



صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة

رئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة

ملك مملكة البحرين



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة

ولي العهد ونائب القائد الأعلى
والنائب الأول لرئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد
الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد
الجابر الصباح

أمير دولة الكويت



المحتويات

٦	نبذة عن الشركة
٨	الرؤية والرسالة
١٠	تقرير مجلس الإدارة
١٢	تقرير خاص
١٦	تقرير الرئيس التنفيذي
١٨	أعضاء مجلس الإدارة
٢٠	أعضاء الإدارة التنفيذية
٢٢	الرقابة الداخلية
٢٨	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٢٩	تقرير مراقب الحسابات المستقل
٣١	البيانات المالية المجمعة

نبذة عن الشركة

«البحرين الأولى» للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة استثمارية تسعى للابتكار في مجال التطوير العقاري. وتعمل 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 مشاريع 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 للاستثمار الدولي، وشركة استيراد الإستثمارية (ش.م.ب)، والهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الاجتماعية في دولة قطر.

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

وقد كان مشروع الشركة الافتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الاستخدام ومصمم لدعم الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم (المشاريع الصغيرة والمتوسطة)، ويقع في مرسى البحرين

للاستثمار (BIW)، في مدينة سلمان الصناعية، وبالقرب من كل من ميناء خليفة الجديد ومطار البحرين الدولي.

ويتألف المشروع من سبعة مباني للمستودعات توفر ٤٠٠٠٠ قدم مربع من المساحات القابلة للتأجير. وقد تم إستئجار أراضي المشروع لتطويرها في عام ٢٠٠٧ وكانت المباني الثلاثة الأولى جاهزة للإشغال في عام ٢٠١٠ وقد تم تأجيرها بالكامل بحلول سبتمبر ٢٠١١. لاحقاً تم بناء وتأجير ثلاثة مبان إضافية في عام ٢٠١٣. وفي عام ٢٠١٤ تم بناء وتأجير المبنى النهائي.

وقد وصل المشروع إلى مرحلة الإشغال الكامل، ويعمل بوصفه مقراً لأكثر من ٣٠ شركة تمثل مجموعة من الأنشطة من موزعي سلع استهلاكية إلى شركات صناعية صغيرة.

وفي عام ٢٠١٥، قامت الشركة بتنشيط عقارها في منطقة الجنبية بالبدا بتطوير مركز تجاري جديد. ومع وصول أعمال البناء للمشروع إلى ٧٩٣ مع نهاية السنة، فقد تم تأجير ٤٧٪ من مجموع المساحة القابلة للتأجير والبالغة ٥٠٠٠٠ قدم مربع من بينها السوبر ماركت الرئيسي. وسيكون المركز التجاري جاهزاً للتشغيل مع توقعات ببدء العمليات للمستأجرين الحاليين في الربع الثاني من ٢٠١٦.

وبناءً على نجاح المركز التجاري، فقد وافق أعضاء مجلس الإدارة في الإجتماع الأخير على البدء بمشروع سكني في الارض المجاورة للمركز، حيث تم تقسيم الأرض التي بلغت مساحتها ١٥٠٠٠ قدم مربع لبناء ٤٢ منزل عائلي مفرد والذي سيتم بنائها وتجهيزها مع نهاية عام ٢٠١٧.

ومع مشاريع الشركة في القطاعين السكني والتجاري إلى جانب مشاريعها في القطاع الصناعي، فإن الشركة تعمل على تنويع إستثماراتها. وعلى الرغم من الآثار الإقتصادية السلبية المحتملة بسبب هبوط أسعار النفط، فإن الشركة تتوقع أداء جيداً لمشاريعها

في السنوات القادمة مستفيدة من تكاليف البناء المتدنية وكذلك بسبب إضافة مصادر جديدة لإيراداتها من قطاعات أخرى متنوعة. وكما فعلت في مشروع مجال، فإن الشركة مستمرة في تحويل الأراضي الخام إلى أصول مُدرة للدخل. وتتميزت البحرين الأولى بروح المبادرة والقيادة، والالتزام والنزاهة حيث تعمل بنشاط لصالح جميع المساهمين.



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 مجتمعها وجميع مساهميها على حد سواء وذلك بالدخول في شراكات جادة واستثمارات واعية بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

قيمنا

قيمنا هي التي تحدد سلوكنا. القيم الأساسية الأربعة لشركة البحرين الأولى تتبع منا كأشخاص وتحدد ما سنكون عليه كشركة. إذا كان هناك أي تعارض بين قيمتين، نختار الإجراء الذي يتماشى مع أعلى قيمة.

الابتكار

نحتضن الإبداع في بيئة متغيرة باستمرار، ونستفيد من هذه المتغيرات لتوفير حلول ذكية. من خلال التخطيط الديناميكي، نعمل على تعزيز القيمة للمساهمين، وزيادة فرصة المستثمرين، وقيادة النمو العقاري في المنطقة إلى مستويات أعلى.

الشراكة

نستمر في بناء شبكة دولية من التحالفات الاستراتيجية. هذه التحالفات تتشارك مع رؤيتنا لتعظيم العائد من الاستثمار وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. وفي العمل جنباً إلى جنب مع شركاء مختارين، فإننا نقوم بتأسيس بنية دعم قوية وأمنة ونمضي قدماً بثقة وعزم.

الازدهار

فهمنا ورؤيتنا لسوق العقارات هي القوة الدافعة التي تمكننا من ضمان استمرار الازدهار لجميع مساهميننا. لقد أنشأنا ثقافة حيوية تتطلب التميز في كل مشروع تجاري.

المصداقية

نحن متحمسون وملتزمون بمبادئنا. و انطلاقاً من القيم الإسلامية حيث نحن نقف إلى جانب المسؤوليات الاجتماعية لشركتنا. لدينا الخبرة والتفاني اللذان يمكننا من تجاوز الأفكار التقليدية، وأن نقدم لعملائنا حلول ذات معنى.



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 ٢٠١٥، وهو العام الثاني من فترة تعييني رئيساً للشركة.

تتحرك البحرين الأولى بخطوات ثابتة في تنفيذ خططها للنمو عبر تطوير الأراضي الغير مطورة التي تمتلكها الشركة وبتنوع استثماراتها في قطاعات جديدة في سوق العقار، فقد نمت إجمالي الربح بنسبة ١٨.٩٪ لأول مرة مجتازاً مليون دينار كويتي منذ إنشائها سوق العقار في المنطقة في أعقاب الأزمة المالية العالمية عام ٢٠٠٨، وقد سجلت الشركة صافي ربح سنوي بمقدار ٣١٥,٧٢٣ دينار كويتي بزيادة نسبتها ٤٦٪ عن العام السابق.

وقد بدأنا بتطوير مشروعين جديدين خلال السنة في منطقة الجنبية على جميع المساحات المملوكة للشركة في تلك المنطقة، وقد أدى ذلك إلى زيادة نسبة الأستثمارات العقارية المطورة أو قيد التطوير من ٤١٪ إلى ٥٦٪، وسيؤدي المشروعان الجديدان إلى تنوع الاستثمار العقاري للشركة من خلال التوسع في القطاعين السكني والتجاري.

ويعتبر المركز التجاري، المعروف بـ «المركادو الجنبية» صرحاً مميزاً في منطقة الجنبية وذلك لوجود طلب كبير على المشروع الذي تعكسه نسبة التأجير المحققة والتي بلغت ٤٧٪ مع نهاية السنة قبل الانتهاء من عملية البناء. وسيشكل وجود السوبر ماركت الرئيسي الذي سيفتتح في مايو ٢٠١٦، عنصراً مهماً لزيادة الإقبال على المركز. وقد تم في الاجتماع الأخير لمجلس الإدارة التصديق على البدء في تطوير ٤٢ فيلا في الأرض المجاورة للمركز حيث سيدعم كل مشروع الطلب على المشروع الآخر.

ومع هذا التوسع في استثماراتنا العقارية، أصبح بيان المركز المالي للشركة قوي ومتنامي حيث زادت قيمة الأصول بمعدل ٧,٢٥٪ خلال السنتين السابقتين.

ولقد تم البدء في سداد القرض البالغ ٣.٦ مليون دينار كويتي من بنك بي آي و خلال السنة قمنا بمناقشة بنود الإتفاقية المالية مع البنك الذي نتج عنها تخفيض تكلفة التمويل

بما يقارب ٤,٠٠٠ دينار كويتي سنويا. كذلك تم الحصول على تمويل جديد من قبل بيت التمويل الكويتي بمبلغ ١,٦ مليون دينار كويتي لتمويل المركادو الجنبية، المشروع الجديد للشركة. ومع البدء بسداد المراجعة الدائنة الأولى لمشروع مجال وبدائية استخدام التمويل من المراجعة الجديدة لمشروع الجنبية فإن صافي الزيادة في حساب المراجعة الدائنة بلغ ٦٪ مما أدى إلى زيادة نسبة الديون إلى حقوق الملكية من ١٤.٩٪ في السنة السابقة إلى ١٦.٩٪ هذه السنة.

وعلى الرغم من الدفعات النقدية لتمويل عمليات البناء وتوفير ٤٠٠ ألف دينار كويتي نقداً لسداد جزء من المراجعة الدائنة فإن الاحتياطي النقدي في نهاية العام وصل إلى ٩٠٠ ألف دينار كويتي. ويتضمن حساب المطلوبات مبلغ ٥٥٣,٣٨٣ دينار كويتي مصاريف لتطوير المركز التجاري سيتم سدادها عن طريق المراجعة الدائنة من بيت التمويل الكويتي. ومع تحويل هذا المبلغ إلى ديون طويلة الأجل، فقد بلغت نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة ١,٧ مما يبرهن على قدرة الشركة الواضحة على تلبية جميع التزاماتها المالية في العام المقبل. وقد تم توفير النقد اللازم لسداد الدفعات الأربع القادمة للمراجعة الدائنة المستحقة في الأشهر الأثني عشر المقبلة.

وتنفيذاً لرغبة اجتماع الجمعية العمومية العادية والغير عادية للمساهمين في ١١ يونيو ٢٠١٥، فإن الشركة أنجزت بشكل نهائي عملية التخلص من أسهم الخزينة الناتجة عن خروج مساهم سابق وذلك عن طريق خفض رأس المال إلى ٢٣,٣٣,٩٦٠ دينار كويتي وتوزيع ٢١,٢٠٩,٩٥٩ أسهم كأرباح بقيمة ٢,١٢,٩٩٦ دينار كويتي و قد أدت هذه الإجراءات إلى ارتفاع قيمة الأسهم بنسبة ٦٪ وبالإضافة إلى تحسن جميع مؤشرات الأداء.

الخطط المستقبلية
ونتطلع خلال العام المقبل إلى زيادة النمو بمعدلات أسرع، فبنهاية الربع الثاني من ٢٠١٦، سيتم إفتتاح مركزنا التجاري الجديد والذي بدأ

بإنتاج الإيرادات، وستؤدي التدفقات المالية الناتجة عن المركز التجاري إلى رفع صافي دخل الأيجار السنوي بمعدل ٤٠٪. وعلاوة على ذلك فإننا سنبدأ بعرض فلل المشروع السكني المجاور في معرض الخليج للصناعات الذي سيقام في الفترة من ٢٦ إلى ٢٨ إبريل. وبالإضافة إلى المشروعان الناشطان سندير أنشطة العقارات الصناعية المدرة للدخل وكذلك إدارة منشآت الطرف الثالث.

وتتم الآن دراسة الفرص الممكنة للتخارج من جزء من الاستثمارات الصناعية للحصول على النقد بغرض التوسع وتوزيع نسبة من الأرباح على المساهمين. وتمثل إمكانية إدراج شركة مجال كصندوق استثماري عقاري في بورصة البحرين فرصة في هذا الاتجاه.

وفي حال النجاح في التخارج من الإستثمارات الأخرى، فسوف نبدأ التركيز على تطوير العقار الغير مطور في منطقة السيف، وسندرس إمكانية الشراكة مع شركات أخرى كوسيلة للحصول على رأس المال المطلوب للمضي قدماً في خطط التطوير. وهناك فرص من هذا القبيل في قطاع الضيافة الذي نتطلع إلى التوسع فيه في الفترة القريبة.

كلما استثمرنا، سنأكد من أننا نضيف قيمة ونساهم في المجتمع المحلي وذلك تماشياً مع قيمنا.

شكر وامتنان

ومع نهاية العام الثاني لرئاستي، أود أن أشكر زملائي من أعضاء مجلس الإدارة على الدعم والجهود الكبيرة التي قدموها لشركة البحرين الأولى لتطوير الإدارة الجيدة والمسؤولة. لقد تدارسنا وأخذنا بجدية العديد من المقترحات الهامة خلال فترة تعييني حتى الآن.

إن المشاريع التي تمت الموافقة عليها تم تنفيذها بإتقان وإدارة جيدة مما سيكون لها من أثراً إيجابية في السنوات المقبلة.

وقد بدأنا بتطوير مشروعين جديدين خلال السنة في منطقة الجنبية على جميع المساحات المملوكة للشركة في تلك المنطقة. وقد أدى ذلك إلى زيادة نسبة الأستثمارات العقارية المطورة أو قيد التطوير من ٤١٪ إلى ٥٦٪

وأخص بالشكر السيد / محمد الهدبه لخدمته خلال العشرون شهراً الماضية كعضو مجلس إدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. وقد وافق مجلس الإدارة على إستقالته في منتصف شهر ديسمبر ٢٠١٥ وتم إعلام المجلس بعد إسبوع بتعيين المهندس رواف بورسلي كبديل عنه ممثلاً عن الشركة العملية القابضة. ونتطلع للعمل مع المهندس بورسلي لما يتميز به من حكمة وخبرة واسعة في مجال التطوير العقاري.

وفي الختام أتقدم بأطيب تمنياتي لسمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح، أمير دولة الكويت، وإلى صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، ولي عهد دولة الكويت، لقيادتهم الحكيمة والتفاني من أجل دفع عجلة الإزدهار والمستقبل الواعد لدولة الكويت.

وعلى نفس المنوال، فنحن نقدر بعمق القيادة الحكيمة لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة، ولي العهد ونائب القائد الأعلى والنائب الأول لرئيس وزراء مملكة البحرين وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس وزراء مملكة البحرين، فإن مبادرات الإصلاح التي تقدم من قبل الحكومة في السنوات الماضية ساهمت في زيادة المناخ الإيجابي للأعمال في السوق المحلية في مملكة البحرين.

وعلاوة على ذلك، أود أن أعرب عن تقديري لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية، والسلطات التنظيمية في كلا البلدين، لدعمهم البناء وتوجيهاتهم الحكيمة.

وأخيراً، أتقدم بخالص الإمتنان لمساهمينا لإيمانهم وثقتهم المتواصلة في قيادتي وأؤكد إلتزامي بتحقيق قصة نجاح نفتخر فيها جميعاً. فإنني ممتن بصفة خاصة للتفاني في أداء الواجب من قبل إدارتنا والموظفين. ونحن نمضي قدماً في تحقيق أهداف قصيرة المدى للشركة. أستمرروا في العمل الجاد فإن هناك الكثير للقيام به.

فليوفقنا الله عز وجل إلى النجاح والإزدهار الدائمين.

وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة



يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للاستثمار المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم إكمال بناءه في ٢٠١٤. ويضيف هذا المبنى حوالي ١٥٠,٠٠٠ قدم مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم، تبلغ مساحة أصغرها ١٠,٧٠٠ قدم مربع. ويتميز 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، ويبلغ ارتفاعه ١٢ متر.

وبجانب إنشاء المرافق، قام فريق تطوير المشاريع بالتوسع في عروض منتجات «مجال»، وذلك بإدخال العديد من الخدمات الإحترافية منها التطوير، والتأجير وإدارة المرافق. حيث قامت مجال بنجاح بالإشراف على عمليات تطوير منشآت صناعية لشركات أخرى عدة و تقوم الآن بمساعدتها في إدارة هذه المرافق.

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

يقع مشروع «مجال» الأول في مرسى البحرين للاستثمار 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 المباني الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٠، وبالإمكان تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ٢,٥٠٠ قدم مربع، و تم تدشين ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو ٢٠١٣.

القطاع الصناعي ٣٨٪

مشروع «مجال» للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار

الموقع:

مرسى البحرين للاستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين

القيمة:

٤٥ مليون دولار أمريكي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر: ٩٧٪

المساحات القابلة للتأجير:

٤.٥٣٨ قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

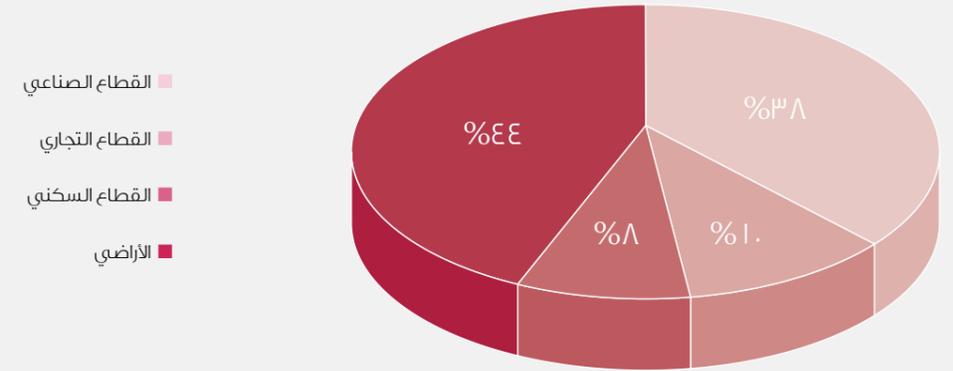
شهر فبراير من العام ٢٠٠٩

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

شهر إبريل من العام ٢٠١٤

تقرير خاص

محفظة الإستثمارات العقارية



تحويل الأراضي الغير مطورة إلى مشاريع حيوية وتنوع استثماراتنا

و تدرس الشركة بجدية مقترحاً للشراكة في مشروع جديد سيعلن عنه في السنة القادمة حيث سيضيف قطاعاً تشغيلياً جديداً و يتم من خلاله تشغيل جميع اراضي الشركة.

إن قطع الأراضي الأربع للشركة الواقعة في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة تحمل قيمة إستراتيجية و فرص هامة، ومع الحفاظ على استقرار قيمتها منذ الأزمة المالية في ٢٠٠٨، فإن التعافي في الاقتصاد يجعل من تطويرها ذو جدوى اقتصادية.

الأراضي المملوكة للشركة ٤٤٪

تقاطع السيف شمال مجمع الستى سنتر

الموقع:

زاوية طريق ٢٨١٩ و ٤٦٥٤، السيف ٣٤٦، مملكة البحرين

القيمة:

٤٦.٥ مليون دولار أمريكي

إجمالي مساحة الأرض:

١٦٤,٨١٨ قدم مربع

EL MERCADO VILLAGE قرية المراكادو

الجنبيية JANABIYA



و في الوقت الحاضر، يتم متابعة الإجراءات الضرورية للحصول على الموافقات، حيث أن مرحلة البناء ستبدأ خلال الربع الثاني من العام ٢٠١٦، و سيتم تمويل المشروع من قبل بيت التمويل الكويتي عن طريق تمديد القرض الذي تم استخدامه في تشييد مركز المراكادو.

يقع المشروع بجوار مركز المراكادو الجنبيية، وسيتم تقسيم قطعة الأراضي ذات المساحة البالغة ١٥٠,٠٠٠ قدم مربع إلى ٤٢ قسيمة بتصنيف سكن خاص متصل، وقد صمم أيضا من قبل شركة سند للهندسة حيث سيكون المشروع مكملًا للمركز التجاري بطابع الهندسة الإسبانية للفنل. و على نفس المنوال، سيساعد وجود مشروع الفنل المجاور للمركز في زيادة الطلب على الخدمات التي توفرها المحلات لقاطني القرية في المستقبل. و بذلك سيستفيد المشروعان من بعضهما البعض.

القضاء السكني ٨٪

قرية المراكادو مشروع تطوير ٤٢ فيلا سكنية

الموقع:

شارع ٧٩، الجنبيية ٥٧٥، مملكة البحرين

القيمة:

٢٠٠٧ مليون دولار أمريكي

عدد الوحدات:

٤٢ فيلا

إجمالي مساحة الأرض:

١٥٣,٢٧٩ قدم مربع

التاريخ المتوقع لبدء أعمال البناء:

الربع الثاني من ٢٠١٦

التاريخ المتوقع لانتهاء أعمال البناء:

الربع الأخير من ٢٠١٧



EL MERCADO المراكادو

الجنبيية JANABIYA



تقرير خاص

القطاع التجاري ١١٪

المراكادو الجنبيية مركز تجاري مفتوح

الموقع:

زاوية شارع رقم ٢٧ ورقم ٧٩، الجنبيية ٥٧٥، مملكة البحرين

القيمة:

١٣,٣ مليون دولار أمريكي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٢٤٧

المساحات القابلة للتأجير:

٥,٤٠٨ قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

يونيو عام ٢٠١٥

التاريخ المتوقع لانتهاء أعمال البناء:

الربع الثاني من العام ٢٠١٦

لقد تم تطوير المركز على قطعة أرض بلغت مساحتها ٨٥,٠٠٠ قدم مربع في مجمع رقم ٥٧٥ في منطقة الجنبيية. و قد تم تصميم وإدارة المشروع من قبل شركة سند للهندسة و شركة حاج كمساحو كميات. و يتم تشييده من قبل مجموعة المؤيد للمقاولات.

وقد تم الحصول على تمويل إسلامي للمشروع عن طريق بيت التمويل الكويتي - البحرين، حيث سيتم سداد كامل تكلفة البناء البالغة ٢ مليون دينار بحريني من مبلغ التمويل.

المراكادو الجنبيية هو مركز تجاري مفتوح للتسوق صمم لتوفير مزيج من الخدمات تشمل المطاعم والمقاهي مع وجود سوبر ماركت رئيسي.

و يتصدر العمليات في المركز كل من سوبر ماركت الأسرة و ماكدونالدز اللذان أتمتا توقيع العقود قبل نهاية السنة. و سيتم افتتاح سوبر ماركت الأسرة في مايو ٢٠١٦.

سيوفر المشروع ١٦٠ موقفاً مغطى للسيارات في الطابق الأرضي للمركز وستكون أغلبية المحلات على منصة مرتفعة تطل على المناظر الطبيعية مع وجود ظلل ونافورات مائية.



تقرير الرئيس التنفيذي

تعتبر سنة ٢٠١٥ سنة هامة في تاريخ شركة البحرين الأولى، حيث تم تدشين مشروعين في القطاعين السكني و التجاري مما يمثل تنوعاً في مشاريع الشركة إلى جانب المشاريع الصناعية الرئيسية.

ويسرني أن أبلغكم بأن هذا النمو تم تمويله من خلال المشاريع الحالية و القروض بجهود الإدارة دون الحاجة للمال الاضافي من المساهمين

السنة، تم تقسيم الأرض لتدعم بناء ٤٢ فيلا شبه منفصلة بتصنيف سكن خاص متصل وسيوفر المشروعان ذوا الطابع الهندسي المتشابه طلب متبادل لبعضهما البعض حيث أن وجود المركز سيرفع من جاذبية الفلل و في المقابل سيتردد قاطنو الفلل على المركز باستمرار.

ومن المتوقع أن تبلغ قيمة المشروع الأخير ٦,٢ مليون دينار كويتي، حيث أن الترتيبات للحصول على التمويل اللازم لتطوير المشروع مع بيت التمويل الكويتي في مراحلها الأخيرة. ومن المتوقع البدء بالمشروع في الربع الثاني من ٢٠١٦، والإنتهاء منه مع نهاية عام ٢٠١٧، وسينج عن ذلك تدفقات مالية كبيرة مع تسليم الوحدات للمستثمرين.

ويسرني أن أبلغكم بأن هذا النمو تم تمويله من خلال المشاريع الحالية و القروض بجهود الإدارة دون الحاجة للمال الاضافي من المساهمين. إن دخلنا المتنامي من عمليات تطوير العقارات بما فيها دخل الإيجار من الأراضي الصناعية و رسوم إدارة المنشآت لأطراف أخرى قوية بشكل كافي لعزل الشركة عن الصدمات الخارجية وتوفر لنا تدفقات مالية مستقرة وفي ارتفاع.

وخلال السنة نجحنا في مناقشة بنود الإتفاقية المالية مع بنك بي إم آي البالغة ٣,٦ مليون دينار كويتي الذي نتج عنها تخفيض تكلفة التمويل بمبلغ ٤,٠٠٠ دينار كويتي. كذلك تم الحصول على تمويل جديد من قبل بيت التمويل الكويتي بمبلغ ١,٦ مليون دينار كويتي لتمويل بناء المركز التجاري وتجري الآن المناقشة للحصول على ٢,٦ مليون دينار كويتي لتمويل مشروع الفلل. ومع نمو أصول الشركة، فقد بلغت نسبة الديون إلى حقوق الملكية بنهاية السنة ١٦,٩٪ مع احتياطي نقدي بلغ ٩,٠٠٠ دينار كويتي وبلغت نسبة الأصول المتداولة إلى المطلوبات المتداولة ١,٧ و بذلك فأنا أؤكد وجود تدفقات نقدية كافية لتغطية جميع التزاماتنا الحالية.

زيادة ملكيتنا العقارية بمعدل ٧٪ عن السنتين الماضيتين و تشغيل الأراضي الغير مطورة حالياً للشركة سيحقق نمواً هاماً للدخل في السنوات القادمة.

إن مشروعنا في منطقة الجنبية سيشغلنا كامل مساحة الأرض التي تم شراؤها في عام ٢٠٠٨ ونتوقع أن يوفر المشروعان عائدات مجزية.

فبالقرب من الطريق السريع المؤدي إلى المملكة العربية السعودية، و على زاوية لشارعين نشطين بدأنا ببناء المركز التجاري - المراكو الجنبية في يونيو ٢٠١٥. و تلبية لاحتياجات المجتمع المحلي، يرتكز المركز على سوبر ماركات الأسرة و هو أحدث وأكبر فرع لها في البحرين. إن الثقة التي منحتمنا أسواق الأسرة للمركز بتوقيع عقد الإيجار منذ بداية أكتوبر زادت من عملية التأجير. وبنهاية العام، تم تأجير ٤٧٪ من المركز وهو في مرحلة الإنشاء وتم إيداع ٧٢ ألف دينار كويتي كمدفوع لإيجار عدة محلات. و سيتم افتتاح سوبر ماركات الأسرة في الربع الثاني من ٢٠١٦. ومن المتوقع تأجير المركز بنسبة ٧٨٪ على الأقل قبل الافتتاح.

سيخدم المركز بموقعه المميز المنطقة التي تنقصها العديد من الخدمات، كما سيوفر مزيجاً من المطاعم و المقاهي و الخدمات المكتملة للسوبر ماركات. حيث أن التصميم المفتوح للمركز الذي سيزم ١٦٠ موقف للسيارات سيشكل تجربة فريدة لزواره.

و مع خطط التأجير والتي اجتازت فعلياً الأهداف المرصودة، فإننا نتوقع الوصول إلى هامش ربح في المشروع بنسبة ٢٠٪ مع إضافة ٤,٠٠٠ دينار كويتي إلى صافي دخل الإيجار السنوي. إن عائدات الإيجار المتوقعة ستكون أفضل من تلك التي نحصل عليها حالياً من المنشآت الصناعية.

وفي الأرض المجاورة للمركز، بدأنا في تطوير مشروع سكني متكامل. و بناء على موافقة أعضاء مجلس الإدارة في آخر اجتماع في نهاية

و بالتطلع إلى العام المقبل، فأنا أتوقع بأن أقدم لكم تقريراً عن مشروع جديد في قطاع الضيافة على أرضنا الكائنة في منطقة السيف مما يشكل تنوعاً إضافياً لمشاريع الشركة، بالإضافة إلى تنفيذ المشاريع المذكورة أعلاه.

سنواصل أيضاً العمل على استراتيجيات للتخارج الجزئي من مشاريعنا التي أستقرت فيها التدفقات النقدية ووصلت إلى أقصى قيمتها.

و بتنفيذ هذه الخطط، سنشهد زيادة كبيرة في صافي الدخل. على الرغم من كل الإشارات السلبية في البيئة الاقتصادية المحيطة، فإن البحرين الأولى تسير على الطريق الصحيح لمضاعفة الدخل لديها على الأقل في العامين المقبلين. و بتحقيق هذه النتائج سوف تنمو أرصدة التدفقات النقدية وسنبدأ بتوزيع الأرباح للمساهمين بشكل متواصل. ونحن ندرك بأن هذه الرحلة كانت طويلة لمستثمرينا، و نريد منكم أن تعرفوا بأننا نأخذ دور القيادة بمحمل الجد و أن مصالحكم في طليعة تخطيطنا واهتمامنا.

ثناء وتقدير..

أود أن أشكر كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة على مشاركتهم الصادقة و استئلتهم الجادة التي أدت إلى تقديمنا مقترحات مدروسة ومحكمة، كما ساعدت جهودهم ودعمهم للشركة على تحقيق الأهداف والمضي إلى الأمام. وقد كانت توجيهاتهم ومشورتهم الحكيمة، وتواصلهم، وتواجدهم الدائم داعماً لقيادتي ومحفزاً للوصول إلى مستوى أفضل للأداء. شركتنا هي أفضل بسبب الحكمة التي يمثلونها. و يشرفني بأن يكونوا لي موجهين ومرشدين.

و كذلك أقدر جداً العمل الشاق لفريق الإدارة التنفيذية ولموظفينا. حيث أن إخلاصهم وصدقهم فاق المتوقع، و أبداعاتهم القيادية تمكننا من المضي في قطاعات جديدة وتنوع الاستثمارات في الأراضي حيث يستخدمون مهاراتهم في التصدي للتحديات التي نواجهها. فكل واحدٍ منهم يُشكّلُ رصيذاً للشركة.

أفضل أيام هذه الشركة لا تزال أمامنا، وبالعمل معاً وبتوفيق من الله عز و جل سنحقق نتائج تفوق توقعاتنا ونقدم قيمة مستمرة لكل المساهمين.



أمين أحمد العريضي
الرئيس التنفيذي

أعضاء مجلس الإدارة



السيد / وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

السيد / الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الاستثمارات. خدم لمدة 19 عاماً في هيئة الاستثمار في وزارة المالية في مملكة البحرين، وذلك قبل إنضمامه إلى الهيئة العامة لصندوق التقاعد في مملكة البحرين كمدير للإستثمار، ثم مديراً تنفيذياً في شركة إدارة أصول الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية. وفي عام 2013 اعتلى منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أمك للتطوير العقاري. وعمل الخاجة لفترتين في مجلس إدارة شركة عقارات السيف ومجلس إدارة مجموعة بتلكو. ويعمل حالياً في مجلس إدارة شركة البحرين للسياحة، وشركة ريف للتمويل العقاري، وشركة مشاريع الخليج التعليمية (جامعة العلوم التطبيقية)، والسيد / الخاجة حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة شمال تكساس.



السيد / أحمد محمد العجلان
نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة تعويضات الموظفين

السيد / العجلان هو قيادي بارز يحظى باحترام كبير مع خبرة واسعة في مجال العقارات وإدارة الاستثمار. يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف، وقد عمل السيد / العجلان عضواً في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية وشركة الزمردة للإجارة والتمويل، كما عمل سابقاً مديراً عاماً لشركة ريل استيت هاوس، وكذلك نائباً في مجلس إدارة شركة القرين القابضة والمدير العام لشركة لؤلؤة الكويت العقارية، وخدم أيضاً لدى الشركة الكويتية للمقاصة، وفي الشركة الكويتية لزبوت التشحيم والهيئة العامة للصناعة. السيد / العجلان حاصل على درجة البكالوريوس في الدراسات التجارية (التسويق) من جامعة الكويت



السيد / سليمان محمد الفريج
عضو مجلس الإدارة

السيد / الفريج يشغل حالياً منصب مدير التحليل المالي في شركة وفه للاستثمار الدولي في دولة الكويت، ولقد تقلد خلال عمله في الشركة عدة مناصب متميزة على مدار 9 سنوات. وهو يشغل أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة فنن العقارية. السيد / الفريج حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.



السيد / بدر غانم الغانم
عضو مجلس الإدارة

السيد / الغانم يشغل حالياً منصب نائب رئيس أول في إدارة الأصول لمجلس دول التعاون الخليجي في بيت الاستثمار العالمي (جلوبل) في الكويت حيث يدير محفظة إستثمارية تقدر قيمتها بأكثر من مليار دولار أمريكي. وقبل انضمامه إلى جلوبل في عام 2010، كان يعمل لحساب شركة الكويت والشرق الأوسط للاستثمار المالي (كميفك) والمركز المالي الكويتي (المركز) حيث شغل عدة مناصب متميزة في إدارة الأصول وتداول العقود الآجلة. السيد / الغانم حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة الكهربائية بالإضافة إلى درجة بكالوريوس الآداب في الاقتصاد من جامعة بوسطن.



السيد / عبد الله حمد الجوعان
عضو مجلس الإدارة

السيد / الجوعان يشغل حالياً منصب مساعد المدير العام لشركة الجوعان للإستثمارات والمدير الشريك للشؤون المالية والعمليات لشركة مجموعة غوستو للخدمات الغذائية، حيث عزز من القدرة القيادية التي تتمتع بها هذه الشركات العائلية ذات الصلة. وبسبب تميزه في مجال التمويل والاستثمارات وكفاءته المهنية، فقد عمل مع عدة جهات نافذة كهيئة سوق المال، والمركز المالي الكويتي (المركز) وبنك بوبيان. السيد / الجوعان حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة دنفر.



السيد / عمر فيصل التميمي
عضو مجلس الإدارة

السيد / التميمي يشغل حالياً منصب مساعد نائب الرئيس للاستثمارات البنكية في بيت الاستثمار العالمي (جلوبل) في الكويت. وهو عضو في فريق بيت الاستثمار العالمي منذ عام 2003، ويحظى التميمي بخبرة واسعة في مجال التحليل الاستثمائي والإداري. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد، تخصص تمويل، من الجامعة الإسلامية العالمية في ماليزيا وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية الكويت ماسترخت لإدارة الأعمال.



المهندس / رواف بورسلي
عضو مجلس الإدارة

المهندس رواف يشغل حالياً منصب مدير عام شركة المجموعة العملية العقارية (AREC) منذ عام 2007 وأيضاً كمدير التطوير وعضو مجلس الإدارة بالشركة العملية للفنادق المحدودة (Action Hotels Ltd) وهو مهندس مؤهل وذو خبرة واسعة في مجال التطوير للمرافق متعددة الاستخدام والتطوير للطبقة المتوسطة بأكثر من 10 عاماً من الخبرة في مجال تصميم وإدارة المشاريع والتطوير العقاري في جميع أنحاء الشرق الأوسط. وقد شغل مسبقاً منصب رئيس مجلس إدارة مجموعة الكويت الدولية المتكاملة، ومستشاراً للمشاريع في شركة كويت داينمكس المحدودة. المهندس رواف حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة ولاية أوكلاهوما حيث حصل على شهادة التصميم الحديدي. وهو عضو فعال في جمعية المهندسين الكويتية، والمتحدث الرسمي عن التطورات الخاصة في الميزانيات وسوق الفندق المتوسط في منطقة الشرق الأوسط.

أعضاء الإدارة التنفيذية

أمين أحمد العريض الرئيس التنفيذي

قاد السيد العريض الشركة بمهارة وحكمة وثقة في السنوات التسع الماضية التي شهدت فيها الأسواق اضطرابات واسعة. ويحظى السيد العريض بخبرة واسعة تربو على ٢٠ 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 شخصية فاعلة في المجتمع، حيث شغل منصباً في المجلس الاستشاري للعقارات والبناء في تمكين، وعضو مجلس كلية إدارة الأعمال في جامعة البحرين، وعضو اللجنة الاستشارية للمناهج لبرنامج اللوجستيات وخدمات النقل في جامعة البوليكنك، والسيد العريض حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتفوق من مدرسة كلستاد جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في الاقتصاد، جامعة ريدلاندز بكاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.



دانيال تايلر المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية

وهو رجل أعمال ناجح يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة تربو على ٢٧ عاماً. يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة ويشرف على تخطيط وتنفيذ أنشطة الشركة، كما يشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية. 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 كلستاد جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس من جامعة فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية.



ياسر عثمان أبولغد المدير التنفيذي لتطوير المشاريع

يمتلك السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن ٣٠ عاماً في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية والهندسية، 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 مرحلتي تصميم وتنفيذ البنى التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكودز» 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.



الرقابة الداخلية

وضعت الشركة إطاراً للرقابة الداخلية التي تسعى من خلاله إلى حماية المساهمين، وخاصة حقوق الأقلية

وضعت الشركة إطاراً للرقابة الداخلية التي تسعى من خلاله إلى حماية المساهمين ، وخاصة حقوق الأقلية. وتسعى الشركة لتحقيق التوازن بين روح المبادرة والامتثال وأفضل الممارسات في هذا المجال، وفي نفس الوقت خلق قيمة مضافة لجميع المساهمين. ويشمل ذلك – ولكن لم يقتصر على – وضع سياسات وإجراءات لضمان الإلتزام بالمتطلبات التنظيمية و أيضاً وضع الضوابط في جميع أنحاء الشركة للتأكد من أن الأمور تتم بالشكل الصحيح.

لقد وضعت الشركة إطار للرقابة الداخلية التي تسعى من خلاله إلى حماية المساهمين ، وخاصة حقوق الأقلية. وتسعى الشركة لتحقيق التوازن بين روح المبادرة والامتثال وأفضل الممارسات في هذا المجال، وفي نفس الوقت خلق قيمة مضافة لجميع المساهمين. ويشمل ذلك – ولكن لم يقتصر على – وضع سياسات وإجراءات لضمان الإلتزام بالمتطلبات التنظيمية و أيضاً وضع الضوابط في جميع أنحاء الشركة للتأكد من أن الأمور تتم بالشكل الصحيح.

شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية تعمل كمطور عقاري وفقاً لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ورغم عدم إدراجها في البورصة لحد الآن، إلا أنها تعمل على الامتثال الكامل لقواعد حوكمة الشركات على النحو المحدد من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم هي السهم العادي وأصحابها لديهم حقوق تصويت متساوية. قائمة كبار المساهمين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر عام ٢٠١٥ على النحو التالي:

أسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة %
شركه بيت الاستثمار العالمي – حساب عملاء	كويتية	١٠٨,٨٨٤,٣٧٣	٧٤٦.٧%
شركه وفره للاستثمار الدولي – حساب عملاء	كويتية	٤٦,٦٣٨,٩٠٠	٣٠.٠%
شركة استيراد الإستثمارية (ش م ب)	بحرينية	١٤,٥٢٠,٠٠٠	١٠.٢%
الهيئة العامة للتقاعد و التامينات الاجتماعية في قطر	قطرية	١١,٣١٩,٠٠٠	٧.٩%
يعقوب يوسف محمد الجوعان	كويتية	١٠,١٥٩,٨٣١	٧.٤%
مساهمين آخرين	متنوعة	٤١,٧٨٧,٤٩٦	٣٠.٩%
المجموع		٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠%

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
كويتية	١٣٢	٢٠١,٣٣٧,٨٣٥	٨٦.٣%
بحرينية	٤	٢٠,١٣٤,١٨٠	٨.٦%
قطرية	١	١١,٣١٩,٠٠٠	٤.٩%
جنسيات أخرى	٩	٥١٨,٥٨٥	٠.٢%
المجموع	١٤٦	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠%

توزيع الملكية بحسب حجم المساهمة على النحو التالي:

حجم المساهمة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
أقل من 1%	١٣٣	١٣,٢٠٧,٤٣٨	٥.٧%
1% إلى أقل من ٥%	٩	٣٨,٧٣٩,٨٨٩	١٦.٦%
٥% إلى أقل من 1٠%	٢	٢٥,٨٣٩,٠٠٠	١١.١%
1٠% وأكثر	٢	١٥٥,٥٢٣,٢٧٣	٦٦.٧%
المجموع	١٤٦	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠%

مجلس الإدارة

يوضح النظام الأساسي للشركة تفاصيل مسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وكذلك المبادئ التوجيهية للرقابة الداخلية للشركة فيما يتعلق بتوزيع المسؤوليات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على جميع الأنشطة التجارية بالتشاور مع فريق الإدارة التنفيذية، وكذلك المناقشة والمصادقة على استراتيجية الشركة. بالإضافة إلى ذلك، فإن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد البيانات المالية، وإدارة المخاطر والأمور المتعلقة بقواعد حوكمة الشركات. هذه الأنشطة تعتبر مكملة للدور الرئيسي لمجلس الإدارة لضمان الإلتزام بقيم الشركة على النحو المبين في السياسات والإجراءات الداخلية.

لقد حصل أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات التفصيلية اللازمة لتمكينهم من أداء أعمالهم بفعالية في الإشراف على الشؤون الاستراتيجية والتشغيلية والمالية وكذلك ضوابط الرقابة الداخلية في الشركة. يسمح إطار الرقابة الداخلية لأي عضو في مجلس الإدارة في الحصول على مشورة مستقلة عند الضرورة.

وفيما يتعلق بقنوات الاتصال بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية، يمكن لأعضاء مجلس الإدارة الاتصال و طلب معلومات من الإدارة التنفيذية في جميع الأوقات.

مجلس الإدارة هو المسؤول عن إيجاد إطار للنظم والضوابط في الشركة، بما في ذلك هيكل مجلس الإدارة والهيكل التنظيمي المناسب لأعمال الشركة والمخاطر المرتبطة بها. وكذلك ضمان وجود ما يكفي من الموارد والخبرات اللازمة لتحديد وفهم وقياس المخاطر الكبيرة التي قد تتعرض لها الشركة من خلال أنشطتها.

على مجلس الإدارة أن يقوم بانتظام بتقييم إطار النظم والضوابط للشركة لضمان ما يلي:

- أن يتم قياس عمليات الشركة بشكل فردي وجماعي، وأن يتم رصدها ومراقبتها من قبل أنظمة إدارة للمخاطر ملائمة وفعالة تتناسب مع نطاق أنشطة الشركة.
- أن تكون عمليات الشركة مدعومة من قبل بيئة رقابية مناسبة.
- وجود موارد كافية لضمان الإلتزام وإدارة المخاطر، وأن تكون مستقلة عن خطوط العمل ويتم تشغيلها من قبل أفراد لا يشاركون في عمليات التشغيل اليومي في مختلف مجالات العمل.
- تقوم الإدارة بالتطوير والتنفيذ والإشراف على المعايير الشاملة «لمعرفة العميل»، فضلا عن رصد الحسابات والمعاملات، وذلك تماشياً مع متطلبات القوانين والأنظمة وأفضل الممارسات المتبعة.

ضمن عملية المراجعة لاستراتيجية، يقوم مجلس الإدارة بالتالي:

- مراجعة خطط أعمال الشركة والمخاطر المحيطة بهذه الخطط؛
- تقييم مدى كفاية رأس المال لمواجهة المخاطر التجارية للشركة.
- وضع أهداف الأداء
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الكبيرة والبيع والاستحواذ.

الانتخابات وإعادة انتخاب الإدارة:

وافق المساهمون في اجتماعهم بتاريخ ٦ مايو ٢٠١٤ وبما يتفق مع الشروط المنصوص عليها في عقد التأسيس على انتخاب جميع أعضاء مجلس الإدارة الحالي لمدة ثلاث سنوات، ويتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي. ويتم اختيار المرشحين للمجلس من قبل لجنة تعويضات

الموظفين، وتقدم توصياتها للمجلس للموافقة عليها، وفقاً للمؤهلات التي أقرها المجلس مع مراعاة التشكيل العام والتنوع في مجلس الإدارة ومجالات الخبرة لأعضاء مجلس الإدارة الجديد ليكون قادر على العطاء.

تكوين مجلس الإدارة و الحضور

يملك أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين خلفية واسعة في مجال المال والتطوير العقاري والخبرة الإدارية الأوسع. يقدم الأعضاء توجيهات قيمة تساعد في تحقيق أهداف الشركة. يتكون المجلس من سبعة (٢٠١٤: سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم بما في ذلك خمسة (٢٠١٤: خمسة) أعضاء مستقلين.

بحسب النظام الأساسي للشركة، يتعين على المجلس الاجتماع ست مرات خلال كل سنة. ويجب على أعضاء مجلس الإدارة حضور ٧٥% من جميع الاجتماعات خلال السنة التقويمية. ويتم تحية أعضاء مجلس الإدارة إذا كانوا غير قادرين على حضور أربع جلسات متتالية دون تفسير مقبول. سيتم تسجيل غياب أعضاء المجلس في اجتماعات المجلس واللجان في محضر الاجتماع. وبعد ذلك يتم الإبلاغ عن نسبة الحضور للمجلس خلال أي اجتماع الجمعية العامة عندما يقف أعضاء المجلس لاعادة انتخابهم. ويحظر على أعضاء المجلس إنداب وكلاء للحضور والتصويت في المجلس نيابة عنهم في كل الأوقات.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وتم دفع رسوم حضور للسادة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٢٠٠ دينار كويتي لكل إجتماع من إجتماعات مجلس الإدارة و 1٠٠ دينار كويتي لكل إجتماع من إجتماعات اللجان، ويستلم رئيس كل إجتماع ٢٥٠ دينار كويتي و ١٢٥ دينار كويتي على التدالي.

العضوية في المجلس واللجنة

أسم العضو	الجنسية	نوع العضوية	المنصب	لجنة تعويضات الموظفين	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر
وليد أحمد الخاجة	بحريني	مستقل	الرئيس	عضو	
أحمد محمد العجلان	كويتي	مستقل	نائب الرئيس	رئيس	
محمد سعود الهدبه (مستقيل)	كويتي	غير مستقل	عضو		رئيس
سليمان محمد الفريح	كويتي	غير مستقل	عضو		عضو
بدر غانم الغانم	كويتي	مستقل	عضو	عضو	
عبدالله حمد الجوعان	كويتي	مستقل	عضو		عضو
عمر فيصل التميمي	عراقي	مستقل	عضو		عضو
المهندس رواف بورسلي	كويتي	غير مستقل	عضو		

جدول حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات المجلس في ٢٠١٥

تاريخ إجتماع المجلس	١-٢٠١٥	٢-٢٠١٥	٣-٢٠١٥	٤-٢٠١٥	٥-٢٠١٥	٦-٢٠١٥	النسبة %
	١٩ مارس	١٤ مايو	١٠ يونيو	٤ أكتوبر	٩ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
وليد الخاجة (الرئيس)	ع	ع	ع	ع	ع	ع	٪١٠٠
أحمد العجلان	ع	ع	ع	ع	ع	ع	٪١٠٠
محمد الهدبه	ع	ع	ع	غ	ع	غ	٪٦٧
سليمان الفريح	ع	ع	ع	ع	ع	ع	٪١٠٠
بدر الغانم	ع	ع	غ	ع	ع	ع	٪٨٣
عبدالله الجوعان	ع	ع	ع	ع	ع	ع	٪١٠٠
عمر التميمي	ع	ع	ع	ع	ع	ع	٪١٠٠

جدول الحضور لإجتماعات اللجان في ٢٠١٥

تاريخ إجتماع اللجنة	١-٢٠١٥	٢-٢٠١٥	٣-٢٠١٥	النسبة %
	١٨ مارس	١٠ يونيو	٣ أكتوبر	
وليد الخاجة	ع	ع	ع	٪١٠٠
أحمد العجلان (رئيس لجنة)	ع	ع	ع	٪١٠٠
محمد الهدبه (رئيس لجنة)	ع	ع	ع	٪١٠٠
سليمان الفريح	ع	ع	ع	٪١٠٠
بدر الغانم	ع	ع	ع	٪١٠٠
عبدالله الجوعان	ع	ع	ع	٪١٠٠
عمر التميمي	ع	ع	غ	٪٦٧

في ١٤ ديسمبر ٢٠١٥ استقال السيد محمد الهدبة من منصبه في مجلس الإدارة كممثل للمجموعة العملية القابضة. و قامت الشركة «المجموعة العملية القابضة» بتعيين المهندس رواف بورسلي بديلاً له في ٢٠ ديسمبر ٢٠١٥.

يتضمن هذا التقرير السنوي لمحات عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة.



تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على المستثمرين والدائنين والثقة في السوق، وكذلك لتوفير أساس متين للتنمية المستقبلية للشركة

لجان المجلس

وقد أنشأ مجلس الإدارة لجننتين تابعتين قد تم إعطاء صلاحيات محددة لكل لجنة على النحو التالي:

لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

الغرض الرئيسي من لجنة التدقيق وإدارة المخاطر هو مساعدة مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته من خلال الإشراف على جميع عمليات التدقيق (الخارجية، والداخلية والرقابية الشرعية) المتصلة بالشركة وشركائها التابعة ومراجعة المعلومات المالية ذات الصلة التي سيتم تقديمها للمساهمين والبنوك وغيرها من أصحاب المصلحة، بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي أنشأتها الإدارة ومجلس الإدارة. يجب أن تجتمع اللجنة ثلاث مرات على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة ثلاثة اجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٥.

لجنة التعويضات الموظفين

أنشأت لجنة تعويضات الموظفين لتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات، وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين ليصبحوا أعضاء في مجلس الإدارة، وتعيين الرئيس التنفيذي (CEO) وغيرهم من موظفي الشركة بما يعتبره المجلس مناسباً، باستثناء تعيين مدقق الحسابات الخارجية والداخلية التي يجب أن يكون مسؤولاً لجنة التدقيق وإدارة المخاطر، يمكن

للجنة أن تقدم توصيات إلى المجلس بما في ذلك توصيات للمرشحين لعضوية المجلس لإدراجها من قبل المجلس على جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية القادمة إلى جانب مراجعة سياسات الأجور للشركة لكل من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. مكافآت المجلس تخضع لموافقة المساهمين في اجتماعات الجمعية العمومية العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة اجتماعين خلال السنة المالية ٢٠١٥.

الإدارة

يعطي مجلس الإدارة الصلاحية لتسيير العمل اليومي للشركة إلى الرئيس التنفيذي، الذي يدعمه فريق الإدارة التنفيذية المؤهلين وذوي الخبرة. يتضمن هذا التقرير السنوي لمحات عن الإدارة التنفيذية.

التواصل مع أصحاب المصلحة

الشركة تجري كل اتصالاتها مع أصحاب المصلحة بطريقة مهنية وشفافة وفي الوقت المناسب، وتشمل قنوات الاتصال هذا التقرير السنوي والاجتماع السنوي للجمعية العمومية للمساهمين. وتشمل قنوات الاتصال الأخرى على شبكة الإنترنت، وسائل الاعلام الاجتماعية، والإعلانات العادية التي نشرت في الصحافة المحلية. للحصول على أحدث المعلومات حول الشركة، بما في ذلك الأخبار ذات الصلة جنباً إلى جنب مع التقارير المالية الحالية والسابقة، فأنتم مدعوون لزيارة موقع الشركة على الإنترنت: www.firstbahrain.com

إدارة المخاطر

لقد وضعت الشركة إطاراً لإدارة المخاطر والذي يوفر الضوابط والإدارة المستمرة للمخاطر الكبرى الكامنة في أنشطة الأعمال الأساسية للشركة. مجلس الإدارة لديه السلطة المطلقة لتحديد مستوى المخاطر المسموح به والحدود التي تعمل فيها الشركة. لجنة التدقيق إدارة

والمخاطر هي المسؤولة عن إنشاء وصيانة ومراقبة النهج القائم على أساس المخاطر لجميع الأنشطة التجارية وإدارة الشركة.

المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة تشمل الإئتمان والسيولة ومخاطر السوق. إيضاح رقم ١٧ في البيانات المالية المجمعة يعرض تفاصيل أكثر عن هذه المخاطر.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق، وكذلك لتوفير أساس متين للتنمية المستقبلية للشركة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عائدات ومستويات نمو عالية – والتي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من القروض - مع وضع مالي آمن يوفره مركز مالي قوي.

التدقيق الداخلي

يوفر التدقيق الداخلي خط إضافي للدفاع في إدارة المخاطر والرقابة الداخلية. دور التدقيق الداخلي هو توفير ضمان مستقل وموضوعي بأن عملية تحديد وتقييم وإدارة المخاطر الكبيرة التي تواجهها الشركة تطبق بشكل مناسب وفعال.

تقارير التدقيق الداخلي تقدم بشكل نصف سنوي لمجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يقدم تقرير المدققين الداخليين إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر ويتضمن نتائج المراجعات الدورية حيث يحصل على تعهدات من الإدارة التنفيذية لاتخاذ أي إجراءات تصحيحية مطلوبة للقضايا المطروحة. عينت الشركة مكتب شركة ديلويت العالمية – فرع البحرين – كمدقق داخلي.

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 ٢٠١٥/١/١ إلى ٢٠١٥/١٢/٣١ 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

د. عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبدالعزيز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

د. علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة
من ٢٠١٥/١/١ إلى ٢٠١٥/١٢/٣١، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام
ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج
الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسال 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 المجموع كما في
٣١ ديسمبر ٢٠١٥ 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 ومسؤولية عن نظام الرقابة
الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً 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 الالتزام 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، ومعقولة التقديرات المحاسبية
التي أعدت بمعرفة الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات
المالية المجمعة.

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

الرأي

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي
المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥،
وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية
بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

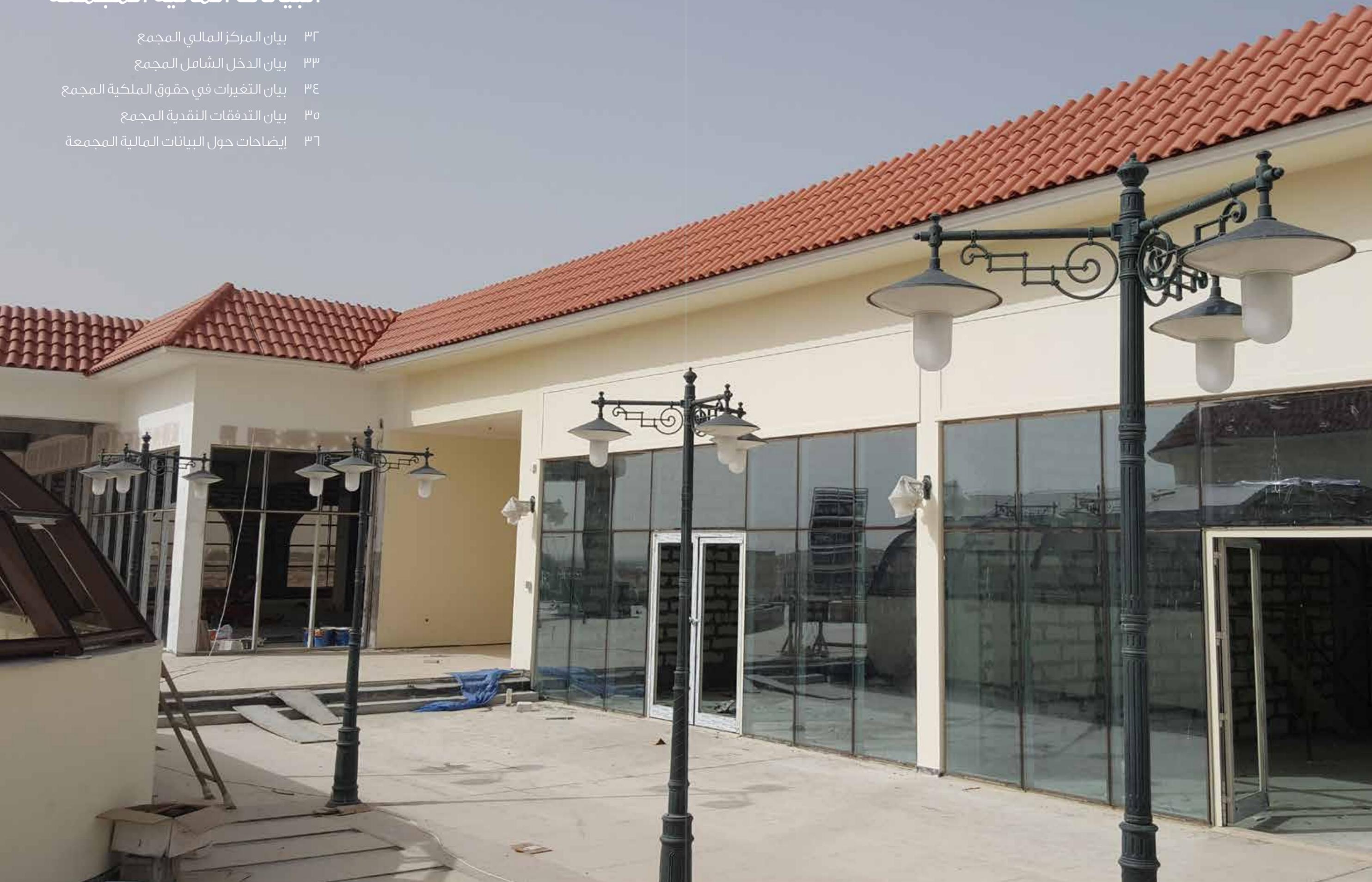
كذلك فإننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية
لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية تتضمن المعلومات التي نص عليها
قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ واللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٥ لسنة
٢٠١٢ وتعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن
الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول
المرعية وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة
مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة. لم يرد لعلنا أية مخالفات
خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ لقانون الشركات رقم
١ لسنة ٢٠١٦ واللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢، و تعديلاته أو
عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط
الشركة أو في مركزها المالي.

صافي عبدالعزيز المطوع

مراقب حسابات – ترخيص رقم ١٣٨ فئة «أ»
من كبي بي إم جي صافي المطوع وشركاه
عضو في كبي بي إم جي العالمية
الكويت في ٢٣ مارس ٢٠١٦

البيانات المالية المجمعة

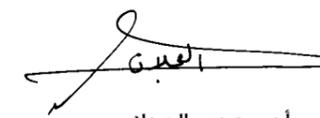
بيان المركز المالي المجمع	٣٢
بيان الدخل الشامل المجمع	٣٣
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	٣٤
بيان التدفقات النقدية المجمع	٣٥
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	٣٦



بيان المركز المالي المجموع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الموجودات	إيضاح	٢٠١٥ دينار كويتي	٢٠١٤ دينار كويتي
استثمارات عقارية	٥	٣٢,٣٤٥,٩٣٧	٢٩,٩٠٠,٣٣١
معدات		١٠١,٠٠٨	١١٣,٧٢٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٣٢,٤٤٦,٩٤٥	٣٠,٠١٤,٠٥٩
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٦	٢٤٤,٣٣٩	٣٣٣,٣٠٧
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٧	٤,٨٨٠	٨٦,٣٠٥
تسهيلات تمويل إسلامية	٨	٤٣٠,١٦٦	٣٩٧,٨٢١
نقد وأرصدة لدى البنوك	٨	٤٨٦,٨٤٥	٦١٩,٧٤٥
إجمالي الموجودات المتداولة		١,١٦٦,٢٣٠	١,٤٣٧,١٧٨
إجمالي الموجودات		٣٣,٦١٣,١٧٥	٣١,٤٥١,٢٣٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٩	٢٣,٣٣٠,٩٦٠	٣١,٥٠٠,٠٠٠
أسهم خزينة	١٠	-	(١,٢٩٠,٣٦٦)
احتياطي إيجاري	١١	١,٥٢٦,٢٣٧	١,٤٩٠,٩٨٢
احتياطي ترجمة عملات أجنبية	٣	١,٨٨١,٤٤٥	٨٢٢,١٣٠
أرباح مرحلة		٢,٠٣١,٤٨٢	٣,٨٥١,٩٠٨
إجمالي حقوق الملكية		٢٨,٧٧٠,١٢٤	٢٧,٣٧٤,٩٨٤
المطلوبات غير المتداولة			
مرايبات دائنة طويلة الأجل	١٢	٣,٥٦٨,٩٩٧	٣,٤٨٦,٠١٨
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٦٠,٤٤٠	٥٠,١٦١
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٣,٦٢٩,٤٣٧	٣,٥٣٦,١٧٩
المطلوبات المتداولة			
مرايبات دائنة قصيرة الأجل	١٢	٥٧٠,٦٩٠	٤١٨,٣٢٢
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٣	٦٤٢,٩٢٤	١٢١,٧٥٢
إجمالي المطلوبات المتداولة		١,٢١٣,٦١٤	٥٤٠,٠٧٤
إجمالي المطلوبات		٤,٨٤٣,٠٥١	٤,٠٧٦,٢٥٣
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٣٣,٦١٣,١٧٥	٣١,٤٥١,٢٣٧



أحمد محمد العجلان
نائب رئيس مجلس الإدارة



وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل المجموع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الإيرادات	إيضاح	٢٠١٥ دينار كويتي	٢٠١٤ دينار كويتي
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية	٥	٢١٨,٤٧٦	٩٥,٤٩٧
صافي إيرادات التأجير	١٤	٩٤٨,٣٢٢	٨٣٦,٨١٩
إيرادات من الاستشارات		٦٢,٧٣٣	٣٨,٦٣٠
خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		١٦٧	(٤,٢١٦)
شطب استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		(٨٣,٤٨٦)	-
إيرادات من تسهيلات تمويل إسلامية		٧,٨١٤	٨,٧٠٣
خسارة ترجمة عملات أجنبية		(٩,٥٩٠)	(١٢,٦٧٧)
إجمالي الإيرادات		١,١٤٤,٤٣٦	٩٦٢,٧٥٦
المصروفات والأعباء الأخرى			
مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية		(٢١٢,٧٣٥)	(١٤٦,٦٧١)
تكاليف موظفين		(٣٥٦,٩٦٠)	(٣١٢,٥٢٤)
إستهلاكات		(١٨,٣٣١)	(٢,٣٦٩)
أعباء تمويل		(٢,٣٨٥٩)	(٢٤٣,٣٧١)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العملي		(٣,١٧٣)	(٢,١٥٨)
الزكاة		(٣,٦٢٨)	(٢,٤٤٣)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٢٠	(٩,٩٢٥)	(١٩,٣٢١)
إجمالي المصروفات والأعباء الأخرى		(٨٠٨,٦١١)	(٧٤٦,٨٥٧)
ربح السنة		٣٣٥,٨٢٥	٢١٥,٨٩٩
الإيرادات الشاملة الأخرى			
البيود المعاد تصنيفها أو التي يمكن أن يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر		١,٠٥٩,٣١٥	١,٠٠٠,٤٩١
فروق العملات الأجنبية الخاصة بالعمليات الأجنبية		١,٠٥٩,٣١٥	١,٠٠٠,٤٩١
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		١,٣٩٥,١٤٠	١,٢١٦,٣٩٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة	١٥	١,٤٤٤	٠,٦٩٠

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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
٣١,٥٠٠,٠٠٠	(١,٢٣٨,٩٦٣)	١,٤٦٧,٠٠٠	(١٧٨,٣٦١)	٣,٦٥٩,٩٩١	٢٦,٢٠٩,٦٦٧
-	-	-	١,٠٠٠,٤٩١	٢١٥,٨٩٩	١,٢١٦,٣٩٠
-	-	٢٣,٩٨٢	-	(٢٣,٩٨٢)	-
-	(٥١,٠٧٣)	-	-	-	(٥١,٠٧٣)
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
٣١,٥٠٠,٠٠٠	(١,٠٢٩٠,٣٦٦)	١,٤٩٠,٩٨٢	٨٢٢,١٣٠	٣,٨٥١,٩٠٨	٢٧,٣٧٤,٩٨٤
-	-	-	١,٠٥٩,٣١٥	٣٣٥,٨٢٥	١,٣٩٥,١٤٠
-	-	٣٥,٢٥٥	-	(٣٥,٢٥٥)	-
-	-	-	-	-	-
-	٢,١٢٠,٩٩٦	-	-	(٢,١٢٠,٩٩٦)	-
-	(٨,١٦٩,٠٤٠)	-	-	-	-
٢٣,٣٣٠,٩٦٠	-	١,٥٢٦,٢٣٧	١,٨٨١,٤٤٥	٢,٠٣١,٤٨٢	٢٨,٧٧٠,١٢٤

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاح	٢٠١٥ دينار كويتي	٢٠١٤ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:		
ربح السنة	٣٣٥,٨٢٥	٢١٥,٨٩٩
تسويات:		
استهلاكات	١٨,٣٣١	٢٠,٣٦٩
(أرباح) / خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٦٧)	١,٠٢٢
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية	(٢١٨,٤٧٦)	(٩٥,٤٩٧)
شطب استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨٣,٤٨٦	-
أعباء تمويل	٢٠٣,٨٥٩	٢٤٣,٣٧١
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٠,٢٧٩	٤,٤٨٩
إيرادات/(خسارة) العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل	٤٣٣,١٣٧	٣٨٩,٦٥٣
مدينون تجاريون وارصدة مدينة أخرى	٨٨,٩٦٨	٤٣٦,٧٩٩
دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى	٥٢١,١٧٢	(٢١٣,٣١٦)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١,٠٤٣,٢٧٧	٦١٣,١٣٦
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
إضافات إلى استثمارات عقارية	(١,٠٧١,٥١٢)	(٨١٢,٦٣٤)
شراء أثاث ومعدات	(١,٤٤٣)	(٥٣,٤٣٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,٠٧٢,٩٥٥)	(٨٦٦,٠٦٩)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
صافي التغير في مرابحات دائنة	٢٣٥,٣٤٧	١,١٤٥,٠٦٨
أعباء تمويل مدفوعة	(٢٠٣,٨٥٩)	(٢٤٣,٣٧١)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٣١,٤٨٨	٩٠١,٦٩٧
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	١,٨١٠	٦٤٨,٧٦٤
صافي فرق عملات أجنبية	(١٠٢,٣٦٥)	(٦٢,٢٤٠)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	١,٠١٧,٥٦٦	٤٣١,٠٤٢
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	١,٨١٠	١,٠١٧,٥٦٦

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١. نبذة عن المجموعة

تأسست شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة") كشركة مساهمة كويتية مقفلة في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. الشركة مسجلة في السجل التجاري بموجب رقم ١٠٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ 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 الاستشارية 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 ٢٠١٥	نسبة الملكية ٢٠١٤	الأنشطة الرئيسية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.	البحرين	٪٠.٠	٪١.٠	أنشطة العقار والاستثمار
شركة اف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.	البحرين	٪١.٠	٪١.٠	أنشطة العقار والاستثمار
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م.	البحرين	٪١.٠	٪١.٠	أنشطة العقار والاستثمار

إن أسهم معينة بالشركات التابعة مسجلة باسم أطراف ذات صلة نيابة عن المجموعة وتوجد كتب تنازل لصالح المجموعة.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٣ موظفًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (١٠ موظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤).

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم ١ السنة ٢٠١٦ في ٢٤ يناير ٢٠١٦ الذي تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١ فبراير ٢٠١٦، والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته. طبقا للمادة رقم ٥، يكون القانون الجديد ساري المفعول بأثر رجعي اعتباراً من ٢٦ نوفمبر ٢٠١٢. وستستمر اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢، وتعديلاته، بالنفاذ حتى إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعّة للمجموعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٦. إن للمساهمين الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في إجتماع الجمعية العمومية السنوي.

٢. أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات قانون الشركات رقم ١ السنة ٢٠١٦ واللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

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 الاستثمارات العقارية.

ج) عملة العرض والتعامل

تم قياس بنود البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئية الإقتصادية الأساسية التي تمارس فيها الشركة أنشطتها («عملة التعامل».) إن عملة التعامل لشركات المجموعة هي الدينار البحريني. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

د) استخدام 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.

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 الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣. السياسات المحاسبية الهامة

أ) إن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتفسيرات التالية السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥:

معيار المحاسبة الدولي ١٦ الممتلكات والألات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨ الموجودات غير الملموسة

يسري التعديل بأثر رجعي ويوضح في معيار المحاسبة الدولي ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٨ أنه يجوز إعادة تقييم الأصل من خلال الرجوع إلى البيانات القابلة للقياس إما بتعديل مجمل القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة السوقية أو بتحديد القيمة السوقية للقيمة الدفترية وتعديل مجمل القيمة الدفترية بصورة تناسبية بحيث أن القيمة الدفترية الناتجة تعادل القيمة السوقية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الاستهلاك أو الإطفاء المتراكم يمثل الفرق بين القيمة الإجمالية والقيمة الدفترية للأصل. لم يكن لهذا التعديل أي أثر على البيانات المالية للشركة.

معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاح عن الأطراف ذات الصلة

تسري التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٥ وتوضح أن منشأة الإدارة (وهي المنشأة التي تقدم خدمات موظفي الإدارة العليا) تعتبر طرف ذي صلة وفقاً لإفصاحات الأطراف ذات الصلة. إضافة إلى ذلك فإن المنشأة التي تستخدم منشأة الإدارة يتعين عليها الإفصاح عن المصاريف المتكبدة لخدمات الإدارة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ برامج المزايا المحددة: مساهمات الموظفين

يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ من المنشأة النظر في المساهمات المقدمة من الموظفين أو اطراف أخرى عند المحاسبة عن برامج المزايا المحددة. وبما أن المساهمات ترتبط بالخدمة، ينبغي أن تنسب تلك المساهمات إلى فترات الخدمة على شكل مزايا سالبة. توضح هذه التعديلات أنه إذا كان مبلغ المساهمات مستقلا عن عدد سنوات الخدمة، يسمح للمنشأة بأن تسجل هذه المساهمات كإخفاض في تكلفة الخدمات في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة، بدلا من تخصيص المساهمات إلى فترات الخدمة. يسري هذا التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤. لا يتعلق هذا التعديل بالشركة، نظراً لأن الشركة ليس لديها برامج مزايا محددة مع مساهمات من الموظفين أو أطراف أخرى.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية، التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٥، لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية والمركز أو الأداء المالي للمجموعة.

ب) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ 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 المجمعّة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة.

تم تجميع بيانات الشركات التابعة من واقع البيانات المالية المدققة لتلك الشركات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. إن إجمالي قيمة موجودات ومطلوبات وصافي دخل الشركات التابعة من واقع تلك البيانات المالية (بعد الإستبعادات) تبلغ -٣٧,٢٤٦,٣٧٠ دينار كويتي، ٣٣٩,٣٦٩,٦٩٧ دينار كويتي، ٦٠٤, ٧١١ دينار كويتي على التوالي.

ج) العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

تتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل للمجموعة وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل في تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً 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 وفقاً لسعر الصرف السائد في نهاية السنة. يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي أدرجت بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل وفقاً لسعر الصرف السائد بتاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الاعتراف بفروق العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة الترجمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عملة التعامل لكل شركة تابعة للمجموعة هي الدينار البحريني، بينما عملة العرض للمجموعة هي الدينار الكويتي. عند التحويل من الدينار البحريني إلى الدينار الكويتي، فإن الحركة خلال الفترة في سعر الصرف بين العملتين ينشئ فرق يتم عرضه في احتياطي تحويل العملات الأجنبية في بيان التغيرات في حقوق الملكية. يتم قياس تحويل العملة الأجنبية مقابل قيمة كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات لدى المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

قائمة بأهم شركات الإمارات

قائمة بأهم شركات دبي

قائمة بأهم شركات أبوظبي

قائمة بأهم شركات رأس الخيمة

قائمة بأهم شركات راس العين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

قائمة بأهم شركات الإمارات

قائمة بأهم شركات دبي

قائمة بأهم شركات أبوظبي

قائمة بأهم شركات رأس الخيمة

قائمة بأهم شركات راس العين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 الاستثمارات.

(ج) 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.

(ط) الانخفاض في القيمة

الموجودات المالية

تتم مراجعة الموجودات المالية بتاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على إنخفاض في القيمة. يتم إعتبار ان 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 الإعتراف بكافة خسائر الإنخفاض في القيمة في الأرباح والخسائر.

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 وقيمته 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 إختبار 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").

يتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة النقدية التابع لها عن قيمته المتوقع إسترداها. 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.

(ي) الدائنون

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

(ك) مخصصات

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

(ل) مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقا لقانون العمل في القطاع الخاص وعلى أساس مدة خدمة الموظفين المتراكمة وآخر رواتب لهم أو على أساس عقود التوظيف، إذا كانت هذه العقود توفر مزايا أفضل. 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

(م) 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.

(ن) 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 مفيدة 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 للأسهم الخزينة.

(س) المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يوجد عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٥. مع السماح بالتطبيق المبكر إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. تعتقد الإدارة أن مدى تأثيرها لن يكون جوهرياً للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ – الأدوات المالية

إن المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الصادر في يوليو ٢٠١٤ يحل محل التوجيهات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ الأدوات المالية: التحقق والقياس. يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ التوجيهات المعدلة بشأن تصنيف وقياس الأدوات المالية، بما في ذلك النموذج الجديد لخسارة الائتمان المتوقعة وذلك لاحتساب الانخفاض في قيمة الموجودات المالية والمتطلبات الجديدة لمحاسبة التحوط العامة. كما يحمل أيضا هذا المعيار توجيهات تحقق واستبعاد الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي ٣٩.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ للفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ – الإيرادات من العقود مع العملاء

يضع المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ منهجية شاملة لتحديد ما إذا كان تم تحقق الإيرادات أم لا ومقدارها وتوقيتها. يحل المعيار محل التوجيهات الحالية المتعلقة بتحقيق الإيرادات، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي ١٨ «الإيرادات» ومعيار المحاسبة الدولي ١١ «عقود الإنشاءات» وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٣ «برامج ولاء العملاء».

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى التي لم يتم تطبيقها بعد:

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ – عقود التأجير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

يتضمن معيار المحاسبة الدولي ١٦ (تعديلات) توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦.

تتضمن التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة ٢٠١٢–٢٠١٤ معايير مختلفة تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ا مبادرة الإفصاح تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦.

إن تطبيق هذه المعايير لن يكون تأثيراً مادياً على هذه البيانات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٤. استخدام الأحكام والتقديرات

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 جوهري لقيم الموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية التالية:

تقييم العقارات

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية يتطلب استخدام تقديرات. بالإضافة إلى ذلك، فإن مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) يتم أخذها في الإعتبار عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات 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 ٢٠١٥ 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 نشاطا عند تقدير القيم السوقية للاستثمارات 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.

الانخفاض في قيمة المدينين

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 للاستثمارات 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 وافتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة المحددة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٥. إستثمارات عقارية

	عقارات قيد التطوير	عقارات قيد التطوير	عقارات قيد التطوير	عقارات بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية	مباني للإيجار وتحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية	الإجمالي
عقارات المنطقة الصناعية	عقارات المنطقة التجارية	عقارات المنطقة السكنية	عقارات المنطقة التجارية	عقارات المنطقة الصناعية	عقارات المنطقة الصناعية	دينار كويتي
٣,٠٠٩,٢٥٩	–	٣,٧٧٦,٣٩٦	١٣,١٩٩,٣٦٨	٧,٩٤٤,٤٤٦	٧,٩٤٤,٤٤٦	٢٧,٩٢٩,٤٦٩
(٣,٠٠٩,٢٥٩)	–	–	–	٣,٠٠٩,٢٥٩	–	–
–	–	٢٤,٥٥٦	–	٧٨٨,٠٧٨	٨١٢,٦٣٤	–
–	–	–	–	٩٥,٤٩٧	٩٥,٤٩٧	–
–	–	١٤٣,٣٢٧	٥٠٠,٩٦٢	٤١٨,٤٤٢	٤١٨,٤٤٢	١,٠٦٢,٧٣١
–	–	٣,٩٤٤,٢٧٩	١٣,٧٠٠,٣٣٠	١٢,٢٥٥,٧٢٢	١٢,٢٥٥,٧٢٢	٢٩,٩٠٠,٣٣١

في ١ يناير ٢٠١٥	–	٣,٩٤٤,٢٧٩	١٣,٧٠٠,٣٣٠	١٢,٢٥٥,٧٢٢	١٢,٢٥٥,٧٢٢	٢٩,٩٠٠,٣٣١
تحويلات	–	(١,٥٢٣,٥٨٨)	–	–	–	–
إضافات خلال السنة	–	١,٠٦٧,٤٥٧	–	٤,٠٥٥	–	١,٠٧١,٥١٢
التغير في القيمة العادلة	–	٤٦٦,٩٣٠	–	(٣٢٨,٦٠٠)	٦١٨,٤٧٦	٦١٨,٤٧٦
فوفات ترجمة عملات أجنبية	–	٦٤,٢٩٨	٩٤,٢٩٩	٤٦٨,٧٠٧	٤٦٨,٧٠٧	١,١٥٥,٦١٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	–	٣,١٢٢,٢٧٣	٢,٥٩٥,١٣٦	١٤,٢٣٢,٦٩٩	١٢,٣٩٥,٨٢٩	٣٢,٣٤٥,٩٣٧

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

تم رهن ملكية إستثمارات عقارية بقيمة ١٢,٣٩٥,٨٢٩ دينار كويتي (٢٠١٤: ١٢,٢٥٥,٧٢٢ دينار كويتي) مقابل المراجحات الدائنة (إيضاح ١٢).

تم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنيأ حاصلين على مؤهلات مهنية ذات صلة معترف بها ولديهم خبرة حديثة بموقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها.

إن استثمارات عقارية بقيمة دفترية تبلغ ١٠٨,١٩٥,٠١٠ دينار كويتي لم تكن محل إستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٦٠٩,٦٤٤,١٧ دينار كويتي)، حيث أنه قد تم الاحتفاظ بها لإرتفاع قيمتها الرأسمالية أو قيد الإنشاء. قررت المجموعة أن القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ قابلة للتحديد بشكل موثوق به على أساس مستمر.

٦. مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٥ دينار كويتي	٢٠١٤ دينار كويتي
إيرادات مستحقة	١٥٩,٨٣٧	٢٤٩,٢٤٥
مصروفات مدفوعة مقدماً	٤٧,٢٥٤	٥٢,٨٦٧
أرصدة مدينة أخرى	٣٧,٢٤٨	٣١,١٩٥
	٢٤٤,٣٣٩	٣٣٣,٣٠٧

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٧. إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	٢٠١٥ دينار كويتي	٢٠١٤ دينار كويتي
صناديق غير مسعرة	٤,٨٨٠	٨٦,٣٠٥

إن زيادة أسعار الأسهم بمقدار ٣٪ كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد تؤدي إلى زيادة الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ١٤٦ دينار كويتي (٢٠١٤: زيادة بمبلغ ٢,٥٨٩ دينار كويتي). إن تغيراً مساوياً ولكن في الإتجاه العكسي قد يؤدي إلى نقص الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ١٤٦ دينار كويتي (٢٠١٤: ٢,٥٨٩ دينار كويتي). تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١٤ بإستخدام نفس الأسس.

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

٨. النقد والنقد المعادل

	٢٠١٥ دينار كويتي	٢٠١٤ دينار كويتي
تسهيلات تمويل إسلامية	٤٣٠,١٦٦	٣٩٧,٨٢١
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤٨٦,٨٤٥	٦١٩,٧٤٥
	٩١٧,٠١١	١,٠١٧,٥٦٦

إن تسهيلات التمويل الإسلامية تحمل معدل ربح سنوي بنسبة ١٠,٩٢٪ (٢٠١٤: ١٠,٧٥٪).

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

٩. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٢٣,٣٣,٩٦٠ دينار كويتي موزعا على ٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم الواحد مدفوع نقدا (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣١,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي موزعا على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم).

في ١١ يونيو ٢٠١٥، قررت الجمعية العمومية غير العادية تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٨,١٦٩,٠٤٠ دينار كويتي من خلال إطفاء عدد ٨١,٦٩٠,٤٠٠ أسهم خزينة المملوكة للمجموعة. وبتاريخ ٤ أكتوبر ٢٠١٥، وافقت وزارة التجارة والصناعة على تخفيض رأسمال الشركة.

تم تخفيض رأس المال في البيانات المالية المجمعّة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ استناداً إلى الموافقات المذكورة أعلاه من قبل الجمعية العمومية غير العادية ووزارة التجارة والصناعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١. أسهم خزينة

تتملك الشركة أسهم الخزينة التالية كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٥	٢٠١٤
عدد أسهم الخزينة (أسهم)	–	١٠٢,٩٠٠,٣٥٩
نسبة أسهم الخزينة إلى إجمالي الأسهم المصدرة – %	–	٣٢,٠٧%
تكلفة أسهم الخزينة – دينار كويتي	–	١٠,٢٩٠,٠٣٦

فيما يلي الحركة في أسهم الخزينة:

	٢٠١٥	٢٠١٤
الرصيد في ايناير	١٠٢,٩٠٠,٣٥٩	١٢,٣٨٩,٦٢٩
المحول من مجلس الإدارة	–	٥١٠,٧٣٠
تخفيض رأس المال	(٨١,٦٩٠,٤٠٠)	–
توزيعات أرباح على صورة أسهم	(٢١,٢٠٩,٩٥٩)	–
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	–	١٠٢,٩٠٠,٣٥٩

بتاريخ ١١ يونيو ٢٠١٥، وافقت الجمعية العمومية على توزيع ٢١,٢٠٩,٩٥٩ سهماً إلى المساهمين كتوزيعات أرباح على صورة أسهم بمبلغ ٢,١٢٠,٩٩٦ دينار كويتي.

١. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم السنة ٢٠١٦ واللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٥ لسنة ٢٠١٢ وتعديلاته والنظام الاساسي للشركة، يتم تحويل ١٠% من ربح السنة الى الاحتياطي الاجباري ويجوز ايقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي الي ٥٠% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا لتوزيع ارباح تصل الي ٥% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات.

٢. مرابحات دائنة

تمثل المرابحات الدائنة قيمة بضاعة مشتراة على أساس التسوية المؤجلة وتحمل متوسط معدل ربح قدره ٥,١% سنوياً (٢٠١٤: ٧% سنوياً). ان نسبة واحد على ثمانية وعشرين من المرابحة الدائنة تستحق الدفع كل ثلاثة أشهر تبدأ من ٢٠ مايو ٢٠١٥ وتنتهي في ٢٠ فبراير ٢٠٢٢.

المرابحة مضمونة برهن على استثمارات بقيمة دفترية تبلغ ١٢,٣٩٥,٨٢٩ دينار كويتي (٢٠١٤: ١٢,٢٥٥,٧٢٢ دينار كويتي) (إيضاح ٥).

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

٣. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٥	٢٠١٤
دائنون تجاريون	٥٩٤,٨٢٤	٦٣,٦٠٣
مصاريف مستحقة	٣١,٣٧٤	٣٤,٢٢٧
المستحق إلى مؤسسة الكويت للتقدم العملي	٦,٨٠١	٤,٦٠١
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٩,٩٢٥	١٩,٣٢١
	٦٤٢,٩٢٤	١٢١,٧٥٢

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٤. صافي إيرادات التأجير

تنتج إيرادات التأجير عن ممتلكات تم تطويرها من شركات تابعة مملوكة بالكامل وهي شركة مجال للمستودعات ذ.م.م. وشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م. تقوم شركة مجال بتشغيل ٧ مبان صناعية إلى مجموعة متنوعة من الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم. وتقوم شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م بتطوير مركز تجزئة في حي سكني، يحمل الاسم التجاري المركادو الجنبية. جميع هذه العقارات المؤجرة تقع في مملكة البحرين.

	٢٠١٥	٢٠١٤
	دينار كويتي	دينار كويتي
العقارات الصناعية		
متوسط معدل الإشغال في ٣١ ديسمبر	٧٩٧,٠%	٧٩٥,٣%
إجمالي المساحة القابلة للتأجير في ٣١ ديسمبر	٣٧,٦٥٤	٣٧,٦٥٤
مجممل إيرادات التأجير	١,١٢٨,٦٩٢	٩٨٠,٠٤٢
تكاليف الإيرادات	(١٥٨,٤٦٨)	(١٠٥,١٣٢)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(٣٤,٣٥٦)	(٣٨,٠٩١)
صافي إيرادات التأجير الصناعي	٩٣٥,٨٦٨	٨٣٦,٨١٩

تم تطوير المباني السبعة التي تتألف منها المنشآت الصناعية (مجال) في مرسى البحرين للاستثمار على ثلاث مراحل فيما بين فبراير ٢٠٠٩ و أبريل ٢٠١٥.

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

ارتفع مجمل إيرادات التأجير من ٩٨٠,٠٤٢ دينار كويتي في عام ٢٠١٤ إلى ١,١٤١,١٤٦ دينار كويتي في عام ٢٠١٥ بسبب الزيادة في معدل الإشغال وبدء التأجير في مركز التجزئة المركادو الجنبية.

بدأت أعمال الإنشاء لمركز التجزئة في الحي السكني في شهر يونيو ٢٠١٥، وبلغت نسبة الإنجاز في نهاية السنة ٦٩٣. تم توقيع عقود التأجير مع المستأجرين لما نسبته ٧٤٧% من المساحة القابلة للتأجير بحلول نهاية السنة. بما أن تجهيزات المستأجرين باتت قيد التنفيذ، فإن الإيرادات تعكس إيرادات الشهر الأول للمستأجرين الذين وقعوا عقودهم حديثاً.

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم على أساس صافي ربح السنة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

	٢٠١٥	٢٠١٤
	دينار كويتي	دينار كويتي
ربح السنة	٣٣٥,٨٢٥	٢١٥,٨٩٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمدفوعة	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)	١,٤٤	٠,٦٩

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٦. المعاملات 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 الإعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت تعاملات مع تلك الاطراف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

المدفوعات إلى موظفي الإدارة العليا

	٢٠١٥	٢٠١٤
دينامر كويتي	دينامر كويتي	
رواتب ومزايا قصيرة الأجل أخرى	١٩٢,٠٦١	١٧١,٦٨٦
مكافآت نهاية الخدمة	٨,٠٨٨	١٤,٧١٣
	٢٠٠,١٤٩	١٨٦,٣٩٩

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 ومسؤولياتهم.

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 والاستثمارات.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالسמات الفردية لكل عميل، إن المجموعة تتعامل فقط مع الأطراف الخارجية المعروفة والجديرة بالائتمان. 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 الائتمان داخل المجموعة.

الإستثمارات

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناشئة عن استثمارات المجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من عجز الطرف الآخر، ويتساوى أقصى تعرض مع القيمة الدفترية لتلك الاستثمارات. 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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 مقتنياتها 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 الاستثمار بالمجموعة هو تحقيق أعلى عوائد استثمارية ممكنة. وفقاً لتلك الإستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث يتم مراقبة أدائها بفاعلية وتتم إدارتها على أساس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بتنويع محافظها من أجل إدارة مخاطر السعر الناشئة من الاستثمارات في المساهمات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن استثمارات المجموعة في حقوق ملكية الشركات الأخرى مدرجة بصفة رئيسية في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتم إدارة الاستثمارات 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 وكذلك 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 ٢٠١٥

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:

	٢٠١٥	٢٠١٤
دولة الكويت	٨٠.٢٤	٦,٩٨٩
مملكة البحرين	٦٦٦,٤٨١	٧٢٤,١٣٩
	٦٧٤,٥٠٥	٧٣١,١٢٨

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

	٢٠١٥	٢٠١٤
دينار كويتي	٧٨,١٢٠	دينار كويتي ٣٧,٢٥٣
مضى على استحقاقها صفر – ٣٠ يوم	٥٩٦,٣٨٥	٦٩٣,٨٧٥
مضى على استحقاقها ٣١ – ١٢٠ يوم	٦٧٤,٥٠٥	٧٣١,١٢٨

لم يكن من المطلوب تكوين مخصص لتسهيلات التمويل الإسلامية في عام ٢٠١٥ (٢٠١٤: لا شيء).

تم تكوين مخصص في عام ٢٠١٥ للأرصدة المدينة المشكوك في تحصيلها من إيرادات الإيجارات كما هو مبين تفصيلاً في إيضاح ١٤ وذلك كجزء من المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ ٣٤,٣٥٦ دينار كويتي (٢٠١٤: ٣٨,٠٩١ دينار كويتي).

إن المجموعة غير معرضة لمخاطر الائتمان 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
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات المالية			
مرايجات دائنة	٤,١٣٩,٦٨٧	٥٧٠,٦٩٠	٣,٥٦٨,٩٩٧
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٦٤٢,٩٢٤	٦٤٢,٩٢٤	–
	٤,٧٨٢,٦١١	١,٢١٣,٦١٤	٣,٥٦٨,٩٩٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	المطلوبات المالية		
مرايجات دائنة	٣,٩٠٤,٣٤٠	٤١٨,٣٢٢	٣,٤٨٦,١١٨
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٢١,٧٥٢	١٢١,٧٥٢	–
	٤,٠٢٦,٠٩٢	٥٤٠,٠٧٤	٣,٤٨٦,١١٨

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

مخاطر العملة

التعرض لمخاطر العملة الأجنبيةة

تواجه المجموعة مخاطر العملة الأجنبيةة 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 الأجنبيةة ٣٥,٤٧٥,٧٥٢ دينار بحريني (٢٠١٤: ٣٥,٥٧,١١٨ 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 ١٣,٨٧٧,١٣ دينار كويتي (٢٠١٤: ٢,٧٣٧,٤٩٨ دينار كويتي). إن هذا التحليل يفترض ثبات كافة المتغيرات الأخرى. تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١٤ 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 السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن القيمة العادلة المقدره 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 للنشط للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني: يعتمد على مدخلات بخلاف الاسعار 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	دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	–	٤,٨٨٠	–	٤,٨٨٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	–	٤,٨٨٠	–	٤,٨٨٠
٢٠١٤ديسمبر				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	–	٨٦,٣٠٥	–	٨٦,٣٠٥
	–	٨٦,٣٠٥	–	٨٦,٣٠٥

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥, لم تكن هناك أية تحويلات ضمن مستويات القيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٩. القطاعات التشغيلية

إن المجموعة لديها قطاعان مطلوب التقرير عنهما كما هو موضح أدناه حيث يمثلان وحدات العمل الإستراتيجية. قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً 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 الاستثمار في مختلف الأدوات المالية الإسلامية، وبالأخص المرابحة.

تنشأ الإيرادات الخاصة بالقطاعات التشغيلية بصفة رئيسية من العائد على العقارات وإيرادات الاستثمار. 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 ٢٠١٥:

	الأنشطة العقارية	الأنشطة غير العقارية	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات القطاع	١,٢1٩,٩٤١	(٧٥,٥٠٥)	١,١٤٤,٤٣٦
مصروفات القطاع	(٨٠٨,٦١١)	–	(٨٠٨,٦١١)
نتائج القطاع	٤١١,٣٣٠	(٧٥,٥٠٥)	٣٣٥,٨٢٥
موجودات القطاع	٣٢,٦٩١,٢٨٤	٩٢١,٨٩١	٣٣,٦١٣,١٧٥
مطلوبات القطاع	٤,٨٤٣,٠٥١	–	٤,٨٤٣,٠٥١
نفقات رأسمالية	١,٠٧٤,٢٧٣	–	١,٠٧٤,٢٧٣

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

	الأنشطة العقارية	الأنشطة غير العقارية	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
خسائر القطاع	٩٥٨,٢٦٩	٤,٤٨٧	٩٦٢,٧٥٦
مصروفات القطاع	(٧٤٦,٨٥٧)	–	(٧٤٦,٨٥٧)
نتائج القطاع	٢١١,٤١٢	٤,٤٨٧	٢١٥,٨٩٩
موجودات القطاع	٣,٣٤٧,٣٦٦	١,١٠٣,٨٧١	٣١,٤٥١,٢٣٧
مطلوبات القطاع	٤,٠٧٦,٢٥٣	–	٤,٠٧٦,٢٥٣
نفقات رأسمالية	٨٦٣,٥٧٧	–	٨٦٣,٥٧٧

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.

المعلومات الجغرافية

	الإيرادات	الموجودات غير المتداولة
	دينار كويتي	دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
داخل الكويت	٧,٨١٤	٤,٦٤٩
خارج الكويت	١,١٣٦,٦٢٢	٣٢,٤٤٢,٢٩٦
	١,١٤٤,٤٣٦	٣٢,٤٤٦,٩٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٤		
داخل الكويت	٨,٧٠٣	٤,٥٤٣
خارج الكويت	٩٥٤,٠٥٣	٣,٠٠٩,٥١٦
	٩٦٢,٧٥٦	٣,٠١٤,٠٥٩

لم تكن هناك أية عمليات متبادلة بين القطاعات التشغيلية للمجموعة خلال سنوات ٢٠١٥ و٢٠١٤.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

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.

٢٠. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٦ توزيع مكافأة بمبلغ ٩,٩٢٥ دينار كويتي للسادة أعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٥ (٢٠١٤: ١٩,٣٢١ دينار كويتي) والتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

٢١. توزيعات أرباح

لا توجد توزيعات أرباح نقدية مقترحة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: لا شيء).

وافق المساهمون، في الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ١١ يونيو ٢٠١٥، على توزيعات أسهم ١,٢٠٩,٩٥٩ ٢١,٢٠٩ سهم عن السنة ٢٠١٤، بقيمة ٢,١٢١,٩٩٦ دينار كويتي.