضت قيمة الأراضي أثناء الربع الأول من السنة لكنها ظلت ثابتة خلال باقي العام وهو ما يعطي أملاً في الوصول بالفعل إلى مستوى بورصة السوق.

ونجد إجمالاً أن قيمة العقارات الاستثمارية ظلت مدعومة بالمكاسب المتحققة في قيمة المرافق الصناعية في مشروع «مجال» بسبب تسليم وتأجير ثلاثة مباني تم الانتهاء منها في شهر يونيو ومبنى رابع من المقرر اكتماله في بداية عام ٢٠١٤. وأدى المكسب الناتج الذي وصل إلى ٢٦٣,٨٨٨ دينار كويتي في قيمة مشروع «مجال» إلى تقليل الخسارة غير المتحققة في قيمة العقارات الاستثمارية لتصل إلى (٢٠٠,٩٦٥) دينار كويتي؛ وعلى الرغم من أنها لا تزال خسارة فإن تلك النتيجة كانت تمثل تعويضاً كبيراً عن الخسارة في العام السابق التي وصلت إلى (١,٤٧٣,١٣١) دينار كويتي؛ ومع وصول ضاحية السيف إلى مستوى بورصة السوق وتشغيل المباني الجديدة في مشروع «مجال» تتوقع الشركة بقوة ارتفاع قيمة عقاراتها الاستثمارية في العام القادم.

وقد شهد العائد الصافي للإيجارات انخفاضاً بنسبة ٩% من ٣٠,٨١٧٠ دينار كويتي إلى ٢٧٩,٨٥١ دينار كويتي نتيجةً لاحتياطات التي تم اتخاذها والمتعلقة بالعجز في دفع الإيجار. ومع ذلك، فسوف تشهد عقود الإيجار الجديدة الموقعة خلال ٢٠١٣ زيادة الإيجارات بثلاثة أضعاف خلال العامين القادمين. وقد انتهى العام بإشغال ٩٥% من المساحة القابلة للإيجار والتي تبلغ ما يقرب من ٤٠,٠٠٠ قدم مربع.

ووفقاً لعمليات الإنشاء الجديدة والتوسعة في عمليات التشغيل، فقد ارتفعت تكاليف التشغيل بنسبة ٧% عن العام المنصرم. ومع ذلك يعد هذا المعدل أقل أربعين مرة من النمو

الذي ثبت عند ٢٠,٧% لعام ٢٠١٣، ومن المتوقع أن ينخفض إلى ٢,٣% في عام ٢٠١٤. وهذه الأرقام الإيجابية تناقض ما يحدث في الكويت حيث وصل معدل التضخم إلى ٣% في عام ٢٠١٣؛ وتتوقع دول مجلس التعاون الخليجي بصفة عامة حدوث ارتفاع في إجمالي الدخل المحلي الحقيقي من ٣,٧% في عام ٢٠١٣ إلى ٤,١% في عام ٢٠١٤ متقدمة على التضخم الذي تتوقع زيادته من ٣,٢% إلى ٣,٤%.

وفي يناير من عام ٢٠١٤ أكدت مؤسسة فيتش الدولية للتصنيف الائتماني أن مستقبل البحرين مستقر، واحتفظت بتصنيف اعتمادها السيادي عند (BBB)، وتصنف البحرين حالياً في المركز الثالث عشر وفقاً لمؤشر مؤسسة هيربندج للحرية الاقتصادية ٢٠١٤، وهو أعلى تصنيف لأي دولة في المنطقة؛ وساعد المجموع الكبير الذي حصلت عليه البحرين في مجال سيادة القانون، وخاصة فيما يتعلق بحقوق الملكية، ومجال الكفاءة التنظيمية في الحصول على هذا التصنيف العالمي المرموق؛ وتمثل هذه النتائج مؤشرات إيجابية قوية للمستثمرين في مجال الممتلكات العقارية في الدولة.

ويُعد القطاع الصناعي حالياً أحد أكثر القطاعات الواعدة في البحرين في سوق العقارات؛ فالعقارات الصناعية جاهزة حالياً لفترة جديدة من النمو مع ذلك العدد من المشروعات الجاري تنفيذها حالياً أو التي على وشك الانتهاء؛ وفي التقرير الخاص «بالتصنيف العالمي للمناطق الحرة» للفترة ٢٠١٢-٢٠١٣ الذي أعدته مجلة إف دي آي (FDI) للاستثمار الأجنبي المباشر حصلت البحرين على درجات مرتفعة من حيث البنية التحتية، حيث تم تصنيف ثلاثة من مرافقها من بين أفضل ٢٠ منطقة من بين ١٥٠ منطقة عالمية من هذا النوع. وفي هذا التقرير حصل ميناء خليفة بن سلمان والمنطقة الصناعية على المركز السادس عشر، ومطار البحرين الدولي على المركز التاسع عشر، ومنطقة البحرين العالمية للاستثمار على المركز الخامس عشر عالمياً.

ومع اكتمال المشروعات الصناعية الجديدة وزيادة الإنفاق على قطاع النفط والغاز، فسوف تستمر الزيادة في الطلب على المستودعات والبنية التحتية الصناعية؛ ويشير النجاح الذي حققه مشروع «مجال» في مرسى البحرين للاستثمار إلى وجود حاجة أكبر في سوق المرافق الصناعية.

برغم أن شركة «البحرين الأولى» تعلن عن خسارتها في هذا العام والتي تبلغ (١,٠٢٣,٧٥٠) دينار كويتي، غير أنني على ثقة أن هذه النتيجة تهيئ مرحلة صعبة وتهيئ الشركة لمستقبل أفضل؛ وترجع تلك الخسارة إلى عاملين أساسيين هما: انخفاض قيمة ممتلكات الشركة من الأراضي في ضاحية السيف في مملكة البحرين، والخسارة التي تكبدتها الشركة أثناء تسوية مسألة الدين المعلق التي طرحت في اجتماع الجمعية العمومية لعام ٢٠١٢.

لقد أدى تسوية الدين ودياً في ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣ إلى التغلب على عجز كبير من خلال إعادة شراء أسهم الطرف العاجز عن الدفع؛ كما قامت الشركة أيضاً بالتصرف في مساحة من الأراضي قدرها ٧٣,٣٢٤ قدم مربع في ضاحية السيف في مملكة البحرين مقابل أسهم ومبالغ نقدية من نفس الطرف حامل الأسهم؛ وبرغم أن الصفقة المجمعة أكدت حدوث انخفاض بمقدار ٥% في قيمة الأرض المسجلة في الربع الأول من عام ٢٠١٣، فقد احتفظت الشركة بقيمة أسهمها على الرغم من حدوث انخفاض في قيمة الأصول بنسبة -٢٥%.

وبيان المركز المالي للشركة في وضع جيد جداً وقابل للنمو؛ وتقوم الشركة حالياً بتمويل نفسها ذاتياً من التدفقات النقدية التشغيلية للمرة الأولى في تاريخها، وذلك من خلال المشروع المميز للشركة، وهو مشروع «مجال» لتطوير المستودعات حيث تعمل الشركة على مضاعفة المساحة القابلة للإيجار ثلاثة أضعاف؛ ومن المقرر أن يزداد عائد الإيجار خلال العامين القادمين قبل أن يستقر في عام ٢٠١٥ وذلك نتيجة التوقيع على عدة عقود إيجار كبرى طويلة الأجل في عام ٢٠١٣.

البيئة الاقتصادية

برغم أنه لا يزال هناك ما يستدعي الحذر فإن الظروف الاقتصادية العالمية تشير إلى حدوث تحسن في عام ٢٠١٣؛ حيث وصل إجمالي الناتج المحلي الحقيقي العالمي إلى ٣,٣% لعام ٢٠١٣، ومن المتوقع أن يصل إلى ٤% في عام ٢٠١٤ وفقاً لصندوق النقد الدولي في تقريره الذي يحمل عنوان «آفاق الاقتصاد الإقليمي في الشرق الأوسط وآسيا الوسطى» الذي صدر في شهر نوفمبر من عام ٢٠١٣. من المتوقع أن يصل النمو الاقتصادي في البحرين إلى ٤,٤% و ٣,٣% في عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤ على التوالي، وهو يحقق أيضاً تقدماً على التضخم في السعر الاستهلاكي



وتمثل عقارات «مجال» ٣٩٪ فقط من قيمة العقارات الاستثمارية للشركة لكنها تنتج ١٠٠٪ من التدفقات النقدية التشغيلية لها؛ ومع تطوير المزيد من أصول الشركة وتوليدها للدخل سوف تؤدي زيادة العوائد إلى استقرار الثقل الناتج عن عمليات التقييم السوقية للأراضي التي تمتلكها الشركة على مدى السنوات الماضية؛ ولهذا أشعر بالتفاؤل الشديد حيال المستقبل الواعد الذي ينتظر الشركة وجميع مساهميها، ويرجع الفضل في ذلك إلى العمل الجاد لفريق الإدارة الخبير الذي أثبت وجوده وتفانيه في أداء الواجب.

تغييرات وشكر وامتنان

مع انتهاء فترة الست سنوات لفترة رئاستي لمجلس الإدارة أود أن أشكر زملائي من أعضاء مجلس الإدارة على الدعم والجهود الكبيرة التي قدموها لشركة «البحرين الأولى» لتوفير الإدارة الحيدة والمسؤولة؛ ومع اقتراب موعد إنهاء فترة رئاستي لمجلس الإدارة سوف ينهي عدة أعضاء من المجلس خدمتهم في الشركة خلال اجتماع الجمعية العامة القادم.

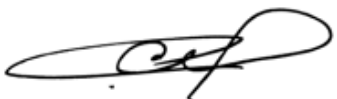
ولهذا أود أن أودع الاتسة رشا يوسف العوضي والسيد طلال عبدالله العويم وأوجه الشكر الجزيل لهما على خدماتهما المخلصة التي قدمها للشركة على مدى ست سنوات؛ وأود كذلك التعبير عن امتناني للدعم الذي قدمه السيد عبد الوهاب عبد الله الشايح والسيدة أسمهان أحمد العبد الهادي اللذان سوف يتركان الشركة قريباً بعد شغل عضوية مجلس الإدارة لأكثر من عام.

وختاماً أقدم أخلص الأمنيات لفخامة الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح أمير دولة الكويت ولفخامة الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح ولي العهد على قيادتهما الحكيمة وتقائهما في تعزيز الرءاء في دولة الكويت وتحقيق مستقبل واعد لها.

وأعبر كذلك عن تقديري لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الاشرافية والسلطات الرقابية في الدولة على الدعم البناء والتوجيهات الحكيمة.

وأعبر في النهاية عن امتناني لمساهميني على إيمانهم وثقتهم في قيادتي خلال الست سنوات الماضية؛ كما أعبر عن امتناني الشديد لمديري وموظفي الشركة على التفاني في أداء الواجب؛ فقد أنجزنا الكثير سوياً؛ فنعم العمل! إنني فخور بكم جميعاً.

فليوفقنا الله عز وجل إلى النجاح والازدهار الدائمين.



صلاح أحمد الوهيب
رئيس مجلس الإدارة

المرحلتين الثانية والثالثة من مشروع التطوير. وقد شهدت عملية استخدام التمويل ارتفاع التزامات الشركة من ٩٨٢,٧٧ دينار كويتي إلى ١٢,١٤٠,٣ دينار كويتي مع نهاية عام ٢٠١٣.

وكمقياس لبيان المركز المالي للشركة القوي والذي أنهينا به العام، فإن نسبة الدين إلى الأسهم بلغت فقط ١٢٪. ومع تسوية الدين، فإن نسبة التداول، للأصول المتداولة مقابل الالتزامات المتداولة، قد انخفضت من ٨,١٢ إلى ٤٪ ولكن الشركة لا زالت تمتلك سيولة كافية لتمويل عمليات التشغيل الجارية للعام القادم، ولضمان الوفاء بجميع الالتزامات الحالية والمستقبلية.

مثل هذه المقاييس الخاصة بالسيولة تعطي الثقة للبنوك التي قامت بتمويل عمليتنا وتظهر بوضوح نهج الشركة المتسق والمحافظة والمحكم في إدارة الموارد الموكلة إليها من قبل المساهمين. وتستثمر الشركة في التميز عن مثيلاتها من خلال التزامها المخلص بفلسفة الاستثمار الخاصة بها والتي تعتمد على الشريعة، والتركيز على عمليات التطوير المصممة من أجل تحقيق قيمة متواصلة ورخاء مستدام.

مخططاتنا للعام ٢٠١٤

رغم أنني سوف أترك مجلس الإدارة قريباً، يسعدني إبلاغكم بأن الشركة في وضع مالي صحي وهيئة للنمو في أي اتجاه يختاره مجلس الإدارة الجديد.

لقد حصلت شركة «البحرين الأولى» تحت قيادتي على أراضي صناعية في مرسى البحرين الاستثماري تبلغ مساحتها ٧٦٩,٧١٧ قدم مربع وقامت بتطويرها بالكامل؛ وفي اجتماع الجمعية العامة التالي والذي سينعقد في بداية عام ٢٠١٤ ستكون الشركة قد انتهت من إنشاء المرحلة الأخيرة من عملية التطوير الأولى في مشروع «مجال»؛ وقد نجحت الشركة في توفير تدفقات نقدية مستقبلية لها من خلال تأجير المبنى الجديد بالكامل قبل التسليم.

والأكثر روعةً من ذلك خط الخدمة الجديد الذي افتتحته الشركة في عام ٢٠١٣، حيث يقوم بتقديم خدمات إدارة التطوير لمالكي الأراضي؛ وتمكنت الشركة من خلال ترقية الفريق المهني الحالي وهيكّل التكاليف من تأمين مصدر جديد وهام للدخل؛ ونحن ننظر إلى توفير الخدمات على أنه أحد المقومات الهامة لنمو الشركة في السنوات القادمة.

وتتوقع شركة «البحرين الأولى» بالإضافة إلى مشروع «مجال» تفعيل عقاراتها في منطقة الجنبية في السنوات القادمة، فمن المحتمل إقامة مشروع تجاري وسكني متعدد الاستخدام على مرحلتين على الأقل.

في العوائد الجديدة المسجلة، وذلك بفضل الإدارة المحافظة والتخلص من جميع الأمور الزائدة عن الحاجة في النظام. ومن المتوقع أن تستمر تكاليف التشغيل في النمو مع استمرار عمليات التوسعة في الشركة، ومع ذلك فإنه هناك الآن توافق حقيقي بين الإيرادات والنفقات. وقد أدت الضوابط الصارمة التي تم تطبيقها أثناء فترة رئاستي إلى انخفاض بمقدار ٤٧٪ في تكاليف التشغيل مما كانت عليه عندما توليت رئاسة مجلس الإدارة في عام ٢٠٠٨.

وفيما يتعلق ببيان المركز المالي للشركة، فقد كانت هناك حركة مؤثرة صعوداً وهبوطاً في قيمة الاستثمار العقاري. فقد خسرت أرض السيف ٥٪ من قيمتها، ثم تم التخلص من ثلاث قطع من الأراضي، مما أدى إلى انخفاض كلي بقيمة (٤,٥٤,٣٥٥) دينار كويتي. وعلى العكس من ذلك، ونظراً لعمليات الانشاء المستمرة للمرافق الجديدة، فقد ارتفعت قيمة الاستثمار العقاري لشركة «مجال» بمقدار ٢,٩٣١,٤٢٤ دينار كويتي. وقد شهدت النتائج المجمعة انخفاض قيمة الاستثمار العقاري حتى ٩,٩٢٩,٢٧ دينار كويتي عن ٤,٣٤١,٣٠ دينار كويتي في العام المنصرم.

وقد أدت تسوية الدين إلى محو التمويل الاسلامي والتي بلغت ٧,٦٠٠,٠٠٠ دينار كويتي في عام ٢٠١٢. وبإضافة ذلك إلى الانخفاض في قيمة الاستثمار العقاري، فقد أدى ذلك إلى تقلص في الأصول الإجمالية من ٢٢٦,١٧٢,٣٩ دينار كويتي في عام ٢٠١٢ إلى ٩,٣٤٩,٦٧٩ دينار كويتي.

ويعود الانخفاض المقابل في قيمة الأسهم إلى عملية إعادة شراء أسهم الشركة مقابل الدين، لبتيم اعتبارها أسهم خزينة. ووفقاً لذلك، انخفضت قيمة الأسهم الكلية من ٤٤,٤٥٤,٣٨٤ دينار كويتي في عام ٢٠١٢ إلى ٦٦٧,٩٦٢,٢ دينار كويتي مع نهاية عام ٢٠١٣.

وقد احتفظت العملة بثبات قيمتها إلى حد ما على مدار العام، حيث تصاعدت قيمة الدينار الكويتي بنسبة ٣٪ أعلى من الدينار البحريني. ووفقاً لذلك، فإن الجزء الأكبر من الانخفاض في قيمة احتياطي تحويل العملات الأجنبية من (٩,٧٢,٨٤ دينار كويتي إلى ٨,٣٦١,١٧ دينار كويتي يعود إلى عملية التصرف في الأراضي.

وقد تم تمويل عمليات الإنشاء في مشروع «مجال» بقيمة ٥ مليون دينار بحريني (٣,٧٥٠,٠٠٠ دينار كويتي) عن طريق تمويل إسلامي من قبل بنك بي إم آي في فبراير ٢٠١٣. وقد تم استخدام جزء من هذه الأموال لإعادة تمويل المراجعة مستحقة الدفع المتعلقة بقيمة ٢,٦٢,٥٦٢ دينار كويتي مع بيت التمويل الكويتي. ومع نهاية العام، تم إنفاق مبلغ ٢,٧٥٩,٢٧٢ دينار كويتي، وهو ما يمثل ٧٥٪ من قيمة التمويل. وسيكفي المبلغ المتبقي المتاح لدفع تكاليف باقي عملية الإنشاء لكل من



تقرير خاص

مجان
MAJAAL™

نبرة عن المشروع:	المرحلة الأولى:	المرحلة الثانية:	المرحلة الثالثة:
مشروع «مجال» للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار.	تاريخ البدء في أعمال البناء: فبراير ٢٠٠٩	تاريخ البدء في أعمال البناء: فبراير ٢٠١٣	تاريخ البدء في أعمال البناء: يوليو ٢٠١٢
السوق المستهدفة:	تاريخ الانتهاء من أعمال البناء: فبراير ٢٠١٠	تاريخ الانتهاء من أعمال البناء: أبريل ٢٠١٤	تاريخ الانتهاء من أعمال البناء: يونيو ٢٠١٣
المشاريع الصغيرة والمتوسطة.	المساحة القابلة للتأجير: ١٣٠,٠٠٠ قدم مربع	المساحة القابلة للتأجير: ١٤٠,٠٠٠ قدم مربع	المساحة القابلة للتأجير: ١٣٠,٠٠٠ قدم مربع
الموقع:	نسبة التأجير الحالي: ٧٨٩	نسبة التزامات التأجير المسبق: ٧١٠	نسبة التأجير الحالي: ٧١٠
مرسى البحرين للاستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين	إجمالي الإشغال: ٧٩٥	معدل مدة التأجير: ٤٥ شهر	معدل مدة التأجير: ٦٠ شهر
القيمة: ٤٥ مليون دولار أمريكي.			

«مجال» هو مشروع رائد في مجال توفير المستودعات والمرافق الصناعية للشركات الصغيرة والمتوسطة التي تعد بمثابة المحرك الأساسي لعجلة النمو في كل اقتصاد، وباعتباره المطور والمشغل لهذه المرافق المرنة متعددة الأهداف، يسعى مشروع «مجال» لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي نخدمها.

بالإضافة إلى مساحات التخزين ذات المواصفات العالية يزود «مجال» المشاريع الصغيرة والمتوسطة بخدمات الدعم اللوجستي والأعمال الإدارية والتي تشمل خدمات الأمن على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع، كما يزودها بأحدث تقنيات المعلومات والاتصالات، إلى جانب المساعدة التي يقدمها في التصميم الداخلي للمستودعات وفي عمليات النقل.

تقع أولى أبنية «مجال» في مرسى البحرين للاستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية، حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع جميع مراكز خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويشغل مشروع «مجال» مساحة تزيد عن ٧١٧,٠٠٠ قدم مربع في هذا الاستثمار التطويري الصناعي الخاص والحديث.

تم تدشين الميناء الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٠ وتم تأجيرها بشكل كامل في سبتمبر ٢٠١١. وبالإمكان تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ٢,٥٠٠ قدم مربع.

ونظراً للطلب المتنامي على مستودعات التخزين ذات المساحات الصغيرة، فقد تم إنشاء ثلاث مباني إضافية من نوع S، مما ضاعف من المساحات القابلة للتأجير وذلك عندما تم الانتهاء منها وتسليمها في يونيو ٢٠١٣. وقد تم تأجير المرفق بأكمله لمستأجر واحد طويل الأمد في نفس الشهر الذي تم فيه الانتهاء من بناء وتسليم المرفق.

أما عن أهم المباني في مشروع «مجال» في مرسى البحرين للاستثمار فسيكون المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي من المتوقع الانتهاء من أعمال التشييد الخاصة به في إبريل ٢٠١٤. والذي سوف يتألف من مستودع مغطى بسقف بلا أعمدة بالإمكان تقسيمها إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ١٠,٧٠٠ قدم مربع. وسيضيف هذا المبنى حوالي ١٤٠,٠٠٠ قدم مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير وسيضم مركز أعمال ضمم خصيصاً لتلبية احتياجات الوحدات المستأجرة حيث يوفر قاعة لاجتماعات قابلة للتأجير ومركزاً للأعمال المكتبية إلى جانب توفير خدمات لوجستية أخرى.

سيتميز المبنى الجديد من نوع M بأرضيات ذات ارتفاع أعلى صممت خصيصاً لتلائم المركبات التي تجر خلفها مقطورات مرتفعة، كما يحتوي المبنى على زوايا دوران أوسع من أجل المركبات الضخمة، حيث يبلغ ارتفاعه ١٢ متر، مزود بطاقة كهربائية تصل إلى ٢,٥٠٠ كيلو فولت-أمبير، كما يحتوي على منصات قابلة للتعديل لتحميل المركبات داخل المستودعات مع وجود منفذ منفصل لكل مستودع لدخول المركبات.

يتواجد مشروع «مجال» الأول للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الطرف الجنوبي من جزيرة «المحرق» في موقع آمن ومثالي لنمو الأعمال، وفي ظل اتصاله مع جميع مراكز خطوط المواصلات الرئيسية الجوية والبحرية والبرية بما فيها ميناء خليفة بن سلمان الجديد وطريق تصل مباشرة إلى المملكة العربية السعودية، يوفر هذا الموقع نقلاً سهلاً للبضائع المستوردة والمصدرة، مما يقلل المتطلبات اللوجستية وبالتالي يؤدي إلى خفض التكاليف المباشرة.

وبجانب إنشاء المرافق، فقد تم التوسع في عروض منتجات «مجال» هذا العام، وذلك بإدخال خدمات إدارة المشروع حيث يقوم الفريق الحالي بالإشراف على عمليات التصميم والإنشاء والتأجير وإدارة المرفق الصناعي لصالح طرف ثالث. وقد حصل مشروع «مجال» على أول عميلين لإدارة مشروعيهما في عام ٢٠١٣، وهي جارية في التوسع على نحو سريع في هذا النوع من الأنشطة التجارية.

وقد قامت شركة «البحرين الأولى» في هذا المشروع ببناء ما هو أكثر من مجرد مجموعة من المستودعات، بل هو مشروع تجاري فريد ومتنامي يتم تطويره في شركة «مجال» للمستودعات، تواجد في الوقت الذي أدركت فيه الشركة وجود فجوة في السوق بين شركات تقدم الخدمات اللوجستية المتكاملة بصيغة الطرف الثالث وبين المستودعات المعتادة الحالية من أية خدمات مساندة أو أمنية، فقامت البحرين الأولى بتطوير مشروع لتلبية احتياجات هذه السوق إلى جانب شركة لتشغيل هذا المشروع وتطويره ليصبح علامة تجارية إقليمية ناجحة.



تقرير الإدارة التنفيذية

فيما يعد وبدون شك أن عام ٢٠١٣ من أكثر الأعوام الحافلة بالأحداث في تاريخ شركتنا، يسرني أن أعلن أن شركة «البحرين الأولى» قد حققت نتائج تشغيلية غير مسبوقة.

فقد بدأنا عام ٢٠١٣ بتوقيع اتفاقية تأجير طويل الأمد بقيمة عدة ملايين من الدولارات مع أحد كبار مورعي السلع الاستهلاكية، والذي سيعود بمثابة المستأجر الرئيسي في المرحلة الأخيرة من المشروع الصناعي الخاص بنا في مرسى البحرين للاستثمار. وتمثل هذه الاتفاقية النتائج الختامية الناجحة لخمس سنوات من محاولات جذب العميل وأكثر من تسعة أشهر من المفاوضات. ويتزامن مع ذلك واستنادا إلى قوة توقيع هذه الاتفاقية، أمنت الشركة ما يفوق ١٣ مليون دولار أمريكي من التمويل الإسلامي لاستكمال إنشاء كلا من المرحلتين الثانية والثالثة من المشروع. وقد اكتسب نجاح مشروع «مجال» ثقة كلاً من مجتمع التمويل والعمل، حيث يفى فريقنا بوعوده عاما تلو الآخر.

المرافق الصناعية، مما مكّنهم من المضي قدماً في خططهم الاستثمارية التي تعطلت من قبل، ومن ناحيتها تخصص «هجال» أن تقوم المشاريع التنموية المجاورة والتي تنتمي لنفس السوق بالحفاظ على نفس مستوى الجودة التي قدمناها بالفعل، وهكذا نساعد على إنشاء سوق للعقارات الصناعية ريفية المستوى والتي كان لنا السبق كشركة «هجال» في تقديمها.

ومع نهاية العام، انخرطت الإدارة بنشاط في مفاوضات تسوية الدين بين المساهمين، والتي انتهت إلى نتيجة ودية في ٢٤ ديسمبر ٢٠١٣ بتوقيع اتفاقية بين اللجنة المعنية من قبل الجمعية العامة العادية والمساهمين المشاركين المتخلفين عن الدفع.

ومع نهاية شهر مايو، تم الانتهاء من إنشاء المرحلة الثانية من المشروع، مما ضاعف من المساحة المتاحة القابلة للتأجير. وفور الانتهاء من عملية التشييد، وبفضل الله عز وجل، تمكنا من التفاوض على عطاء مشترك مع أحد ملاك الأراضي المجاورة والذي تمكن بدوره من الفوز في منافسة حامية ليصبح صاحب المرفق الرئيسي بموجب عقد خصم للاتحادات المجوسية لصالح طرف ثالث. وقد أملت هذه الاتفاقية الموقعة مع هذا المستأجر الوحيد للتأجير الكامل طويل الأمد لمرفقنا الجديد منذ اليوم الأول لتشغيله.

وفي شهر أكتوبر، تمكننا من تحقيق إنجاز آخر بارز وهام في تاريخ شركتنا، حيث قمنا بالتوقيع على أول عقدين لخدمات الإدارة. ومن أجل توسيع عرض خدماتنا لإتاحة مصادر جديدة للدخل من خلال أعمال أعضاء الفريق الحالي، تقدم «مجال» الآن خدمات إدارة المرافق والتنمية لصالح طرف ثالث. ويقوم الفريق المهني المحترف لمشروع «مجال» بدعم دورة حياة المرفق الصناعي بأكملها. بدءا بإجراء دراسات الجدوى الاقتصادية التي تسبق اتخاذ القرارات الاستثمارية وحتى إدارة عمليات التصميم والإنشاء ثم التأجير والإدارة المستمرة للمرفق.

أول عميل لخدمات الإدارة لشركة «مجال» هو شركة «المزاييا القابضة» الكويتية، والتي حازت على ملكية اراض غير مستغلة بجوار «مجال» في مرسى البحرين للاستثمار لأكثر من سبعة أعوام. وعن طريق التعاقد مع «مجال» حظيت شركة «المزاييا» بدعم فريق مهني محترف والذي برهن على امتلاكه لخيرات متميزة في تسليم وإدارة

وبيما لم تنضج هذه الإنجازات الهامة في التقارير المالية لهذا العام حيث طغت عليها الخسائر المسجلة نتيجة للانخفاض بنسبة ٢٥ في قيمة أراضيها الغير مستغلة في السيف والمبالغ الإضافية التي تم شطبها كجزء من تسوية الدين، فإن الشركة هتية لاداء مالي إيجابي في السنوات المقبلة. ومع بيان المركز المالي للشركة وعقود إيجار سارية بنسبة ٩٥٪ من ٤٠٠٠٠ قدم مربع من المساحة القابلة للتأجير في مشروع «مجال»، فستحظى الشركة بتدفق نقدي إيجابي مع بداية ٢٠١٤. فخلال العائد التشغيلي وذلك لأول مرة في تاريخها، هذا وتحسن النظرة العامة للشركة إيجاباً وذلك لأنها تستخر كافة ممتلكاتها للعمل.

في عام ٢٠١٢، تم إنتاج ١٠٠ من العائدات التجارية الواردة للشركة بواسطة مبانى تمثل ١١٣ فقط من قيمة غلاتها الاستثمارية. ومع بداية العام ٢٠١٤، ستحول «البحرين الأولى» ٣٩٩ من حصصها من الأراضي الخالية إلى أصول مدمجة للدخل. ومع هذا التوسع في المساحة، فمن المقرر أن تقوم عقود التأجير الموقعة بالفعل في ٢٠١٣ بزيادة صافي الدخل التجاري إلى ثلاثة أضعاف على مدى العامين المقبلين، وعليه، فلن يظهر التأثير المالي الإجمالي لأدائنا المتميز في عام ٢٠١٣ بشكل كامل حتى نعلن عن نتائجنا المالية لعام ٢٠١٥.

وفيما يتعلق بما تبقى من محفظة الاستثمار العقاري، فإن هذه العقود التأجيلية المبرمة حديثاً سوف تقلل وتلغي في النهاية أية تقلبات متعلقة بتغير القيم السوقية العادلة للأراضي

الغير مستغلة المتبقية. وعليه، فكلما زادت عملية تطوير عقاراتنا، كلما زادت قدرتنا على تقليل المخاطر وضمان أداء سنوي إيجابي.

بلغت تكلفة دعم هذه النتائج التشغيلية الفائقة زيادة طفيفة تقدر بنسبة ٧٪ فقط أعلى من نظيرتها في عام ٢٠١٢. ويفضل التطبيق المتواصل لضوابط التكلفة الصارمة والتخلص من جميع المصاريف الزائدة عن الحاجة تكتنا من تحقيق أهدافنا بينما تتوافق تكاليفنا مع عوائدنا بشكل جيد.

ثناء وتقدير.. وتغطية صحفية واسعة
من أجل تسويق مشاريعنا المتنامية، شاركت «مجال» في يناير ٢٠١٣ في «معرض الخليج للصناعة» الثاني، والذي يعد المعرض التجاري المحلي الرائد لسوقنا المستهدف. ومن أجل زيادة مشاركتنا من خلال رعاية قطاع المرافق الصناعية في المعرض، حصلت «مجال» من خلال علاقتها مع «الهلل للمعارض والمؤتمرات» المنظمة للمعرض على تغطية إعلامية متميزة قبل وأثناء وبعد المعرض. مشاركتنا كراعٍ للمعرض، والمدعومة ماليًا بقوة من قبل برنامج الحكومة البحرينية لتحفيز الاقتصاد من خلال صندوق العمل (تمكين) الخاص بها، قد عملت على ضمان ترويج «مجال» بشكل بارز في جميع المواد التسويقية المتقدمة في المعرض. وبالمثل، وأثناء الفعالية، تم وضع منصة «مجال» على نحو استراتيجي في الممر المركزي، حيث تم إجراء العديد من اللقاءات الجيدة مع مستأجرين محتملين جدد.

أدى صاحب السمو الملكي رئيس وزراء مملكة البحرين، والذي كان حاضراً ليفتتح «معرض الخليج للصناعة»، زيارة مطولة إلى منصة «مجال» في المعرض، أشاد خلالها صاحب السمو بإبداع الشركة ونجاحها، كما أثنى على التزام «مجال» بدعم قطاع المؤسسات الصناعية الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد إلى جانب التزامها المستمر في الاستثمار في مملكة البحرين. وخلال مشاركتها في المعرض، تلقت «مجال» تغطية إعلامية واسعة فقد تصدرت العناوين الرئيسية لصفحات الاقتصاد والأعمال في كل الصحف الرائدة في البلاد، فعلى سبيل المثال، ظهرت «مجال» على غلاف مجلة «صناعات الخليج» في إصدارها تقرير البحرين، الذي نشرت فيه بتاريخ ٢٠١٣، تحت عنوان «نجاح نموذج مجال».

كان للعلاقات الطيبة التي تجمع بين «مجال» والصحافة دور كبير في رفع مكانة الشركة وتمكينها في السوق، فقد أصبح المنصب الذي أشغله كمتحدث ورائد في الفكر لقطاع العقارات في البحرين ثابتاً بعد ظهوري في أكثر من سبع مقابلات نشرت في مختلف وسائل الاعلام طوال العام.

كما اتخذنا أيضاً عدة خطوات للامام في مجال استخدامنا لشبكات التواصل الاجتماعي، حيث قمنا بإنشاء حسابات لكل من الشركة وشركتنا التابعة «مجال للمستودعات» في شبكات لينكد إن وفيس بوك وتويتر. ونحن نقوم الآن بشكل دوري بنشر التحديثات إلى جانب الروابط الخاصة بأية مقابلات حديثة أو مقالات أو مواضيع منشورة. وعليه، فأنا أدعوكم لمتابعتنا على الإنترنت حيث يمكنكم الحصول على أحدث الأخبار عن نشاطاتنا على مدار العام. جميع الروابط الخاصة بحساباتنا على الإنترنت مدونة مع بيانات الاتصال في بداية هذا التقرير.

الخطوات المقبلة في إطار خطة العمل

ستواصل «مجال» البحث والتجهيز لأي فرص للتوسع الإقليمي، حيث أيدت دراسة الجدوى الاقتصادية المعدة من قبل شركة «إرنست ويونغ» في السعودية خلال ٢٠١٢، نمطنا في العمل ودفعنا إلى الاطمئنان حول تحقق تصوراتنا حالما نقوم بتحديد المواقع المناسبة ومصادر التمويل والشركاء اللازمين للدخول إلى هذه الأسواق في كل من السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي. ونحن ندرس أيضاً خيارات للتوسع في البحرين بينما نقوم بتنويع عروض منتجاتنا.

ونحن نرى أن توفير الخدمات هو نشاط تجاري جديد وهام. ومع العقود المبرمة والجارية التنفيذ بالفعل مع عميلين، فإن سمعنا المتميزة تتنامى وتتطور. وسوف نسعى للمزيد من الفرص لتطوير وإدارة المرافق ونتوقع أن هناك حيزاً واسعاً للنمو في نطاق هيكل التكاليف الحالي للشركة.

عدا عن مشروع «مجال»، تدرس «البحرين الأولى» خيارات تطوير أرض الشركة في منطقة الجنبية، وبينما تنمو المنطقة مع مساكن تدعم المرتحلين والمسافرين إلى المملكة العربية السعودية، إلا أن هناك نقضاً كبيراً في الخدمات المتاحة. وتعد الأرض الخاصة بنا، والتي تطل على طريق سريع رئيسي، مهياة بشكل جيد للتنمية التجارية. ومن المتوقع أن نقدم لمجلس الإدارة خطة لتنمية هذا المركز التجاري خلال النصف الأول من العام المقبل. ونظراً لتواجد الأرض في حي مليء بعقارات سكنية وخال من أي مرافق تجارية، فقد أظهرت بلدية المنطقة دعمها القوي للمشروع. ومن المتوقع أن يرفع هذا التطوير من قيمة أرضنا المجاورة حيث نتطلع لتطوير مشروع سكني تابع فيها.

إضافة لذلك، تظل خططنا لعقار الشركة الاستراتيجي في ضاحية السيف معلقة، وهو عقار تجاري متعدد الاستخدامات يقع مقابل مجمع سيتي سنتر البحرين، نظراً لزيادة المعروض الحالي في سوقي المكاتب التجارية والمرافق الفندقية، ونحن نلاحظ علامات على أن دورة العقارات تقترب من النقطة التي تصبح عندها التطوير العقاري محل اهتمام مرة أخرى. ونحن نأمل أن نتمكن من المضي قدماً في هذا المشروع في العام المقبل. وسوف نظل نراقب السوق عن كثب، ونحن على استعداد للحرك عندما تتاح لنا الفرصة.

وبينما نتطلع بجرأة للمستقبل، سنستمر في ممارسة سياسات الانضباط الذاتي والانضباط المالي المتحفظة. كما أننا ملتزمون بأن نكون رعاة صالحين للموارد الموكلة إلينا من قبل مساهميننا، ونحن إذ نقدر ثقتكم فينا، نتطلع إلى نجاحاتنا المقبلة في تطبيق ما ناقشناه من خطط، والسعي لتحقيق إمكاناتنا وتقديم المردود العادل لاستثماراتكم.

تغييرات وشكر وتقدير

في الختام، أود أن أعرب عن خالص شكري لمجلس الإدارة، وبخاصة لرئيسنا المنتهية رئاسته، على قيادتهم الحكيمة. عبر دعمنا بالتوجيه والمسائلة إلى جانب ثقتهم الدائمة في قدرتنا الواضحة على تحقيق نتائج ايجابية. كما أتقدم بعميق تقديرنا لشركائنا على دعمهم الصادق.

وأخيراً، أعبر عن امتناني العميق إلى كل فرد من العاملين لدينا، لقد أثبتتم وفي كل يوم بأنكم قادرين على العمل بوتيرة مستمرة وتحقيق نتائج قوية بمهارة واحترافية عظيمة. وأنا أقدر وأشيد بمساهماتكم الفردية والجماعية كما أشيد بولائكم الذي لا يتزعزع وتفانيكم في العمل. لقد أدبتم عملكم بأمانة والنتائج التي يتم وصفها هنا ما هي إلا شهادة على ما تبذلونه من جهود.

إنه ليحدوني الأمل وأنا أنظر إلى المستقبل، وأتوقع بأننا بتوفيق من الله سبحانه وتعالى، وبجهدنا المشترك، سنحقق أحلامنا وتطلعاتنا خلال عام ٢٠١٤ وما بعده.



أمين أحمد العريض
المدير العام



أعضاء مجلس الإدارة



١. صلاح أحمد الوهيب رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس أول، محافظ بإدارة الشركة، دائرة إدارة الأصول «ميناء»، شركة مشاريع الكويت الاستثمارية لإدارة الأصول «كامكو» الكويت.

يدير السيد صلاح أحمد الوهيب حالياً دائرة إدارة الأصول (ميناء) بشركة كامكو، كما أنه نائب رئيس مجلس الإدارة لدى شركة تمويل الإسكان «إسكان» وكان في السابق يعمل في الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وتدرّب لدى المجموعة الاستشارية لشركة وفرة للاستثمار ومقرها مدينة نيويورك وهيئة الاستثمار الكويتية. حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال – الإدارة من جامعة استرن واشنطن بالولايات المتحدة الأمريكية.

٢. رشا يوسف العوضي نائب رئيس مجلس الإدارة، رئيس لجنة التدقيق

نائب رئيس أول، إدارة الأصول الاستثمارية والاستثمار، شركة تمويل الإسكان «إسكان».

تشغل حالياً منصب نائب رئيس أول للاستثمار وإدارة الأموال بشركة تمويل الإسكان «إسكان». وكانت في السابق تعمل في بيت الاستثمار العالمي – الشركة الكويتية للتجارة العامة والمقاولات والاستثمارات الخارجية والشركة الكويتية للاستثمار. لديها مؤهلات مختلفة، منها شهادة محاسب متخصص معتمد وشهادة محلل استثمار عالمي معتمد من المعهد الأمريكي للأعمال المالية والأبحاث، وشهادة مدقق داخلي معتمد من هيئة المدققين الداخليين الأمريكية، وشهادة خبير تحكم من مركز الكويت للتحكيم التجاري. كما أنها عضو في جمعية المحاسبين ومدققي الحسابات الكويتية، وحاصلة على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.

٣. عبد الكريم عبد الرحمن الخليفى عضو مجلس الإدارة

مدير إدارة العلاقات العامة والإعلام، المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

مدير إدارة العلاقات العامة والإعلام في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. يحظى السيد عبد الكريم الخليفى بخبرة طويلة تربو على ٣٤ عاماً في عالم الأعمال والحقل الأكاديمي شغل خلالها عدة مناصب عليا في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في مجالات الموارد البشرية والعلاقات الخارجية والإعلام، إضافة إلى عمله كمحاضر في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب وديوان الخدمة المدنية. أجرى العديد من الدراسات الأكاديمية في مجال الارتقاء بخدمة العملاء، وهو عضو في الجمعية الدولية للضمان الاجتماعي وجمعية العلاقات العامة الدولية واللجنة الفنية للتقاعد في مجلس التعاون الخليجي. كما أنه أمين سر جمعية العلاقات العامة الكويتية، والسيد الخليفى حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الكويت، كلية التجارة والاقتصاد والعلوم السياسية.

٤. طلال عبد الله العميم عضو مجلس الإدارة

مدير عام شركة الإسكان العقارية

يشغل حالياً منصب مدير عام شركة الإسكان العقارية (إحدى الشركات التابعة لشركة تمويل الإسكان). وكان في السابق يعمل في بنك برقان وبنك الكويت والشرق الأوسط. وحاصل على شهادة الدبلوم المتخصص في تمويل وتقييم الممتلكات.

٥. علي سعيد المهري عضو مجلس الإدارة

مدير عام المجموعة العملية القابضة، فرع سلطنة عمان

يشغل حالياً منصب مدير عام المجموعة العملية القابضة، فرع سلطنة عمان، حيث يشرف أيضاً على فرع الشركة في الامارات العربية المتحدة. يشغل السيد علي منصب عضو مجلس إدارة شركة الاسكان العالمية للتطوير العقاري – الكويت. حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد والمحاسبة من الجامعة الاردنية بالمملكة الاردنية الهاشمية وعلى دبلوم في العلوم العسكرية من الكلية الملكية البريطانية. عمل بمديرية المالية والموازات الحكومية مدة عشر سنين ، وهو أيضا زميل جمعية المحاسبين القانونيين.

٦. عبد الوهاب عبد الله الشايح عضو مجلس الإدارة

نائب رئيس أول شئون المساهمين وأمين سر مجلس الإدارة، شركة تمويل الإسكان «إسكان»

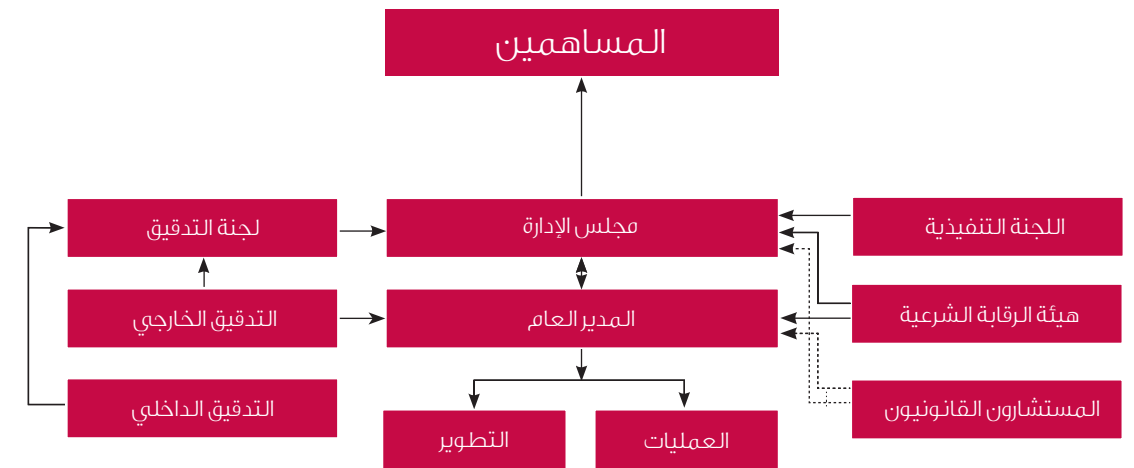
يشغل حالياً السيد عبد الوهاب الشايح منصب نائب رئيس أول شئون المساهمين وأمين سر مجلس الإدارة وأميناً لسر لجنة التدقيق الداخلي لشركة تمويل الإسكان «إسكان» ومديراً عاماً لشركة تابعة لها. كما عمل مديراً لعدة دوائر في شركة الخطوط الجوية الكويتية ثم مستشاراً أول للإدارة العليا ومسؤولاً للشؤون الادارية في شركة المشروعات السياحية. يحظى السيد عبد الوهاب بخبرة تربو على ٣٧ عاماً في مجال الادارة. حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة، المحاسبة وادارة الأعمال من جامعة الكويت.

٧. السيدة أسمهان أحمد العبدالهادي عضو مجلس الإدارة

نائب الرئيس، الخدمات المركزية، شركة تمويل الإسكان «إسكان»

تشغل السيدة أسمهان حالياً منصب نائب رئيس الخدمات المركزية في شركة تمويل الإسكان «إسكان». عملت سابقاً في البنك العقاري، حيث ترأست إدارة تمويل التجارة بعد أن كانت رئيساً لإدارة تمويل التجارة في بنك برقان لمدة ١٦ عاماً. تحظى السيدة أسمهان بخبرة تربو على ٣٢ عاماً. حصلت على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال والتسويق من جامعة الكويت في عام ١٩٨٢.

الرقابة الداخلية



المجلس. لقد تم إدراج لمحات موجزة عن أعضاء مجلس الإدارة في هذا التقرير السنوي. إن أعمال مجلس الإدارة تلقى الدعم من اللجنة التنفيذية. ولجنة التدقيق، وإضافة إلى مساندة هيئة الرقابة الشرعية من بيت المشورة والرأي للاستشارات المالية والإسلامية.

يقوم مجلس الإدارة بتفويض المدير العام لمزاولة مهام الإدارة اليومية للمجموعة بدعم من فريق الإدارة العليا. ويضم الفريق كواادر مؤهلة ذات دراية واسعة إقليميًا وعالمياً وخبرة متخصصة في كافة المجالات الرئيسية. لاسيما الخدمات المصرفية والاستثمار ومجال التطوير العقاري وإدارة الأعمال وغيرها. وقد تم إدراج لمحات موجزة عن الفريق الإداري بشكل منفصل في هذا التقرير السنوي.

تدرك «البحرين الأولى» مدى أهمية الرقابة الداخلية السليمة باعتبارها أحد المقومات الأساسية في تحقيق العدالة المنشودة لجميع الجهات الأساسية التي تتعامل معها الشركة، فضلاً عن تعزيز القيمة المحققة للمساهمين، وتطبيق النزاهة والكفاءة داخل المؤسسة. كما تحرص الشركة على الالتزام التام بالقواعد واللوائح المناسبة التي تسنها السلطات التنظيمية ذات الصلة في حدود الاختصاصات التي تعمل فيها الشركة.

تعمل «البحرين الأولى» وفق هيكل رقابي سليم يفصل بوضوح بين الوظائف بما يعكس الأدوار والمسؤوليات بين رئيس مجلس الإدارة والمجلس ولجانه المختلفة والمدير العام وفريق الإدارة التنفيذية، وعمليات الشركة في مجال الرقابة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطر التي يتم استعراضها عبر لجان المجلس ورفع التقارير حيالها إلى مجلس الإدارة للبت فيها.

يضم مجلس إدارة «البحرين الأولى» سبعة أعضاء يتم تعيينهم بما يعكس ملكية المساهمين في الشركة. يحظى أعضاء المجلس بالخبرة الواسعة والمهارة العالية، ويحرص كل عضو على الاستعانة بمعرفته العميقة وإبداء آرائه المستقلة خلال مناقشات ومداولات

إدارة المخاطر



قام مجلس الإدارة بتأسيس هيكل رقابي بشركة «البحرين الأولى» يناط به تحديد الأدوار والمسؤوليات ومستويات التدرج بوضوح. تقع المسؤولية الرئيسية في إدارة المخاطر على عاتق الإدارة التنفيذية، في حين يقوم مجلس الإدارة ومن خلال لجنة التدقيق بالإشراف على عمليات إدارة المخاطر في الشركة.

إن إرساء نظام واضح المعالم لتفويض الصلاحيات يمثل أحد الأركان الأساسية في عملية إدارة المخاطر فيما يخص الالتزام برأس المال. وإن عملية المصادقة على الاستثمارات تعزز اختيار وتقييم واعتماد مخاطر الاستثمار بموجب أنشطة الاستثمار الرئيسية في المجموعة. وفي كل حالة يتم الأخذ في الاعتبار عدة أمور أخرى، لا سيما الجوانب القانونية والمحاسبية ومسائل التقييم العام للمخاطر.

يقوم التدقيق الداخلي في الشركة، برفع التقارير المستقلة إلى لجنة التدقيق فيما يخص إدارة المخاطر، فضلاً عن إبداء الرأي حيال فعالية تصميم وتفعيل الضوابط داخل المجموعة.

إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة هي مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. وتحديداً، فإن مخاطر السوق تشمل مخاطر معدل الربح والمخاطر المتعلقة بالعملات الأجنبية ومخاطر سعر الأسهم. إن العملية المستقلة لضبط المخاطر لا تشمل مخاطر العمل مثل التغيير في تقنيات البيئة والصناعة، حيث يتم رصدها من خلال عمليات التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

تتضمن الملاحظات على البيانات المالية المجمعة في هذا التقرير السنوي معلومات إضافية حول التعرض لمخاطر محددة.

أعضاء الإدارة التنفيذية



ياسر عثمان أبولغد
المدير التنفيذي لتطوير المشاريع

يملك السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن ٢٨ عاماً في مجال تطوير وإدارة المشاريع ويشغل حالياً منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبولغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءاً من مرحلة وضع المفهوم العام حتى مرحلة البناء والتشغيل. وعمل السيد أبولغد قبل انضمامه إلى شركة «البحرين الأولى» كمدير للمشاريع في شركة «ميس انترناشونال» حيث قام بإدارة مرحلتين تصميم وتنفيذ البنية التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكرودز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا وفي شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دوراً كبيراً في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبولغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسين في ميلووكي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضاً عضو في معهد إدارة المشاريع ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية.



دانيل تايلر
المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية

يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة بما ذلك جميع الشؤون التسويقية والإدارية والقانونية، ويشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية. وهو رجل أعمال ناجح يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة تربو على ٢٥ عاماً. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينر تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المخطط الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعنوانها الإلكتروني trade Arabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وعضو في مجلس إدارة غرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من مدرسة كلستات جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس من جامعة فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية.



أمين أحمد العريض
المدير العام

قاد السيد العريض الشركة بمهارة وحكمة وثقة في السنوات السبع الماضية التي شهدت فيها الأسواق اضطرابات واسعة. ويحظى السيد العريض بخبرة واسعة تربو على ١٧ عاماً في مجال الخدمات المصرفية والمالية والعقارية. وقبل اختياره لقيادة «البحرين الأولى» كان يشغل وظيفة رئيس قطاع الأفراد والاستثمار بشركة ريف للتمويل العقاري، ووظيفة الرئيس الإقليمي للخدمات المصرفية للأفراد لدى بنك البحرين والكويت بمملكة البحرين. والسيد العريض حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتفوق من مدرسة كلستات جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في الاقتصاد، جامعة ريدلاندز بكاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.



تقرير هيئة الرقابة الشرعية

**الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ،
وعلى آله وصحبه أجمعين.**

إلى مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري؛

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود
المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة
من ٢٠١٣/١/١ إلى ٢٠١٣/١٢/٣١ ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة
لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة
الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة
التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فنحصر في إبداء رأي مستقل
في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على
فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار
كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات
والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع
أحكام الشريعة الإسلامية.

هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبدالعزيز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

د. عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة
من ٢٠١٣/١/١ إلى ٢٠١٣/١٢/٣١، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام
ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج
الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا
الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت

التقرير على البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة البحرين الأولى
للتطوير العقاري، شركة مساهمة كويتية (مقفلة)، («الشركة») وشركاتها
التابعة («المجموعة»)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ والبيانات المجمعة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق
الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن
ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لتلك البيانات المالية
المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسئولة عن نظام الرقابة
الداخلي الذي تراه الإدارة ضروريا لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من
الأخطاء المادية، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي على تلك البيانات المالية المجمعة بناء
على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية
للتدقيق. وتتطلب منا تلك المعايير الإلتزام بمتطلبات أخلاقية وأن نقوم
بتخطيط وأداء التدقيق للحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات
المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

تتضمن أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول
المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية المجمعة. إن الإجراءات المختارة
تعتمد على تقديرنا، بما فيه تقدير مخاطر وجود أخطاء مادية في البيانات
المالية المجمعة، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. عند القيام بتقدير
تلك المخاطر، نأخذ في الاعتبار الرقابة الداخلية الخاصة بالإعداد والعرض
العادل للبيانات المالية المجمعة للمنشأة، وذلك من أجل تصميم
إجراءات التدقيق المناسبة للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي على مدى
كفاءة الرقابة الداخلية للمنشأة.

يتضمن التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة،
ومعقولية التقديرات المحاسبية التي أجريت بمعرفة الإدارة، بالإضافة إلى
تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساسا
لإبداء رأينا.

الرأي

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي
المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣،
وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية
بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

كذلك فإننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية
لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي
نص عليها قانون الشركات الكويتي رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته وعقد
التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات
محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية وإن المعلومات
المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر.
لم يرد لعلنا أية مخالفات خلال السنة المالية لأحكام قانون الشركات
رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة
على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

صافي عبدالعزيز المطوع

مراقب حسابات – ترخيص رقم ١٣٨ فئة «أ»
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه
عضو في كي بي إم جي العالمية
الكويت في ١٣ مارس ٢٠١٤

البيانات المالية المجمعة

٣٠	بيان المركز المالي المجمع
٣١	بيان الدخل الشامل المجمع
٣٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
٣٣	بيان التدفقات النقدية المجمع
٣٤	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



بيان المركز المالي المجمّع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيضاح	٢٠١٣ دينار كويتي	٢٠١٢ دينار كويتي
الموجودات		
إستثمارات عقارية	٥	٣٠,٣٤١,٠٠٤
أثاث ومعدات	٨٠,٦٦٢	٧١,٥٣٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢٨٠,١٠٠,١٣١	٣٠,٤١٢,٥٣٤
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		
٦	٨٢١,١٧٩	٢١٨,٤١٨
٧	٨٧,٣٢٧	٤٩١,٩١٥
٨	١٩٠,٢٤٨	٧,٦٠٠,٠٠٠
٨	٢٤٠,٧٩٤	٤٤٩,٣٥٩
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٣٣٩,٥٤٨	٨,٧٥٩,٦٩٢
إجمالي الموجودات	٢٩,٣٤٩,٦٧٩	٣٩,١٧٢,٢٢٦
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٩	٣١,٥٠٠,٠٠٠	٣١,٥٠٠,٠٠٠
١٠	(١,٢٣٨,٩٦٣)	-
١١	١,٤٦٧,٠٠٠	١,٤٦٧,٠٠٠
(١٧٨,٣٦١)	(٢٨٤,٧٢٩)	
٣,٦٥٩,٩٩١	٥,٧٧١,٩٧٣	
٢٦,٢٠٩,٦٦٧	٣٨,٤٥٤,٢٤٤	
المطلوبات غير المتداولة		
١٢	٢,٧٥٩,٢٧٢	-
٤٥,٦٧٢	٣٣,٦٣٦	
٢,٨٠٤,٩٤٤	٣٣,٦٣٦	
المطلوبات المتداولة		
١٢	-	٥٦٢,٢٦٩
١٣	٣٣٥,٠٦٨	١٢٢,٠٧٧
٣٣٥,٠٦٨	٦٨٤,٣٤٦	
٣,١٤٠,٠١٢	٧١٧,٩٨٢	
٢٩,٣٤٩,٦٧٩	٣٩,١٧٢,٢٢٦	

صلاح أحمد الوهيب
رئيس مجلس الإدارة

رشا العوضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمّع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيضاح	٢٠١٣ دينار كويتي	٢٠١٢ دينار كويتي
الإيرادات		
خسارة محققة من بيع الاستثمارات العقارية	(٢٣٢,٨٠٤)	-
التغير في القيمة العادلة لإستثمارات عقارية	(٢٠٠,٩٦٥)	(١,٤٧٣,١٣١)
١٤	٢٧٩,٨٥١	٣٠٨,١٧٠
صافي إيرادات التأجير	٢٤,٧٩٩	-
أرباح محققة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٢٢,١٢٩)	٥٣,٣٦٩
(خسائر) / أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٠٧,٠٧٠	٤٥٤,١٥٢
إيرادات من تسهيلات تمويل إسلامية	(٣٩٤,١٨٩)	-
٨	٤٢٤	٦,٩٦١
الخسارة الناتجة عن التسوية مع شركة تمويل الإسكان	(٤٣٧,٩٤٣)	(٦٥,٤٧٩)
أرباح فروق عملات أجنبية		
إجمالي الخسائر		
المصروفات والأعباء الأخرى		
مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية	(١٥٠,٧٩٨)	(١٢٢,٣١٧)
استهلاكات	(١٠٠,٥٩٠)	(١٥٠,٤١٣)
تكاليف موظفين	(٢٨١,١٢٠)	(٢٧٤,٨٥٢)
أعباء تمويل	(١٤٣,٢٩٩)	(٥٣,٠٢٠)
٢٠	-	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(٥٨٥,٨٠٧)	(٤٦٥,٦٠٢)
إجمالي المصروفات والأعباء الأخرى	(١,٠٢٣,٧٥٠)	(١,١١٦,٠٨١)
خسارة السنة		
الإيرادات الشاملة الأخرى		
فروق العملات الأجنبية الخاصة بالعمليات الأجنبية	١٠٦,٣٦٨	٢٣٥,٩٠٨
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	١٠٦,٣٦٨	٢٣٥,٩٠٨
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	(٩١٧,٣٨٢)	(٨٨٠,١٧٣)
خسارة السهم (فلس)	(٣,٢٥٠)	(٣,٥٤٠)

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيضاح	٢٠١٣ دينار كويتي	٢٠١٢ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
خسارة السنة	(١٠,٢٣,٧٥٠)	(١,١١٦,٠٨١)
تسويات:		
إستهلاكات	١٠,٥٩٠	١٥,٤١٣
أرباح محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٢٤,٧٩٩)	-
(خسائر) / أرباح غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٢,١٢٩	(٥٣,٣٦٩)
التغير في القيمة العادلة لإستثمارات عقارية	٢٠٠,٩٦٥	١,٤٧٣,١٣١
أعباء تمويل	١١,١٢١	٥٣,٠٢٠
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٢,٠٣٦	٥,٩٩٤
أرباح العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل	(٧٩١,٧٠٨)	٣٧٨,١٠٨
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	(١,٥٨٥)	(٤٠,٥١٧)
تسهيلات تمويل اسلامية	(٧,٢٢٥,٧٠٥)	-
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٢١٢,٩١٩	٢٠,٦٩٤
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٧,٨٠٦,٠٧٩)	٣٥٨,٢٨٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:		
إضافات إلى إستثمارات عقارية	(٢,٤١٢,٤٥٩)	(٤٩١,٧٥٨)
المدفوع لشراء أثاث ومعدات	(٢٧,٢٣٥)	(١١,٠٤٤)
المحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٠٣,٣٩٥	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(٢٠,٣٦,٢٩٩)	(٥٢,٨٠٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
صافي التغير في مزاياحات دائنة	٢,٢٠٥,٠١٨	-
أعباء تمويل مدفوعة	(١١,١٢١)	(٥٣,٠٢٠)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٢,١٩٣,٨٩٧	(٥٣,٠٢٠)
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		
	(٧,٦٤٨,٤٨١)	(١٩٧,٥٣٧)
صافي فرق عملات أجنبية		
	٣٠,١٦٤	٢٤,٩٠٨
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		
	٨,٠٤٩,٣٥٩	٨,٢٢١,٩٨٨
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة		
٨	٤٣١,٠٤٢	٨,٠٤٩,٣٥٩

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

رأس المال دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢					
٣١,٥٠٠,٠٠٠	-	١,٤٦٧,٠٠٠	(٥٢,٦٣٧)	٦,٨٨٨,٠٥٤	٣٩,٣٣٤,٤١٧
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
خسارة السنة	-	-	-	(١,١١٦,٠٨١)	(١,١١٦,٠٨١)
الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	٢٣٥,٩٠٨	-	٢٣٥,٩٠٨
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	٢٣٥,٩٠٨	(١,١١٦,٠٨١)	(٨٨٠,١٧٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢					
٣١,٥٠٠,٠٠٠	-	١,٤٦٧,٠٠٠	(٢٨٤,٧٢٩)	٥,٧٧١,٩٧٣	٣٨,٤٥٤,٢٤٤
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
خسارة السنة	-	-	-	(١,٠٢٣,٧٥٠)	(١,٠٢٣,٧٥٠)
المحول الى أسهم الخزينة	-	(١٠,٢٣٨,٩٦٣)	-	-	(١٠,٢٣٨,٩٦٣)
المخفض من الأرباح المرحلة	-	-	-	(١,٠٨٨,٢٣٢)	(١,٠٨٨,٢٣٢)
الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	١٠٦,٣٦٨	-	١٠٦,٣٦٨
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	١٠٦,٣٦٨	(٢,١١١,٩٨٢)	(١٢,٢٤٤,٥٧٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
٣١,٥٠٠,٠٠٠	(١٠,٢٣٨,٩٦٣)	١,٤٦٧,٠٠٠	(١٧٨,٣٦١)	٣,٦٥٩,٩٩١	٢٦,٢٠٩,٦٦٧

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

مقدمة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١. نبذة عن المجموعة

تأسست شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) («الشركة») كشركة مساهمة كويتية مقفلة في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. تمارس الشركة أنشطتها بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة والتي تتضمن:

- المتاجرة في العقارات وإدارتها وتطويرها داخل وخارج الكويت.
- تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية داخل وخارج الكويت.
- القيام بصيانة العقارات بما في ذلك النواحي الميكانيكية والكهروميكانيكية والمكيفات.
- تقديم الخدمات الإستشارية العقارية ودراسة الجدوى وتقييم العقارات.
- إدارة وتشغيل وتأجير الفنادق والنوادي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والرعاية الصحية وتقديم خدمات الدعم اللازمة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.

إن المقر الرئيسي للشركة يقع في برج المدينة، الدور ٢، شارع خالد بن الوليد، الشرق، الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين «المجموعة»). فيما يلي بيان بالشركات التابعة::

اسم الشركة	البلد	نسبة الملكية ٢٠١٣	نسبة الملكية ٢٠١٢	الأنشطة الرئيسية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.	البحرين	٪١٠٠	٪١٠٠	أنشطة العقار والاستثمار
شركة اف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.	البحرين	٪١٠٠	٪١٠٠	أنشطة العقار والاستثمار
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م.	البحرين	٪١٠٠	٪١٠٠	أنشطة العقار والاستثمار

إن بعض أسهم الشركات التابعة مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة نيابة عن المجموعة وتوجد كتب تنازل منهم لصالح المجموعة.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٠ موظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (١٠ موظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢).

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤. إن للمساهمين الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

٢. أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقرار الوزاري رقم ١٨ لسنة ١٩٩٠.

بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٢، صدر قانون الشركات بالمرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ («القانون») ولاحقاً تم تعديله بموجب القانون رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٣ بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ («المرسوم»). ويسرى القانون اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. وقد أصدرت وزارة التجارة والصناعة اللائحة التنفيذية في ٢٩ سبتمبر ٢٠١٣ ونشرت في الجريدة الرسمية بالكويت في ٦ أكتوبر ٢٠١٣. ووفقاً للمادة ٣ من اللائحة التنفيذية، فإن الشركات لديها سنة واحدة من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية للالتزام بالقانون المعدل الجديد. في رأي إدارة الشركة أن تطبيق أحكام هذا القانون ليس له أي تأثير مادي على نشاط الشركة أو مركزها المالي المجمع.

ب) أسس القياس

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات الموجودات والمطلوبات غير المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة أو التكلفة التاريخية مع تعديلها بقيمة الإستثمارات العقارية.

ج) عملة العرض والتعامل

تم قياس بنود البيانات المالية لكل من شركات المجموعة بإستخدام عملة البيئة الإقتصادية الأساسية التي تمارس فيها الشركة أنشطتها («عملة التعامل»). تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

د) إستخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات، والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١. نبذة عن المجموعة

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الضمنية بصفة مستمرة. يتم إدراج التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وأي فترات مقبلة قد تتأثر.

تحديداً، تم التوضيح في إيضاح ٤ حول التقديرات غير المؤكدة والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها الأثر الأكبر في المبالغ التي تم الإعتراف بها في البيانات المالية المجمعة.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتفسيرات التالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣:

معيار المحاسبة الدولي ا: عرض بنود الدخل الشامل الآخر – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ا

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ا لجميع البنود المعروضة في الدخل الشامل الآخر. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») إلى بيان الدخل في فترة مستقبلية بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ٧: الإفصاحات – مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية – (التعديل) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣)

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٢ الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٢. إن تطبيق هذا المعيار ليس له أي تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣: قياس القيمة العادلة (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣)

يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ مصدراً واحداً للإرشادات حول المعايير الدولية للتقارير المالية لكافة قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ توقيت ضرورة استخدام البنك للقيمة العادلة، ولكن يقدم المعيار إرشادات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ القيمة العادلة بأنها سعر التخارج. ونتيجة للإرشادات الواردة في المعيار، قامت المجموعة بإعادة تقييم سياساتها المتعلقة بقياس القيم العادلة. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ أيضاً إفصاحات إضافية. إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٣ لم يكن له تأثير مادي على قياسات القيمة العادلة للمجموعة. تم تقديم إفصاحات إضافية – في حال طلبها – في الإيضاحات المتعلقة بالموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمتها العادلة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية، التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٣، لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية والمركز أو الأداء المالي للمجموعة.

أ) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ الشركة الأم وشركاتها التابعة، والمشار إليهم في إيضاح (١).

إن الشركة التابعة هي الشركة التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما تكون لدى الشركة المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة للحصول على المنافع من أنشطتها.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة بتجميع البنود المتماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، كما يتم استبعاد أي أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأي أرباح أو خسائر غير محققة من المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة.

الوفاء بوعودنا

الوفاء بوعودنا

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تم تجميع بيانات الشركات التابعة من واقع بيانات مالية معدة بمعرفة إدارة تلك الشركات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. إن إجمالي قيمة موجودات ومطلوبات وصافي خسارة الشركات التابعة من واقع تلك البيانات المالية (بعد الاستبعادات) تبلغ ٢٨,٤٤٩,١٢٤ دينار كويتي، ٣٠,٥٣,٩٣٥ دينار كويتي، (٥٤٠,٠٠٨) دينار كويتي على التوالي.

ب) العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل في تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا لسعر الصرف السائد بذلك التاريخ.

يتمثل ربح أو خسارة العملة الأجنبية عن البنود النقدية في الفرق بين التكلفة المطفأة بعملة التعامل في بداية السنة، بعد تعديلها بالفائدة الفعلية والدفعات خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية بعد ترجمتها وفقا لسعر الصرف السائد في نهاية السنة. يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي أدرجت بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل وفقا لسعر الصرف السائد بتاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة الترجمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

العمليات الأجنبية

تتم ترجمة موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ إعداد البيانات المالية. كما يتم ترجمة إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

ج) إستثمارات عقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المكتملة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها لتحقيق إيجار أو إرتفاع في قيمتها أو كليهما، وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمجموعة أو للإستخدام في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية. إن الأراضي المحتفظ بها من خلال عقود إيجار تشغيلي يتم تصنيفها والمحاسبة عنها من قبل المجموعة كإستثمارات عقارية إذا إكتمل باقي تعريف الإستثمارات العقارية. تتم المحاسبة عن الإيجار التشغيلي كأنه إيجار تمويلي. يتم إدراج الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً يتم إدراجها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتضمن التكلفة النفقات التي تتعلق مباشرة باقتناء الإستثمارات العقارية، إن تكلفة الإستثمارات العقارية المنشأة بمعرفة المجموعة تتضمن تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأية تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بجعل الإستثمارات العقارية في الحالة اللازمة للغرض المقصود منها، بالإضافة إلى تكاليف الإقتراض المرسلة.

تعتمد القيمة العادلة على أسعار السوق النشط مع تعديلها، إذا لزم الأمر، للأخذ في الاعتبار أي فرق في طبيعة ومكان وحالة الأصل المحدد. يتم تطبيق نموذج القيمة العادلة على العقارات قيد التطوير إذا كان من الممكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

إذا ما تغير إستخدام ع qar ما بحيث يتم إعادة تصنيفه ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تعد قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة لغرض المحاسبة اللاحقة.

د) أثاث ومعدات

يتم إدراج الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم والإنخفاض في القيمة (إيضاح ٣ ج)). ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت وعلى مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل على النحو التالي:

أثاث ومعدات مكتبية	٥ سنوات
أجهزة كمبيوتر وإلكترونيات	٣ سنوات
تحسينات على مباني مستأجرة	٣ سنوات
تركيبات	١٠ سنوات

تتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك وإعادة تقدير القيمة المتبقية للأثاث والمعدات في نهاية عمرها الافتراضي بشكل سنوي للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك متفقتين مع المنفعة الإقتصادية المتوقعة من بنود الأثاث والمعدات، وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية المقدرة لها فإنه يتم تغيير تلك الأعمار إعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير بدون أثر رجعي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

هـ) المدينون

يظهر المدينون بالتكلفة ناقصاً الإنخفاض في القيمة (إيضاح ٣ ج)). تتضمن الأرصدة المدينة للمجموعة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية.

و) إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان الغرض من الاحتفاظ بها هو المتاجرة أو إذا كان قد تم تصنيفها كذلك عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تدير تلك الإستثمارات وتأخذ قرارات البيع والشراء على أساس القيمة العادلة.

تم التوضيح في إيضاح ٧ حول قيمة كل فئة من الإستثمارات التي تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم تحميل تكاليف المعاملة الخاصة بالأدوات المالية من خلال الأرباح أو الخسائر كمصروفات عند تكيدها. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إثبات جميع الأدوات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في سعر السوق المعلن بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وفي حالة عدم توفر سعر السوق المعلن يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طرق تقييم مقبولة بصفة عامة مثل طرق خصم التدفقات النقدية أو صافي قيمة الأصل أو السعر السوقى لإستثمارات مشابهة.

يتم إثبات أو استبعاد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بتاريخ المتاجرة ويعني به التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الإستثمارات.

ز) النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك والموجودات المالية ذات السيولة العالية والتي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الايداع.

ح) الإنخفاض فى القيمة

الموجودات المالية

تتم مراجعة الموجودات المالية بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على إنخفاض في القيمة. يتم إعتبار أن قيمة الأصل قد إنخفضت إذا أعطي الدليل الموضوعي مؤشراً أن حدثاً أو عدة أحداث قد أدت إلى أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذا الأصل. يتم الاعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في الأرباح و الخسائر.

يتم قياس خسائر الإنخفاض في القيمة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بالفرق بين قيمتها الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد خصمها بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم إختبار الموجودات المالية الهامة الفردية لتحديد ما إذا كان هناك إنخفاض في قيمتها على أساس فردي. ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية بشكل مجمع في مجموعات لها نفس خصائص المخاطر الإئتمانية.

يتم الاعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر. ويتم عكس خسائر الإنخفاض إذا أمكن ربطه بشكل موضوعي بحدث يقع بعد تحقق خسائر الإنخفاض في القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم الاعتراف بعكس الإنخفاض في الأرباح أو الخسائر.

الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل على إنخفاض القيمة، فإذا وجد هذا الدليل يتم تقدير القيمة المستردة للأصل.

إن القيمة المستردة للأصل أو للوحدة النقدية التابع لها هي قيمته التشغيلية وقيمه العادلة أيهما أعلى ناقصا تكاليف البيع. عند تقدير القيمة التشغيلية، يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. لأغراض اختبار الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر وحدة تنتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية للموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى نتيجة للاستخدام المستمر («الوحدة المنتجة للنقد»).

الوفاء بوعودنا

الوفاء بوعودنا

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

يتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة النقدية التابع لها عن قيمته المتوقع إستردادها. يتم إدراج خسائر الإنخفاض في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتم مراجعة خسائر الإنخفاض في القيمة المعترف بها في فترات سابقة بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل على إنخفاض أو إنتهاء الخسائر. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة في حالة وجود تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة المستردة. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم التوصل إليها لو لم يتم احتساب خسائر الإنخفاض في القيمة.

ط) الدائنون

يتم إدراج الدائنون بالتكلفة المطفأة. تتضمن أرصدة الدائنون للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والمراجبات الدائنة.

ي) مخصصات

تُثبت المخصصات في البيانات المالية المجمعة عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية قائمة أو متوقعة نتيجة أحداث سبق وقوعها في الماضي ومن المحتمل أن تدفقاً صادرا للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام. فإذا كان التأثير ماديا فإنه يتم تحديد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

ك) مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقا لقانون العمل في القطاع الخاص وعلى أساس مدة خدمة الموظفين المتراكمة واخر رواتب لهم أو على أساس عقود التوظيف، اذا كانت هذه العقود توفر مزايا افضل. ويتم تحديد المخصص غير الممول على أساس الالتزام الذي قد ينشأ في حالة تم الاستغناء عن خدمات جميع الموظفين بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يستحق موظفي الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين مزايا ما بعد الخدمة بموجب القوانين البحرينية.

ل) تحقق الإيراد

- يتم تحقق إيرادات التأجير عن التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.
- يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن عقود التمويل الإسلامية والودائع على أساس التوزيع الزمني بحيث يتم تحقيق معدل عائد ثابت على الأرصدة القائمة لتلك المعاملات.
- يتم إعتبار العقار مباعاً عندما يتم تحويل المخاطر والمنافع الهامة إلى المشتري. يتم الإعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الإستبعاد ضمن أرباح أو خسائر السنة التي تم فيها الإستبعاد.
- تدرج أرباح التوزيعات عندما ينشأ حق المجموعة في استلامها.
- تسجل الإيرادات والمصروفات الاخرى على أساس الإستحقاق.

م) أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الخاصة التي تم إصدارها، وتم إعادة حيازتها لاحقاً من قبل الشركة ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغاؤها. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعادة حيازتها على حساب حقوق ملكية مقابل. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إيداع الأرباح في حساب منفصل في حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة) وهو حساب غير قابل للتوزيع. ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في هذا الحساب. يتم تحميل أية خسائر زائدة على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً للتقاص مع أية خسائر مقيدة سابقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب أرباح بيع أسهم الخزينة. ولا يتم دفع أية توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم، ويزيد إصدار أسهم المنحة عدد أسهم الخزينة بالتناسب ويقلل من متوسط التكلفة للسهم دون التأثير في التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

ن) المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يوجد عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٤ ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. لا تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير بشكل مبكر ولم يتم تحديد مدى تأثيرها.

المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢)	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤
كيانات الاستثمار (تعديلات على المعيارين الدوليين للتقارير المالية ١٠و ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧)	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤
إفصاحات المبالغ القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦)	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤
المعيار الدولي للتقارير المالية ٩: التصنيف والقياس	يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧

٤. إستخدام الأحكام والتقديرات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

فيما يلي بيان بالإفتراضات الأساسية المستقبلية وأسس التقديرات غير المؤكدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر هامة قد تؤدي إلى تعديل جوهرى لقيم الموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية التالية:

تقييم العقارات

إن تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية يتطلب إستخدام تقديرات. بالإضافة إلى ذلك، فإن مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) يتم أخذها في الإعتبار عند تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية قيد التطوير. إن تلك التقديرات تعتمد على ظروف السوق المحلية السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

لقد إنعكس تذبذب النظام المالي العالمي على إضطراب أسواق العقارات التجارية حول العالم. لقد إستمر الإنخفاض الحاد في حجم التعاملات خلال السنة. لذلك، فلقد إستخدم المقيمون علمهم بأمور السوق وحكمهم المهني للوصول إلى تقديراتهم للقيم السوقية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ولم يعتمدوا فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. في ظل تلك الظروف، توجد درجة أكبر من حالة عدم التأكد عن تلك التي تتواجد في الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقدير القيم السوقية للإستثمارات العقارية. أيضاً، فإن نقص السيولة في أسواق المال يعني إنه إذا كانت هناك نية لبيع عقار ما، فإنه قد تكون هناك صعوبة في إتمام عملية بيع العقار بنجاح في المدى القصير.

الإنخفاض في قيمة المدينون

يتم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للمدينون عندما يضعف إحتمال تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم عمل التقدير على أساس فردي. يتم تقييم المبالغ التي لا تعتبر هامة بشكل منفصل، والتي انقضت مواعيد إستحقاقها، بشكل مجمع ويتم عمل مخصص على أساس الفترة التي إنقضت على إستحقاقها استنادا إلى معدلات التحصيل التاريخية.

تحديد القيم العادلة للإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

بالنسبة للأدوات المالية التي يتم تداولها نادرا والتي لا يتوفر لسعرها قدر كاف من الشفافية، تكون هناك صعوبة في تحديد قيمتها العادلة ويتطلب ذلك درجات متفاوتة من الأحكام وفقا للسيولة والتركيز وعدم التأكد من عوامل السوق وإفتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة المحددة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٥. استثمارات عقارية

عقارات قيد التطوير	عقارات قيد التطوير	عقارات بغرض تحقيق	مباني للإيجار وتحقيق	عقارات قيد التطوير	عقارات قيد التطوير
عقارات المنطقة الصناعية	عقارات المنطقة السكنية	قارات المنطقة التجارية	عقارات المنطقة الصناعية	عقارات المنطقة السكنية	عقارات المنطقة الصناعية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
التكلفة	التكلفة	التكلفة	التكلفة	التكلفة	التكلفة
في ١ يناير ٢٠١٢	٣,٣٠٦,٣٣٢	٣,٢٧٦,٠٢١	٢٠,٢٠٥,٥١٥	٤,٢٩١,٢٩٣	٣١,٠٧٦,١٦١
إضافات خلال السنة	٤٧٣,٥١٤	٦,٣٧٥	–	١١,٨٦٩	٤٩١,٧٥٨
التغير في القيمة العادلة	(٥٥,٧٠٧)	٤٤٩,٥٢٩	(١,٨٢٧,٥٨٧)	(٣٩,٣٦٦)	(١,٤٧٣,١٣١)
فوفات ترجمة عملات أجنبية	٣٠,٥٥٧	٣٢,٩٢٥	١٧٨,٩٤٤	٣,٧٩٠	٢٤٦,٢١٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣,٧٥٤,٦٩٦	٣,٧٦٤,٨٥٠	١٨,٥٥٣,٨٧٢	٤,٢٦٧,٥٨٦	٣٠,٣٤١,٠٠٤
في ١ يناير ٢٠١٣	٣,٧٥٤,٦٩٦	٣,٧٦٤,٨٥٠	١٨,٥٥٣,٨٧٢	٤,٢٦٧,٥٨٦	٣٠,٣٤١,٠٠٤
تحويلات	(٢,٠٢٥,٠٤١)	–	–	٢,٠٢٥,٠٤١	–
أراضي تم تسويتها خلال السنة (إيضاح ٨)	–	–	(٤,٤٩٦,٢٧٥)	–	(٤,٤٩٦,٢٧٥)
إضافات خلال السنة	١,٣٢٢,٥٩١	–	–	١,٠٨٩,٨٦٨	٢,٤١٢,٤٥٩
التغير في القيمة العادلة	(٤٨,٥١٩)	–	(٦٩٧,٦٥٧)	٥٤٥,٢١١	(٢٠٠,٩٦٥)
فوفات ترجمة عملات أجنبية	٥,٥٣٢	١١,٥٤٦	(١٦٠,٥٧٢)	١٦,٧٤٠	(١٢٦,٧٥٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣,٠٠٩,٢٥٩	٣,٧٧٦,٣٩٦	١٣,١٩٩,٣٦٨	٧,٩٤٤,٤٤٦	٢٧,٩٢٩,٤٦٩

تتمثل الإستثمارات العقارية في أراضي تم إقتنائها من خلال الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين.

تم رهن ملكية إستثمارات عقارية بقيمة ١٠,٩٥٣,٧٠٥ دينار كويتي (٢٠١٢: ٣,١٩٨,٢٦٢ دينار كويتي) مقابل المراجحات الدائنة (إيضاح ١٢).

تم إعادة تقييم الإستثمارات العقارية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنياً حاصلين على مؤهلات مهنية ذات صلة معترف بها ولديهم خبرة حديثة بموقع وفئة الإستثمارات العقارية التي يتم تقييمها.

إن إستثمارات عقارية بقيمة دفترية تبلغ ١٩,٩٨٥,٠٢٣ دينار كويتي لم تكن محل إستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٢٦,٠٧٣,٤١٨ دينار كويتي)، حيث أنه قد تم الاحتفاظ بها لإرتفاع قيمتها الرأسمالية أو قيد الإنشاء. قررت المجموعة أن القيمة العادلة لجميع الإستثمارات العقارية قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ قابلة للتحديد بشكل موثوق به على أساس مستمر.

٦. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

قروض وأرصدة مدينة	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات مستحقة	١١٤,٩٥٣	١٧٨,٢٤٧
المستحق من تسوية شركة تمويل الإسكان	٦٥٨,٩٥٧	–
مصرفوات مدفوعة مقدماً	٣٩,٦٣٢	٤٠,١٧١
أرصدة مدينة أخرى	٧,٦٣٧	–
	٨٢١,١٧٩	٢١٨,٤١٨

يتضمن المستحق من تسوية شركة تمويل الإسكان (طرف ذو صلة) مبلغ ٦٠٧,٦٠٤ دينار كويتي والناتج عن الفارق بين قيمة قطع الأراضي وقيمة الأسهم محل المقايضه (إيضاح ٨).

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر الإئتمان والعملة الأجنبية والإنخفاض في القيمة بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في إيضاح ١٨.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
محتفظ بها لغرض المتاجرة	محتفظ بها لغرض المتاجرة	محتفظ بها لغرض المتاجرة
أوراق مالية مسعرة	أوراق مالية مسعرة	أوراق مالية مسعرة
مصنفة عند الإعتراف المبدئي	مصنفة عند الإعتراف المبدئي	مصنفة عند الإعتراف المبدئي
صناديق غير مسعرة	صناديق غير مسعرة	صناديق غير مسعرة
٨٧,٣٢٧	١١١,٨٩١	٨٧,٣٢٧
٨٧,٣٢٧	٤٩١,٩١٥	٨٧,٣٢٧

إن زيادة أسعار الأسهم بمقدار ٣٪ كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد تؤدي إلى زيادة الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ٢,٦٢٠ دينار كويتي (٢٠١٢: زيادة بمبلغ ١٤,٧٥٧ دينار كويتي). إن تغيراً مساوياً ولكن في الإتجاه العكسي قد يؤدي إلى نقص الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ٢,٦٢٠ دينار كويتي (٢٠١٢: ١٤,٧٥٧ دينار كويتي). تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١٢ بإستخدام نفس الأسس.

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية بالنسبة للإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في إيضاح ١٨.

٨. النقد والنقد المعادل

دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
تسهيلات تمويل إسلامية	تسهيلات تمويل إسلامية	تسهيلات تمويل إسلامية
نقد وأرصدة لدى البنوك	نقد وأرصدة لدى البنوك	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٩٠,٢٤٨	٧,٦٠٠,٠٠٠	١٩٠,٢٤٨
٢٤٠,٧٩٤	٤٤٩,٣٥٩	٢٤٠,٧٩٤
٤٣١,٠٤٢	٨,٠٤٩,٣٥٩	٤٣١,٠٤٢

إن تسهيلات التمويل الإسلامية تحمل معدل ربح سنوي بنسبة ٢٥,٢٪ (٢٠١٢: ٢٦,٥٪).

يتضمن رصيد نقد وأرصدة لدى البنوك مبلغ لا شيء دينار كويتي (٢٠١٢: ٢٠٠,١١٨ دينار كويتي) تمثل نقد لدى محفظه مدارة من قبل طرف ذو صلة.

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية وتحليل حساسية الموجودات المالية في إيضاح ١٨.

تسهيلات تمويل اسلامية

بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠١٣، أخطرت شركة تمويل الإسكان (طرف ذو صلة) وهي الطرف الذي تستثمر معه المجموعة تسهيلات تمويل اسلامي بمبلغ ٧,٦٠٠,٠٠٠ دينار كويتي، بانهم يدخلون في عملية اعادة هيكلة، مع اقتراح مبادلة الديون بالموجودات.

بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٣ عقد اجتماع الجمعيه العموميه العادية السنوية لشركة البحرين الاولى للتطوير العقاري («الشركة») و وافق المساهمون على تشكيل لجنة مفوضه من قبل الجمعية العمومية تكون من صلاحياتها إعادة و دراسة العرض المقدم من شركة تمويل الإسكان وعمل دراسة كامله مستوفية بما يحفظ مصالح وحقوق المساهمين من حيث عمل تقييم للأصول والمديونية و يكون للجنة اوسع الصلاحيات باتخاذ كافة الاجراءات القانونية وإصدار الموافقات اللازمه مع شركة تمويل الإسكان و امام الجهات الرسمية ولها الحق بالموافقة او الرفض واجراء اي تعديلات على العرض المقدم و تكون مفوضة لعقد اجتماعات و اجراء المفاوضات نيابة عن المساهمين مع شركة الإسكان و تنفيذها.

بتاريخ ١٨ نوفمبر ٢٠١٣، وبموجب محضر إجتماع لجنة المساهمين الخاصة بتسوية المديونية مع شركة تمويل الإسكان والبالغة ٧,٨٨٣,٧٨٦ دينار كويتي تم التوافق بشأن بنود التسوية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

تم توقيع اتفاقية تسوية مديونية بين الشركة (الطرف الاول) و شركة تمويل الإسكان (الطرف الثاني) لتسوية المديونية المستحقة للشركة و البالغة ٧,٨٨٣,٧٨٦ دينار كويتي كما يلي:

دینار کویتی	رصيد المديونية كما في ایتایر ٢٠١٣
٧,٦٠٠,٠٠٠	أرباح تسهيلات مستحقة خلال السنة
٤١,٦٧١	نقد محتفظ به لدى محافظة مدارة من قبل شركة تمويل الإسكان
٢٤٢,١١٥	الرصيد الدفتری المستحق من تمويل الإسكان
٧,٨٨٣,٧٨٦	

تتضمن التسوية البنود التالية:

البند الأول:

يقر الطرف الثاني بموجب هذه الاتفاقية بأنه مدين للطرف الأول بمبلغ وقدره ٧,٨٨٣,٧٨٦ دينار كويتي (المديونية المستحقة).

البند الثاني:

خصم ٥% من المديونية - اي مبلغ ٣٩٤,١٨٩ دينار كويتي - لتصبح المديونية ٧,٤٨٩,٥٩٧ دينار كويتي.

البند الثالث:

يلتزم الطرف الثاني بسداد المديونية الواجبة السداد المبينة اعلاه عن طريق نقل ملكية عدد ٦٤٦، ١٣، ٦٤ سهم من اسهم شركة البحرين الاولى للتطوير العقاري الى شركة كويت السيف الاولى للتطوير العقاري (شركة تابعة) واتفق الطرفان على تقييم السهم بسعر ١١٧ فلس للسهم الواحد اي باجمالي مبلغ وقدره ٧,٤٨٩,٥٩٧ دينار كويتي. تم تحويل هذه الاسهم باسم شركة كويت السيف الاولى للتطوير العقاري بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

يقر الطرف الاول انه فور اتمام الطرف الثاني لالتزاماته التعاقدية كامله بموجب الاتفاقية، فانه يبرر عذمة الاخير ابراء تاما لا رجعة فيه في شأن اي مديونية قد نشأت قبل تاريخ توقيع هذه الاتفاقية بمناسبة عقد المحفظة رقم (١) المؤرخ بتاريخ ٢ نوفمبر ٨٠٠٨ المبرم بين الطرفين.

البند الرابع:

بعد تمام قيام الطرف الثاني بتنفيذ كافة التزاماته الواردة في البند الثالث اعلاه، اتفق الطرفان على وجوب اتمام استخراج الكامل للطرف الثاني من ملكيته في رأس مال شركة البحرين الاولى للتطوير العقاري بحيث يجب مقايضة باقي ملكية الطرف الثاني في أسهم الشركة في مقابل قيام الطرف الاول بنقل ملكية ثلاث قطع خلفية من أراضي منطقة السيف المملوكة له و الكائنة في مملكة البحرين وذلك في التصفيل التالي:

- اتفق الطرفان على أن الاسم المملوكة للطرف الثاني محل المقايضة هي عدد ٣٨,٨٨٦,٧١٣ سهم من اسهم شركة البحرين الاولى للتطوير العقاري. إتفق الطرفان على تقييم السهم الواحد بسعر ١٠٠ فلس للسهم اي باجمالي مبلغ وقدره ٣,٨٨٨,٦٧١ دينار كويتي.
- في مقابل الاسهم المذكوره اعلاه اتفق الطرفان على ان الاراضي المملوكة للطرف الاول محل المقايضة هي عدد ثلاث قطع خلفه من اراضي منطقة السيف الكائنة في مملكة البحرين و ان اجمالي قيمة الثلاث قطع من الاراضي الوارد ببيانها في الاتفاق هو مبلغ وقدره ٤,٤٩٦,٢٧٥ دينار كويتي وهي مملوكة للطرف الأول من خلال احدى شركاته التابعة في مملكة البحرين وتدعى شركة كويت السيف الاولى.
- يقر الطرف الثاني من انه سوف يتولد عن المقايضة اعلاه مديونية ناشئة عن الفارق بين قيمة قطع الاراضي وقيمة الاسهم محل المقايضة، وان تلك المديونية تعتبر مستحقة في ذمة الطرف الثاني لصالح الطرف الاول وبالبالغ قررها ٦٠٧,٦٠٤ دينار كويتي، و يتعهد الطرف الثاني بسداد مبلغ ٢٠٧,٦٠٤ دينار كويتي فور توقيع العقد الابتدائي وتسدد باقي قيمة المديونية على دفعتين خلال عام ٢٠١٤.

لاحقا بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠١٤ تم توقيع عقد بيع عقار ابتدائي بين شركة كويت السيف الاولى للتطوير العقاري (الطرف الاول) وشركة تمويل الإسكان (الطرف الثاني) يقر الطرف الاول بأنه باع وأسقط وتنازل للطرف الثاني بما له من حق الملكية ومع كافة الضمانات القانونية و الفعلية عن العقارات محل العقد في مملكة البحرين. تم هذا البيع بقبول الطرفين بمبلغ إجمالي قيمة العقارات الثلاث وقدره ٤,٤٩٦,٢٧٥ دينار كويتي بما يعادل مبلغ ٥,٩٥٠,٠٠٠ دينار بحريني وقد إتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الثاني بسداد قيمة البيع وفقا لما يلي:

١. مبلغ ٣,٨٨٨,٦٧١ دينار كويتي يقوم الطرف الثاني بسداده للطرف الاول عن طريق التنازل وتحويل عدد ٣٨,٨٨٦,٧١٣ سهم كان يملكها في شركة البحرين الاولى للتطوير العقاري على دفعتين:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الدفعة الاولى: ٣٨,٣٧٥,٩٨٣ سهم يلتزم الطرف الثاني بنقل ملكيتها الى الطرف الاول عند توقيع العقد. تم تحويل هذه الاسهم بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠١٤.

الدفعة الثانية: ٧.٣٠١ سهم يلتزم الطرف الثاني بنقل ملكيتها الى الطرف الاول في خلال فتره اقصاها عشرة ايام من تاريخ العقد. لم يتم بعد تحويل هذه الاسهم حتى الان.

يلتزم الطرف الثاني بسداد المبلغ المتبقى و البالغ ٦.٤, ٦.٧ دينار كويتي (إيضاح ٦) على ثلاث دفعات وتستحق هذه الدفعات كما يلي:

الدفعة الاولى: باصدار شيك مصدق لصالح شركة البحرين الاولى للتطوير العقاري بقيمة ٦,٤, ٢٠٧ دينار كويتي يتم تسليمه عند توقيع العقد. تم ايداع هذا الشيك بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤.

الدفعة الثانية: بقيمة ٢٠٠٠ دينار كويتي وتستحق السداد في ايار ٢٠١٤.

الدفعة الثالثة: بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار كويتي و تستحق السداد في اديسمبر ٢٠١٤.

٢. ويلتزم الطرف الثاني بعمل إقرار دين رسمي مذيّل بالصيغة التنفيذية فيما تبقى من هذه المديونية لصالح الطرف الأول عند التوقيع على هذا العقد. في المقابل يلتزم الطرف الأول باتخاذ كافة الإجراءات المطلوبة لنقل وتسجيل وتوثيق ملكية العقارات باسم الطرف الثاني.

أعضاء مجلس الإدارة وسوف يتم تحويلها خلال ٢٠١٤.

نتيجة لتنفيذ شروط الاتفاقية اعلاه، فقد نتج عن ذلك إثبات أسهم خزينة بسجلات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بنسبة ٣٢٪ من رأس المال (٢.١٢) لا شيء) وبإلزام المستشار القانوني للشركة فإن تملك هذه النسبة يتماشى مع متطلبات وأحكام قانون الشركات رقم ٢٥ لعام ٢٠١٢، و تعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

٩. رأس المال

بلغ رأس المال المصغر به والمصدر والمدفوع ٣١,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي موزعا على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم الواحد مدفوع نقدا (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٣١,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي موزعا على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم).

١. أسهم خزينة

تمتلك الشركة أسهم الخزينة التالية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٦	٢٠١٣	
دينار كويتي	دينار كويتي	
–	١٠٢,٣٨٩,٦٢٩	عدد أسهم الخزينة (أسهم)
–	٧٣٢,٠٥	نسبة أسهم الخزينة إلى إجمالي الأسهم المصدرة - %
–	١٠,٢٣٨,٩٦٣	تكلفة أسهم الخزينة - دينار كويتي

تتضمن أسهم الخزينة عدد ٦٤,٠١٣,٦٤٦ سهم (٢٠١٢: لا شيء) مسجلة باسم شركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري (شركة تابعة ومملوكة بنسبة ١٠٠٪).

۱۱. احتیاطی اجباری

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 1% من ربح السنة إلى الاحتياطي الإيجابي ويجوز إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 5% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإيجابي خلال السنة بسبب الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٢. مـرابـحات دائنة

تمثل المـرابـحات الدائنة قيمة بضاعة مشتـراة على أساس التسوية المؤجلة وتحمل متوسط معدل ربح قدره ربح ٧٪ سنوياً (٢٠١٢: ٩,٥٪ سنوياً). ان خمسة بالمئة من اجمالي المـرابـحة الدائنة تستحق الدفع كل ثلاثة أشهر تبدأ من ٢٠ مايو ٢٠١٥ و تنتهي في ٢٠ فبراير ٢٠٢٠ وهي مضمونة برهن على إستثمارات بقيمة دفترية تبلغ ١٠,٩٥٣,٧٠٥ دينار كويتي (٢٠١٢: ٣,١٩٨,٢٦٢ دينار كويتي) (إيضاح ٥).

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالمـرابـحات الدائنة في إيضاح ١٨.

١٣. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٣	٢٠١٢
دائنون تجاريون	دينار كويتي	دينار كويتي
مصاريف مستحقة	٣٠٥,٧٨٠	٩٧,٧١٧
	٢٩,٢٨٨	٢٤,٣٦٠
	٣٣٥,٠٦٨	١٢٢,٠٧٧

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة بالنسبة للدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى في إيضاح ١٨.

١٤. صافي إيرادات التأجير

تتمثل إيرادات التأجير في الدخل الناتج عن تطوير مستودع شركة مجال للمستودعات ذ.م.م. والذي يوفر مرافق صناعية إلى مجموعة متنوعة من الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم. ويعد هذا المشروع الإفتتاحي لشركة البحرين الأولى والذي يقع في مرسى البحرين للإستثمار في مدينة سلمان الصناعية في مملكة البحرين.

	٢٠١٣	٢٠١٢
متوسط معدل الإشغال	دينار كويتي	دينار كويتي
اجمالي المنطقة الصالحة للتأجير	٢٩٨,٠٤	٢٩٨,٠٨
مجمل إيرادات التأجير	٢٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٥٦٩,٤٥٤	٣٨٢,٧٩٥
تكاليف الإيرادات	(٢١٤,١٥٤)	(٧,٩٧٩)
تكاليف التشغيل	(١٧,٨٣٧)	(١٥,٣٨١)
صافي إيرادات التأجير	(٥٧,٦١٢)	(٥١,٢٦٥)
	٢٧٩,٨٥١	٣٠٨,١٧٠

يستهدف ذلك المشروع الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم من خلال توفير وحدات بمساحة ٢٥٠ متر مربع مع إمكانية إنشاء مكاتب داخل المساحة المستأجرة. بدأت الشركة تشغيل المرفق في فبراير ٢٠١٠ وتم إشغال المرفق بالكامل بحلول سبتمبر ٢٠١١.

تتضمن تكاليف الإيرادات عمولات الوساطة في عقود التأجير الجديدة وأتعاب خدمة التطوير الرئيسية التي تدفع للمنطقة الصناعية الخاصة، مرسى البحرين للاستثمار. تشمل التكاليف التشغيلية التأمين والأمن والصيانة والمصاريف التشغيلية الأخرى المطلوبة لتشغيل هذا المرفق.

في يونيو ٢٠١٣، تم الانتهاء من أعمال البناء في التوسعة، مما نتج عنه مضاعفة المساحة القابلة للتأجير. تم تأجير هذه العقارات بالكامل لأحد المستأجرين بنفس الشهر.

ارتفع مجمل إيرادات التأجير من ٣٨٢,٧٩٥ دينار كويتي في عام ٢٠١٢ إلى ٥٦٩,٤٥٤ دينار كويتي في عام ٢٠١٣ بسبب الزيادة في نسبة الإشغال.

قام أحد المستأجرين والذي يشغل نسبة ثلث المساحة الأصلية بالتخلف عن السداد في نهاية العام. نجحت الإدارة بإعادة تأجير ما نسبته ٥٦٪ من المساحة الاصليه ومع ذلك كان يجب اخذ مخصص إنخفاض في القيمة للجزء المتبقي من المديونية. تم إتخاذ الاجراءات القانونية لإسترداد الجزء المتبقي من المديونية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٥. خسارة السهم

يتم إحتساب خسارة السهم على أساس صافي ربح أو خسارة السنة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

	٢٠١٣	٢٠١٢
خسارة السنة	دينار كويتي	دينار كويتي
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمدفوعة	(١,٠٢٣,٧٥٠)	(١,١١٦,٠٨١)
خسارة السهم (فلس)	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠
	(٣,٢٥)	(٣,٥٤)

١٦. التعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. في إطار النشاط الإعتيادی وبموافقة إدارة المجموعة، تمت تعاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

معاملات مع أفراد الإدارة العليا

يحصل أفراد الإدارة العليا على مكافآت في شكل مزايا موظفين قصيرة الأجل ومزايا ما بعد الخدمة. حصل أفراد الإدارة العليا على مكافآت إجمالية تبلغ ١٥٦,٥٤٤ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (١٥٦,٠٠٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢).

معاملات مع أطراف ذات صلة أخرى

	قيمة التعامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	الرصيد القائم ٣١ ديسمبر		
٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	دينار كويتي
تسهيلات تمويل إسلامية	–	–	–	دينار كويتي
إيرادات/ إيرادات مستحقة من تسهيلات تمويل إسلامية	(٢٨١,٢٦٠)	٤٥١,٧٥٨	–	٧,٦٠٠,٠٠٠
مستحق من تسوية شركة تمويل الإسكان	–	–	٦٥٨,٩٥٧	–

تخضع هذه التعاملات إلى موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوى.

١٧. إدارة المخاطر المالية

مقدمة ونظرة عامة

نتيجة لاستخدام الأدوات المالية، تتعرض المجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر السابقة، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها وأنشطتها نحو قياس تلك المخاطر وإدارتها وكيفية إدارة المجموعة لرأس المال. كما تم إدراج إيضاحات كمية إضافية من خلال هذه البيانات المالية المجمعة.

يتولى مجلس الإدارة المسؤولية العامة لإعداد الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة والإشراف عليه.

تم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف التعرف على المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعة، وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وفي أنشطة المجموعة. إن المجموعة تهدف من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة لديها نحو تعزيز بيئة رقابية منضبطة وبناءة والتي يفهم كافة الموظفون من خلالها أدوارهم ومسئولياتهم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عجز الطرف المقابل في الأداة المالية عن تسديد التزاماته التعاقدية، وتنشأ تلك المخاطر بشكل أساسي من المدينين والإستثمارات.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالسمات الفردية لكل عميل، إن المجموعة تتعامل فقط مع الأطراف الخارجية المعروفة والجديرة بالإئتمان. إن سياسة المجموعة بالنسبة للعملاء الراغبين في التعامل بشروط إئتمانية، أن يخضعوا لإجراءات فحص إئتمانية. بالإضافة إلى ذلك، تتم مراقبة الأرصدة المدينة بصورة مستمرة الأمر الذي أدى إلى توصل المجموعة إلى أنها غير معرضة للديون الرديئة على نحو مؤثر. يتمثل التعرض الأقصى في القيمة الدفترية المذكورة في إيضاحات ٦ و٨. لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الإئتمان داخل المجموعة.

الإستثمارات

بالنسبة لمخاطر الإئتمان الناشئة عن إستثمارات المجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الإئتمان ينشأ من عجز الطرف الآخر، ويتساوى أقصى تعرض مع القيمة الدفترية لتلك الإستثمارات. إن الإدارة لا تتوقع أن يعجز أي طرف عن الوفاء بالتزاماته.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن هدف المجموعة من إدارة مخاطر السيولة هو التأكد، حسب الإمكان، من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة لديها عن طريق الحفاظ على الاحتياطيات المناسبة، والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومدى توافق استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية. حالياً، تتوقع المجموعة أن تقوم بسداد كافة إلتزاماتها عند إستحقاقاتها التعاقدية. إن المجموعة تتوقع أن توفر الأنشطة التشغيلية التدفقات النقدية الكافية للوفاء بتلك الإلتزامات النقدية. أيضاً تحتفظ المجموعة بموجودات مالية ذات سوق نشط والتي يمكن تسيلها فوراً لتلبية إحتياجات السيولة.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في احتمال تأثير التقلبات التي تحدث في أسعار السوق مثل أسعار الصرف الأجنبي وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة مقننياتها من الأدوات المالية. إن الهدف من عملية إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق وضبطها في إطار حدود مقبولة، مع الأخذ في الإعتبار الوصول إلى الحد الأقصى من العوائد.

مخاطر العملة

تواجه المجموعة مخاطر العملة الأجنبية على المعاملات التي تتم بعملات أخرى بخلاف عملات التعامل بشركات المجموعة. إن العملات الرئيسية التي تواجه مخاطر هي الدينار البحريني.

تحرص المجموعة على الحفاظ علي صافي تعرضاتها بالنسبة للموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المرتبطة بالعملات الأجنبية في مستوى مقبول. لا تستخدم المجموعة حالياً أية أدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضاتها لمخاطر العملة.

مخاطر سعر السوق الأخرى

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الأوراق المالية. إن الهدف الرئيسي من إستراتيجية الإستثمار بالمجموعة هو تحقيق أعلى عوائد إستثمارية ممكنة. وفقاً لتلك الإستراتيجية، يتم تصنيف بعض الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث يتم مراقبة أدائها بفاعلية وتتم إدارتها على أساس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بتنوع محافظها من أجل إدارة مخاطر السعر الناشئة من الإستثمارات في المساهمات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن إستثمارات المجموعة في حقوق ملكية الشركات الأخرى مدرجة بصفة رئيسية في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتم إدارة الإستثمارات الهامة داخل المحفظة على أساس فردي وتتم الموافقة على كافة قرارات البيع والشراء من قبل الإدارة التنفيذية.

إدارة رأس المال

تهدف سياسة المجموعة نحو الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية مما يؤدي إلى الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين ودعم وضع المجموعة بالسوق وكذا لتعزيز التطورات المستقبلية للعمليات، يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، والذي تحدده المجموعة بصافي الإيرادات التشغيلية على إجمالي حقوق الملكية.

لا توجد تغييرات في أسلوب إدارة المجموعة لرأس المال خلال السنة. إن المجموعة لا تخضع لمتطلبات رأسمالية خارجية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٨. الأدوات المالية

مخاطر الإئتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل أعلى تعرض لمخاطر الائتمان.

فيما يلي أعلى تعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية كما في تاريخ البيانات المالية طبقاً للموقع الجغرافي:

	٢٠١٣	٢٠١٢
دينار كويتي	دينار كويتي	
٦٩١,٠٠٤	٧,٧٠١,٦٠١	محلي
٣٢٠,٤٢٣	١١٦,٨١٧	مملكة البحرين
١,٠١١,٤٢٧	٧,٨١٨,٤١٨	

فيما يلي بيان بأعمار المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية كما في تاريخ البيانات المالية:

	٢٠١٣	٢٠١٢
دينار كويتي	دينار كويتي	
٢٠٧,٦٠٤	٢,٠٢٩,٩١٨	مضي على إستحقاقها صفر – ٣٠ يوم
٨٠٣,٨٢٣	٥,٧٨٨,٥٠٠	مضي على إستحقاقها ٣١ – ١٢٠ يوم
١,٠١١,٤٢٧	٧,٨١٨,٤١٨	

لم يتم تكوين أي مخصص خلال عام ٢٠١٣ (٢٠١٢: لا شيء) للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية.

إن المجموعة غير معرضة لمخاطر الإئتمان بصورة كبيرة بالنسبة لأي طرف معين أو مجموعة من الأطراف الأخرى التي تشترك في نفس السمات.

مخاطر السيولة

فيما يلي بيان بالإستحقاقات المتوقعة للمطلوبات المالية بتاريخ البيانات المالية:

القيمة الدفترية	سنة واحدة أو أقل	سنة إلى خمس سنوات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٣		
المطلوبات المالية		
مرابحات دائنة	٢,٧٥٩,٢٧٢	–
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٣٣٥,٠٦٨	–
٣,٠٩٤,٣٤٠	٣٣٥,٠٦٨	٢,٧٥٩,٢٧٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٢		
المطلوبات المالية		
مرابحات دائنة	٥٦٢,٢٦٩	–
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٢٢,٠٧٧	–
٦٨٤,٣٤٦	٦٨٤,٣٤٦	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٩. القطاعات التشغيلية

إن المجموعة لديها قطاعان مطلوب التقرير عنهما كما هو موضح أدناه حيث يمثلان وحدات العمل الإستراتيجية. قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءاً على التقارير التي تتم مراجعتها من قبل مجلس الإدارة لغرض إتخاذ القرارات الإستراتيجية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية لكل وحدة من وحدات العمل الإستراتيجية كل ثلاثة أشهر على الأقل. فيما يلي ملخص عن نشاط كل قطاع من قطاعات المجموعة المطلوب التقرير عنه:

- الأنشطة العقارية. تتضمن المتاجرة في العقارات وتطويرها وإدارتها داخل وخارج الكويت.
- الأنشطة غير العقارية. تتضمن الإستثمار في مختلف الأدوات المالية الإسلامية، وبالأخص المrabحة.

تنشأ الإيرادات الخاصة بالقطاعات التشغيلية بصفة رئيسية من العائد على العقارات وإيرادات الإستثمار. تم الإفصاح عن كافة أنشطة المجموعة والقطاعات التشغيلية من خلال القطاعات المذكورة أعلاه.

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

الأنشطة العقارية	الأنشطة غير العقارية	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(١٥٣,٤٩٤)	(٢٨٤,٤٤٩)	(٤٣٧,٩٤٣)
مصرفوات القطاع	–	(٥٨٥,٨٠٧)
(٧٣٩,٣٠١)	(٢٨٤,٤٤٩)	(١,٠٢٣,٧٥٠)
موجودات القطاع	٥١٨,٣٦٩	٢٩,٣٤٩,٦٧٩
مطلوبات القطاع	–	٣,١٤٠,٠١٢
نفقات رأسمالية	–	٢,٤٥٦,٩٨٥

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

الأنشطة العقارية	الأنشطة غير العقارية	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(١,١٥٨,٠٠٠)	٥٠٧,٥٢١	(٦٥٠,٤٧٩)
مصرفوات القطاع	–	(٤٦٥,٦٠٢)
(١,٦٢٣,٦٠٢)	٥٠٧,٥٢١	(١,١١٦,٠٨١)
موجودات القطاع	٨,٥٤١,٢٧٤	٣٩,١٧٢,٢٢٦
مطلوبات القطاع	–	٧١٧,٩٨٢
نفقات رأسمالية	–	٥٠٢,٨٠٢

القطاعات الجغرافية

عند عرض المعلومات الخاصة بالقطاعات الجغرافية، تم تحديد إيراد القطاع على أساس الموقع الجغرافي للأطراف الأخرى. تم تحديد موجودات القطاع على أساس الموقع الجغرافي للموجودات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

مخاطر العملة

التعرض لمخاطر العملة الأجنبية

تواجه المجموعة مخاطر العملة الأجنبية على بعض الأصول بعملات بخلاف الدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية التي تعرض المجموعة لتلك المخاطر هي الدينار البحريني. كما في تاريخ البيانات المالية بلغ صافي تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية ٦٨٧,٨٣٨,٣٤ دينار بحريني (٢٠١٢: ٥,٥٢٤,٩٩٥ دينار بحريني).

تحليل معدل الحساسية

إن ارتفاع الدينار الكويتي بمقدار 1٠٪ مقابل الدينار البحريني كما في ٣١ ديسمبر قد يؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بمبلغ ٢,٦٢٠,٩٦٧ دينار كويتي (٢٠١٢: ٣,٧٨٩,٤٥٠ دينار كويتي). إن هذا التحليل يفترض ثبات كافة المتغيرات الأخرى. تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١٢ باستخدام نفس الأسس.

إن تراجع الدينار الكويتي بمقدار 1٠٪ مقابل الدينار البحريني كما في ٣١ ديسمبر قد يؤدي إلى أثر مساوي ولكن عكسي بالمبالغ المذكورة أعلاه. بإفتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استبدال الأصل به أو سداد التزام بين أطراف ذات معرفة ورغبة في معاملات على أسس متكافئة. ومن المفهوم ضمناً في تعريف القيمة العادلة افتراض الاستمرارية لأعمال المجموعة وعدم وجود نية أو حاجة للتصفية أو تقليص عملياتها بشكل مادي أو أن تتولى معاملات بشروط غير ملائمة.

إن القيمة العادلة المقدرة للموجودات والمطلوبات المالية في رأي الإدارة (المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية والمرابحات الدائنة والدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى) لا تختلف مادياً عن قيمتهم الدفترية بتاريخ البيانات المالية.

تدرج القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية التي تم إدراجها بالقيمة العادلة وفقاً لطريقة التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى الأول: أسعار السوق المعلنة (غير معدلة) في السوق النشط للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: يعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المتضمنة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للأصل أو الإلتزام إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مثل المعلومات المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: يعتمد على مدخلات تخص الأصل أو الإلتزام والتي تكون غير مبنية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة).

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
–	٨٧,٣٢٧	–	٨٧,٣٢٧
–	٨٧,٣٢٧	–	٨٧,٣٢٧
–	٣٨٠,٢٠٤	١١١,٨٩١	–
–	٣٨٠,٢٠٤	١١١,٨٩١	–

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم تكن هناك أية تحويلات ضمن مستويات القيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

المعلومات الجغرافية

الإيرادات/ (الخسائر)	الموجودات غير المتداولة
دينار كويتي	دينار كويتي
٢٠١٣ ديسمبر	
داخل الكويت	٣,٧٤٩
خارج الكويت	(٢٦٢,٣٢٠)
	٢٨,٠٠٦,٣٨٢
	(١٧٥,٦٢٣)
	٢٨,٠١٠,١٣١
	(٤٣٧,٩٤٣)
٢٠١٢ ديسمبر	
داخل الكويت	٦,٢٠٢
خارج الكويت	٧٤٧,٤٤٧
	(١,٣٩٧,٩٢٦)
	٣٠,٤٠٦,٣٣٢
	(٦٥٠,٤٧٩)
	٣٠,٤١٢,٥٣٤

لم تكن هناك أية عمليات متبادلة بين القطاعات التشغيلية للمجموعة خلال سنوات ٢٠١٢ و ٢٠١٣.

لم تكن هناك أية تغييرات في القطاعات التي تم التقرير عنها خلال السنة. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي تم التقرير عنها تتفق مع تلك المذكورة في إيضاح رقم ٣.

يقوم مجلس الإدارة بتقييم أداء القطاعات التشغيلية بناء على قياس ربح القطاع. يتم قياس ربح أو خسارة قطاعات المجموعة التشغيلية التي ترفع تقاريرها إلى مجلس الإدارة بطريقة تتفق مع تلك المستخدمة في بيان الدخل الشامل. لهذا لم يتم عرض أية تسوية بين ربح القطاع وصافي الخسارة بصورة منفصلة.

يتم قياس المبالغ المقدمة لمجلس الإدارة بالنسبة لإجمالي الموجودات والمطلوبات بطريقة تتفق مع تلك المستخدمة في البيانات المالية المجمعة. تم توزيع تلك الموجودات والمطلوبات على أساس عمليات القطاع والموقع الفعلي للأصل. لم يتم عرض أية تسويات بين موجودات القطاعات التي تم التقرير عنها وإجمالي الموجودات أو إجمالي المطلوبات التي تم التقرير عنها وإجمالي المطلوبات، حيث أن كافة الموجودات والمطلوبات قد تم توزيعها على القطاعات التي تم التقرير عنها.

لم تكن هناك إيرادات ناتجة عن عمليات مع أي عميل خارجي منفرد بحيث تشكل ١٠٪ أو أكثر من إيرادات المجموعة.

٢. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إقترح مجلس الإدارة بإجتماعه المنعقد في ١٣ مارس ٢٠١٤ عدم توزيع مكافأة للسادة أعضاء مجلس الإدارة لسنة ٢٠١٣ (٢٠١٢: لا شيء).

٢.١ توزيعات أرباح

إقترح مجلس الإدارة بإجتماعه المنعقد بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤ عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ويخضع الإقتراح لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٣ على عدم توزيع أرباح عن عام ٢٠١٢.