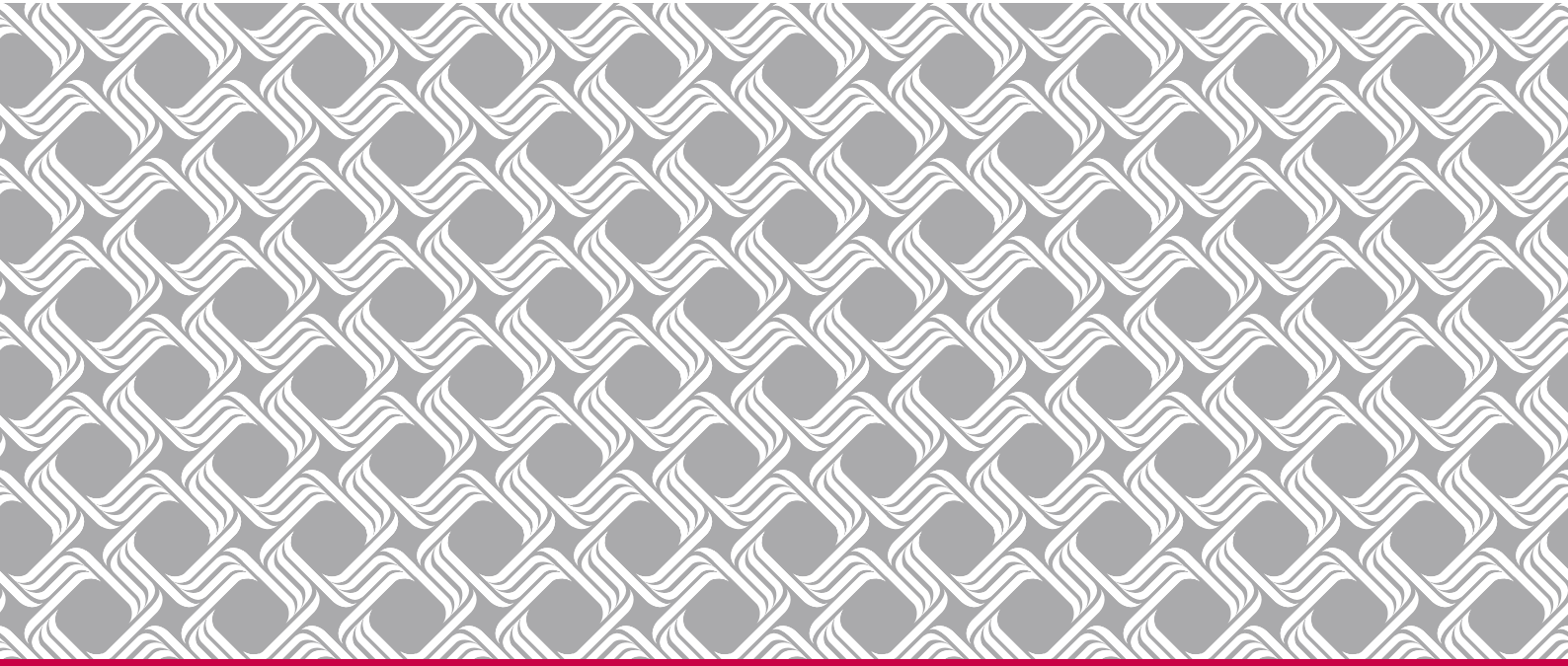


تطوير استراتيجي

التقرير السنوي ٢٠١٩





صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة

رئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة

ولي العهد ونائب القائد الأعلى والنائب الأول
لرئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة

ملك مملكة البحرين



صاحب السمو
الشيخ صباح خالد الحمد الصباح

رئيس وزراء دولة الكويت



صاحب السمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

المحتويات

نبذة عن الشركة	٦
الرؤية والرسالة	٨
تقرير مجلس الإدارة	١٠
تقرير خاص	١٢
أعضاء مجلس الإدارة	١٨
أعضاء الإدارة التنفيذية	٢٠
الرقابة الداخلية	٢٢
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	٢٦
تقرير مراقب الحسابات المستقل	٣٠
البيانات المالية المُجمعة	٣٢



نبذة عن الشركة

"البحرين الأولى" للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة استثمارية تسعى للإبتكار 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، عكفت الشركة على تعزيز مكانتها الاستراتيجية الرفيعة وتأكيد ريادتها الملموسة في تنفيذ مشاريع استثمارية واعدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

في منطقة السيف، وهو أحدث مشاريع الشركة. وتوشك أعمال الإنشاء على الانتهاء مع نهاية العام. وقد وقعت البحرين الأولى أيضاً عقد تأجير طويل الأمد مع مكتبة جرير، واحدة من أقوى العلامات التجارية في المملكة العربية السعودية، لبناء أول متجر لها في البحرين على قطعة الأرض المجاورة. وقد تم الانتهاء من التصاميم وتراخيص البناء خلال العام ومن المقرر أن تبدأ أعمال البناء في أوائل عام ٢٠٢٠.

ومع إضافة هذه المنشآت التجارية والسكنية إلى المنشأة الصناعية الحالية للشركة، فقد نجحت الشركة في تنوع استثماراتها العقارية، وتتطلع إلى تعزيز أصولها المدرة للدخل.

وبالرغم من الهزات السلبية للإقتصاد الناتجة عن الازمة الصحية لفايروس كورونا وانخفاض أسعار النفط، فإن الشركة في وضع نقدي قوي سيمكنها من تجاوز العواصف المقبلة.. ويفضل القيادة الحكيمة والالتزام والنزاهة، فإن البحرين الأولى تعمل بنشاط على توفير إمكاناتها للعمل لصالح جميع أصحاب المصلحة.

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

ويتألف المشروع من سبعة مباني للمستودعات تم تشييدها بين عامي ٢٠١٩ و٢٠١٤، وقد تم تأجير المنشأة بالكامل حيث تستضيف أكثر من ٣٠ شركة تمثل تشكيلة واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الإستهلاك إلى الصناعات الصغيرة.

وفي عام ٢٠١٥، قامت الشركة بتطوير مشروعها متعدد الاستخدام في منطقة الجنبية وتم استكمال وتشغيل المرحلة الأولى منه في منتصف ٢٠١٦. مجمع المركادو وهو عبارة عن مجمع مفتوح في الهواء الطلق يلبي احتياجات المنطقة للمطاعم والخدمات مع وجود سوبرماركت رئيسي.

ومع بداية ٢٠١٦، تم البدء بالعمل على المرحلة الثانية وهو مشروع سكني، مكون من ٤٢ وحدة سكنية متصلة أو منفصلة، وقد تم تسليم أولى الوحدات والتي بيعت خارج المخطط - خلال ٢٠١٨.

وتعد قرية المركادو الآن مجتمعاً مزدهراً مع عدد متزايد من السكان حيث تم بيع أو حجز ثلثي الوحدات السكنية مع نهاية العام. وتقوم الشركة حالياً بتطوير مجمع البلوكون

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 في رأس المال. 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 كامكو، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركة وفره للاستثمار الدولي، وشركة إستيراد الإستثمارية (ش م ب).

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 الإفتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الاستخدام ومصمم لدعم الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم (المشاريع الصغيرة والمتوسطة)، ويقع في مرسى البحرين

الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

قيمنا

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

الرسالة

تقوم "البحرين الأولى"، من منطلق إبداعي ومبتكر للأعمال، باستحداث وتنظيم الجهود لإقامة مشاريع عقارية تحقق قيمًا متواصلة ورخاءً واسعًا لأفراد مجتمعها وجميع مساهميها على حد سواء وذلك بالدخول في شراكات جادة وإستثمارات واعية بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

المصادقية

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

الشراكة

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

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.

الازدهار

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



تقرير مجلس الإدارة

نيابة عن مجلس الإدارة، يسرّني أن أقدم لكم هذا التقرير السنوي والبيانات المالية المجمعة لشركة البحرين الأولى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.



يسعدني أن أبلغكم عن عودة الشركة إلى الربحية في هذا العام، والذي تميز بتفعيل أصولنا في منطقة السيف بعد توقيع عقد إيجار طويل الأجل لإنشاء أول فرع لمكتبة جرير في مملكة البحرين، وهي واحدة من أقوى وأعرق العلامات التجارية في المملكة العربية السعودية. كما تم في هذا العام أيضا البدء في بناء المجمع التجاري الجديد (مجمع البلكون) على قطعة الأرض المجاورة، والذي من المقرر افتتاحه خلال الربع الثالث من ٢٠٢٠. وتأتي هذه الإنجازات إلى جانب النجاح الكبير في المبيعات والتحصيل ونقل سندات الملكية لـ ٢٢ وحدة سكنية من أصل ٤٢ وحدة في قرية المراكادو. كما قمنا بإعادة هيكلة جميع ديون الشركة بعلاقة جديدة مع المصرف الخليجي التجاري، وتأمين الأموال اللازمة لبناء المشاريع الجديدة في منطقة السيف مع تقليل مدفوعاتنا النقدية السنوية للبنك إلى النصف.

مكنت هذه الإنجازات الهامة الشركة من إنهاء العام في أقوى مركز نقدي لها خلال عقد منذ الأزمة المالية العالمية في ٢٠٠٨. وبينما أكتب إليكم الآن، دخل العالم في أزمة صحية كبيرة، حول فيروس كورونا – ١٩. ونظرًا لأن الحكومات في جميع أنحاء العالم تفرض قيودًا على الأنشطة الشخصية والتجارية لإبطاء انتشار المرض مما أثر بشكل كبير على الأسواق المالية العالمية، يسعدني أن أبلغكم أن الشركة في أفضل وضع لمواجهة تداعيات هذه الأزمة والعبور من خلالها بنجاح. فبينما نتوقع أن نتعرض لضربة اقتصادية كبيرة في العام المقبل، لدينا أمل كبير في مستقبل يتجاوز الصعوبات الحالية.

وبمراجعة أدائنا المالي لعام ٢٠١٩، فقد بلغ صافي ربح الشركة ٤١٤,٥١١ دينار كويتي، مدعومًا بصافي دخل إيجار ثابت بقيمة ١,٢٧٦,٩٥٣ دينارًا كويتيًا بالرغم من الضغوط الكبيرة على معدلات الإيجار بسبب زيادة العرض. وقد تحقق من بيع سبعة وحدات سكنية عائدات إجمالية قدرها ٩٧٣,٤٩١ دينار كويتي وبصافي الأرباح من بيع الوحدات السكنية بلغ ١,٢٠٧,١٠١ دينار كويتي، ولكن الأهم من ذلك هو تحصيل مبلغ ٨٢٩,٣٢٠ دينارًا كويتيًا من النقد المستلم، مما خفض صافي الذمم المدينة الناتجة عن بيع الوحدات السكنية بمبلغ ٣٤٧,٣٣٨ دينارًا كويتيًا. بالإضافة إلى ذلك، فإن الزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمبلغ ٥٠٦,٦٠٠ دينار كويتي عكست ١١٪ من خسائر السنة السابقة. وقد ارتفعت تكاليف التمويل في ٢٠١٩ إلى ٥٧٦,٩٨٢ دينار كويتي مقارنة بـ ٣٥١,٩٤٧ دينار كويتي في ٢٠١٨ وذلك بسبب رسوم لمرة واحدة تتعلق بالترتيب للتمويل الجديد والذي ساهم في خفض كبير في أقساط البنك.

وبالنظر إلى بيان المركز المالي المجمع، فقد ارتفعت قيمة إجمالي حقوق الملكية للشركة بنسبة ١٠,٧٪ إلى ٦١٥,١٧٣,٦١٥ دينار كويتي، وبلغت القيمة الدفترية للسهم ١٠٩ فلس، حتى بعد تنفيذ تخفيض رأس المال إلى ١٩١,٢٢٢ دينار كويتي. وشهدت قيمة إجمالي الأصول انخفاضًا طفيفًا عن العام السابق عند ٣,٠٤٩,٩٤٨ دينار كويتي (٢,٠١٨: ٣,٠٥٤,٣٩٢ دينار كويتي) بسبب الانخفاض في حساب عقارات قيد الإنشاء بنسبة ٥,٣٪ نتيجة المبيعات للوحدات السكنية، وانخفاض حساب مديون تجاريين وأرصدة مدينة أخرى بنسبة ١,٤٪ بسبب معدلات التحصيل القوية. إجمالاً، ارتفع

وقد وانخفض إجمالي الدين بنسبة ٥٪ وبلغت القيمة الإجمالية للديون ٦,٥٨٧,١١٧ دينار كويتي حتى مع بدء الشركة في استخدام تسهيلات إضافية بقيمة ٢,٤ مليون دينار كويتي لبناء مشروعين جديدين في منطقة السيف. وبلغت نسبة الدين إلى حقوق المساهمين ٣١,٦٪ وهو مستوى جيد للغاية مع وجود مجال واسع للديون الإضافية والتي ستستخدمها الشركة لدعم تطوير المشاريع في العام المقبل. ويدلّل النجاح في إنجاز التمويل الجديد وضمان التمويل اللازم لإنجاز المشاريع قوة علاقتنا المصرفية وثقة السوق في قدرتنا على مواصلة التمويل الذاتي لمشاريعنا، وخلق مصادر جديدة للإيرادات حتى في خضم الأوقات الصعبة.

وستواصل الشركة استكشاف وسائل تحقيق الترخارح النقدي من عقاراتها المدرة للدخل لخلق سيولة كافية للقيام بالمزيد من الإستثمارات وتوزيع الأرباح على المساهمين. أينما تستثمر الشركة، ستحرص على المساهمة في المجتمع المحلي بما يتماشى مع قيمها.

التحولات والشكر والإمتنان

أتمننا في العام الماضي بنجاح عملية انتقال رئيسية حيث رحبنا بالرئيس التنفيذي الجديد السيد/عمر التميمي، عضو مجلس الإدارة السابق، والذي تم اختياره من بين أقرانه لضمان الاستمرارية والاستقرار. ونظرًا لتاريخه مع مجلس الإدارة وعلاقاته الوثيقة عبر المؤسسات المالية الكويتية الرائدة، فقد كان الشخص المناسب تمامًا لقيادة الشركة، وبما يراعي مصالح أصحاب المصلحة والمصارف وتحقيق الأهداف. بدأ السيد/عمر التميمي مهمته منذ الشهر الأول من العام، وقد ترك بصماته على العمليات بالفعل، حيث قدم أداءً مميزًا بالرغم من الظروف الصعبة. كما نود الترحيب بعودة عضو مجلس الإدارة السيد/عبدالله حمد الجوعان، عضو مجلس الإدارة سابقًا للفترة من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٧، والذي يشغل الآن المقعد الذي أخلاه الرئيس التنفيذي. ويتمتع السيد الجوعان بخبرة واسعة في مجال الأعمال المصرفية والاستثمارات. وتضيف عودته قيمة إلى

لجنة التدقيق وإدارة المخاطر وإلى مجلس الإدارة بشكل عام.

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، وسمو الشيخ صباح الخالد الصباح، رئيس وزراء 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. ويسعدنا أن نعمل تحت قيادتكم لإضافة مشاريع ذات قيمة مستدامة في المملكة.

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

مساهمينا الأعزاء، أمل بصدق أن عودة الشركة هذا العام إلى الربحية تجدد ثقتكم وتكافؤ صبركم على مدى السنوات العديدة الماضية. إلى إدارتنا وموظفينا، أقدر بصدق خدمتكم المخلصة والمهنية، مما يزيد من ولائكم لرئيسكم التنفيذي الجديد ويظهر اجتهاداً متجدداً لتحقيق أهدافكم. سوف يلزمكم إخلاصكم المستمر والتزامكم المشترك للتغلب على التحديات الفريدة التي تواجهنا مع بداية العام الجديد ونحن نواجه بشكل جماعي أزمة الصحة العالمية بسبب فيروس كورونا (كوفيد – ١٩). معًا، سوف ندير موارد الشركة، ونتغلب على العاصفة، ونخرج أقوى من أي وقت مضى.

وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

EL BALCÓN البلكون



مكتبة جرير JARIR BOOKSTORE



القطاع التجاري ٢٤٢

الموقع: زاوية شارع رقم ٢٨١٩ وشارع ٤٦٥٣، السيف ٣٤٦، مملكة البحرين	مجمع البلكون
القيمة: ٢١,٥ مليون دولار أمريكي	مشروع السيف الجديد هو مركز للبيع بالتجزئة مصمم لتوفير مزيج من المطاعم والمقاهي ومحلات التسوق والخدمات ويتميز المركز بوجود شرفات ومناطق جلوس في الهواء الطلق.
المساحات القابلة للتأجير: ٤٥,٢٠٠ قدم مربع	
تاريخ البدء في أعمال البناء: الربع الأول ٢٠١٩	
تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء: الربع الثاني ٢٠٢٠	

الموقع: زاوية شارع رقم ٢٨١٩ وشارع ٤٦٥٣، السيف ٣٤٦، مملكة البحرين	مكتبة جرير
القيمة: ١٥,٢ مليون دولار أمريكي	تعد مكتبة جرير واحدة من أقوى العلامات التجارية في المملكة العربية السعودية. تم تصميم مشروع التجزئة الجديد هذا خصيصاً لتلبية احتياجات العميل الذي يقوم بأول دخول له في سوق البحرين بعد التوسعات الناجحة في دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.
المساحات القابلة للتأجير: ٣٨,٠٠٠ قدم مربع	
تاريخ البدء في أعمال البناء: الربع الثاني ٢٠٢٠	
تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء: الربع الثاني ٢٠٢١	

EL MERCADO VILLAGE
قرية المراكادو

الجنبيية JANABIYA



القطاع السكني ٦٩

الموقع: شارع ٧٩، الجنبيية ٥٧٥ مملكة البحرين

قرية المراكادو - مشروع تطوير ٤٢ وحدة سكنية

٨,٥ مليون دولار أميركي

قيمة العقارات قيد التطوير:

تم تصميم الوحدات السكنية على الطراز الإسباني والمتوسطي، وهي متناسقة مع تصميم مجمع المراكادو المجاور. تصنيف المشروع هو RHA (مسكن شبه منفصلة) مما أتاح تطوير ٣٤ وحدة سكنية شبه منفصلة و ٨ وحدات سكنية مستقلة.

٢٠ وحدة سكنية

عدد الوحدات المتبقية:

لقد تم الحصول على الترخيص للبيع على الخطة في يناير ٢٠١٧ وتم إنشاء حساب الضمان في التزام كامل للقانون العقاري الجديد والذي صمم لحماية حقوق مشتري الوحدات السكنية. كان المشروع هو الأول ضمن نظام الضمان الجديد هذا، والأول الذي يحصل على تصريح للإفراج عن أموال حساب الضمان بعد التسليم الناجح للوحدات المباعة مسبقاً.

١,٩٩٠ قدم مربع

إجمالي مساحة الأرض:

وللقاطنين الجدد لمشروع الوحدات السكنية تأثير إيجابي على الطلب على الخدمات التي توفرها المحلات داخل المجمع المجاور، وبذلك تكون الفائدة متبادلة بين المشروعين.

الربع الرابع ٢٠١٦

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الرابع ٢٠١٨

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

EL MERCADO
المراكادو

الجنبيية JANABIYA



المراكادو الجنبيية - مركز تجاري مفتوح

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

١٣,٨ مليون دولار أميركي

القيمة:

٧٩٧

معدل الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٥,٤٠٨ قدم مربع

المساحات القابلة للتأجير:

الربع الثاني ٢٠١٥

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٦

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثالث ٢٠١٦

تاريخ بدأ العمليات:

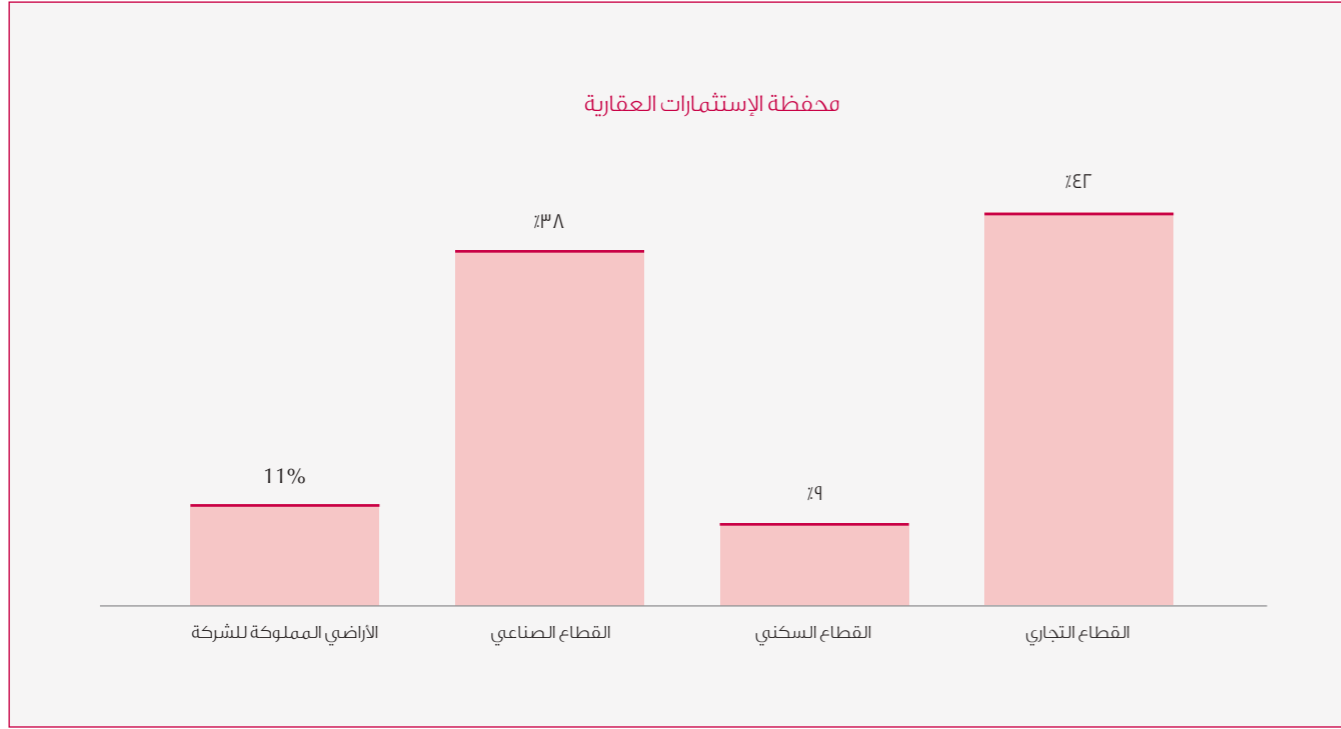
الربع الرابع ٢٠١٦

تاريخ الإفتتاح:

المراكادو الجنبيية هو مجمع تجاري مفتوح صمم لتوفير مزيج من الخدمات تشمل مطاعم و مقاهي مدعومة بسوبر ماركت رئيسي. لقد تم الحفاظ على نسبة مرتفعة لعدد رواد المجمع نتيجة حملات التسويق الفعالة ووسائل التواصل الاجتماعي والفعاليات التي ينظمها المجمع بشكل متواصل.

ويوفر المشروع ١٢٠ موقفاً مغطى للسيارات في الطابق الأرضي للمجمع، وتقع أغلبية المحلات على منصة مرتفعة تطل على المناظر الطبيعية مع وجود ظلال ونافورات مائية.

لقد تم تطوير المجمع على قطعة أرض بلغت مساحتها ٨٦,٦٠٠ قدم مربع في مجمع رقم ٥٧٥ في منطقة الجنبيية.



القطاع الصناعي 74%

مشروع "مجال" للمستودعات في مرسى البحرين للإستثمار

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

يقع مشروع "مجال" الأول في مرسى البحرين للإستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية، حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويتشغل مشروع "مجال" مساحة تزيد عن 717,000 قدم مربع في هذه المنطقة الإستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

تم تدشين المباني الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير 2010، وبالإمكان تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها 2,000 قدم مربع، و تم تدشين ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو 2013.

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للإستثمار المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم إستكمال بناءه في 2014، ويضيف هذا المبنى حوالي 10,000 قدم مربع لصالح المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم تبلغ مساحة أصغرها 1,700 قدم مربع. ويتميز المبنى الجديد من نوع M بأرضيات مرتفعة صُممت خصيصاً لتسهيل الشحن والتفريغ للشاحنات، ويبلغ ارتفاع المبنى 12 متراً مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

الموقع: مرسى البحرين للإستثمار، مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين

القيمة:

3,033 مليون دولار أمريكي

معدل الإشغال حتى 31 ديسمبر:

79%

المساحات القابلة للتأجير:

4,000,000 قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الأول 2009

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثاني 2014

الأراضي المملوكة للشركة 71%

منطقة السيف-شمال مجمع السفي سنتر

إن قطعتي الأرض المتبقيتين للشركة والواقعتين في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة تحملان قيمة إستراتيجية وفرص استثمارية هائلة. ومع الحفاظ على إستقرار قيمتها منذ الأزمة المالية في 2008، فإن الوضع الحالي للسوق العقارية يتيح تطوير مشاريع عقارية ذات جدوى إقتصادية عليهما.

ستقوم الشركة بدراسة نتائج أول مشروعين لها في السيف قبل تحديد أفضل استخدام لهاتين القطعتين لتحقيق أقصى القيمة.

الموقع: زاوية طريق 2819 و 2813، السيف 346، مملكة البحرين

القيمة:

1,3 مليون دولار أمريكي

إجمالي مساحة الأرض:

5,870 قدم مربع

أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ وليد أحمد الخاجة رئيس مجلس الإدارة

السيد/ الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الإستثمارات. خدم لمدة ١٩ عاما في هيئة الإستثمار 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 ٢٠١٣ تقلد 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/ عبد العزيز عبد الله الحميضي نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ السيد الحميضي هو نائب المدير العام للشركة العملية العقارية في الكويت. وهو عضو في فريق عمل الشركة العملية العقارية منذ عام ٢٠١٦ ، ويمتلك السيد الحميضي أكثر من ١٧ عامًا من الخبرة الواسعة في مجال العقارات في القطاع الخاص. بينما كان في شركة أجيال العقارية والترفيهية ، قام بإدارة تطوير أطول ناطحة سحاب في الكويت ، برج الحمراء. وعمل أيضًا في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستانلي كونسالانتس ، وهو يعمل حاليًا كعضو في مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ، وعمل سابقًا كرئيس مجلس إدارة شركة سينما الحمراء ، وعضوًا في مجلس الإدارة لكل من شركة ايكوفيرت للتجارة العامة والمقاولات في الكويت وشركة عقارات الخليج. وهو حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

السيد / سليمان محمد الفريم عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد/ الفريم حاليًا منصب نائب الرئيس – التحليل المالي في شركة وفرة للإستثمار الدولي في دولة الكويت، ولقد تقلد خلال عمله في الشركة عدة مناصب متميزة على مدار ١٣ سنة. وهو يشغل أيضا منصب رئيس مجلس إدارة شركة سنام العقارية ورئيس مجلس إدارة شركة ماربل يابي للبناء – تركيا، ورئيس مجلس إدارة شركة فنن العقارية. السيد/ الفريم حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.

السيد/ بدر غانم الغانم

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة تعويضات الموظفين

يشغل السيد/ الغانم حاليًا منصب الرئيس التنفيذي في بيت الإستثمار العالمي (جلوبل) في المملكة العربية السعودية. قبل ذلك كان يشغل منصب نائب رئيس تنفيذي في إدارة الأصول للشرق الأوسط وشمال أفريقيا في بيت الإستثمار العالمي (جلوبل) في الكويت حيث يدير محفظة إستثمارية تقدر قيمتها بأكثر من ١ مليار دولار أمريكي. وقبل إنضمامه إلى جلوبل في عام ٢٠١٠م، كان يعمل لحساب شركة الكويت والشرق الأوسط للإستثمار 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/ أحمد محمد العجلان عضو مجلس الإدارة

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

السيدة/حنان حسن عبدالغني عضو مجلس الإدارة

تشغل السيدة/ حنان حاليًا منصب رئيس الإستثمار المباشر في شركة إستيراد للإستثمار. وتحظى السيدة حنان بأكثر من ١٣ عامًا من الخبرة الواسعة في قطاعي الإستثمار في الملكية الخاصة والعقارات. وهي عضو في مجلس إدارة العديد من الشركات ممثلة عن شركة إستيراد للإستثمار. السيدة حنان حاصلة على درجة البكالوريوس في الأعمال المصرفية والمالية من جامعة البحرين وهي عضو في جمعية المحللين الماليين CFA.

السيد/ عبد الله حمد الجوعان عضو مجلس الإدارة

السيد/ الجوعان يشغل حاليًا منصب نائب الرئيس للعلاقات الاستراتيجية للشركات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا في طلبات، كما أنه شريك إداري لمجموعة غوستو للخدمات الغذائية. وشغل السيد الجوعان سابقًا منصب مدير عام الصندوق الوطني لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة ونائب المدير العام لشركة الجوعان للاستثمار. وتتضمن سيرته المهنية كذلك العمل في مجالات التمويل والاستثمار من خلال المناصب التي تقلدها في هيئة أسواق رأس المال والمركز المالي الكويتي (المركز) وبنك بوبيان. يحمل السيد الجوعان درجة بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة دنفر.



أعضاء الإدارة التنفيذية

السيد/عمر فيصل التميمي الرئيس التنفيذي



يشغل السيد/ التميمي منصب الرئيس التنفيذي منذ 1 يناير 2019. وشغل سابقاً منصب نائب الرئيس في إدارة الخدمات المصرفية الاستثمارية في بيت الاستثمار العالمي - جلوبل منذ العام 2003. ويحظى السيد/ التميمي بخبرة كبيرة في مجال التحليل وإدارة الاستثمار. وقد كان عضواً رئيسياً في فريق إصدار وإعادة هيكلة سندات بقيمة تفوق 70 مليون دولار أمريكي بما في ذلك العمل كممثل لحاملي السندات، كما قام بترتيب معاملات تمويل إسلامي قصيرة الأجل وقروض مشتركة بحوالي 70 مليون دينار كويتي. كما عمل كمستشار مالي لإعادة هيكلة ديون بقيمة 60 مليون دولار لإحدى الشركات الصناعية الرائدة في الكويت. وتبلغ قيمة عمليات الاندماج والاستحواذ الرئيسية التي عمل فيها كمستشار للشراء / البيع أكثر من 200 مليون دولار أمريكي في مختلف القطاعات بما في ذلك قطاعات التعليم والطب والتأجير والتمويل والمقاولات والأغذية والمشروبات. وقد شغل السيد/ التميمي عضوية مجلس الإدارة في العديد من الشركات وهي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (2014-2019)، والشركة الأولى للوساطة المالية (أولى وساطة) (2014-2019)، وكنايب رئيس مجلس الإدارة لدى بيت الاستثمار العالمي - الأردن (2017)، وشركة بيان القابضة (2012-2014). السيد/ التميمي حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد، مع تخصص في الإدارة المالية، من الجامعة الإسلامية الدولية في ماليزيا وماجستير في إدارة الأعمال من كلية الكويت ماستريخت للأعمال.

دانيال تايلر

المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية



وهو رجل أعمال ناجح ومحاسب إداري محترف يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة. يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة و يشرف على تخطيط وتنفيذ أنشطة الشركة، كما يشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينر تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المصمم الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعنوانها الإلكتروني tradearabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وعضو في مجلس إدارة غرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين ومدرسة الرجا. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من مدرسة كلستادت جراديويت للأعمال - جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس من جامعة فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويحمل السيد تايلور شهادة FCMA و CGMA من معهد المحاسبين القانونيين (CIMA) ورابطة المحاسبين المهنيين المعتمدين الدوليين (AICPA).

ياسر عثمان أبولغد

المدير التنفيذي لتطوير المشاريع



يمتلك السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن 30 عامًا في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية والهندسية، ويشغل حاليًا منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبولغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءًا 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 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 دورًا كبيرًا 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 أيضا عضو في معهد إدارة المشاريع (PMI). ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية (PMI).



حامد شهاب الدين
المدير المالي



حسين سلمان
مراقب مالي أول



خالد شاهين
رئيس قسم تطوير الأعمال



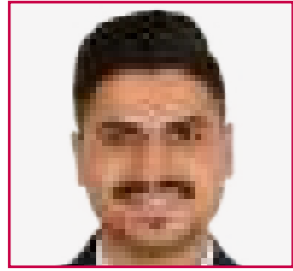
بسمة المخرق
مدير الموارد البشرية و التسويق



جميلة غزال
مهندس معماري - مدير مشاريع



اميرة الفصيمني
سكرتير مجلس الإدارة



سيد مصطفى العلي
مساعد - حسابات



حسين عيسى
مساعد - تحصيل وعلاقات
حكومية



حصاة الجابر
مساعد مدير مشروع
مهندس مدني



محمود الصيريفي
مساعد - تطوير أعمال



محمود السرحاني
مساعد - نظم معلومات



توبسون مoadوري
مدير عمليات المجمع



مروة النشيط
مساعد - تطوير أعمال



حسين العاني
مساعد - تطوير أعمال



منى علي
مساعد اداري

الرقابة الداخلية

لقد وضعت الشركة إطار للرقابة الداخلية التي تسعى من خلاله إلى حماية مصالح المساهمين ، وخاصة حقوق الأقلية.



، ويوصى مجلس الإدارة بالموافقة عليها ، وفقاً للمؤهلات التي وافق عليها مجلس الإدارة مع مراعاة تكوين المجلس وتنوع خبرات أعضاءه.

تكوين مجلس الإدارة و الحضور

يمتلك أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين خلفية واسعة في مجال المال والتطوير العقاري والخبرة الإدارية الأوسع. يقدم الأعضاء توجيهات قيمة تساعد على تحقيق أهداف الشركة . يتكون المجلس من سبعة (٢.١٨ : سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم بما في ذلك أربعة (٢.١٨ : أربعة) 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 اجتماع الجمعية العمومية عندما يقف أعضاء المجلس لاعادة إنتخابهم . ويحضر على أعضاء المجلس إنتداب وكلاء للحضور والتصويت في المجلس نيابة عنهم في كل الأوقات.

الانتخابات وإعادة إنتخاب الإدارة:

وافق المساهمون في إجتماعهم بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٧ وبما يتفق مع الشروط المنصوص عليها في عقد التأسيس على إنتخاب جميع أعضاء لمجلس الإدارة الحالي لمدة ثلاث سنوات. وقد تم إنتخاب السيد/ عبدالله حمد الجوعان كعضو لمجلس الإدارة من قبل المساهمين خلال إجتماع الجمعية العمومية بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠١٩ ليشغل المقعد الذي أخلاه السيد/ عمر فيصل التميمي، والذي إستقال خلال العام بعد تعيينه كرئيس تنفيذي للشركة.

ويتم إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوي. يتم اختيار المرشحين لمجلس الإدارة من قبل لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين

وكذلك المناقشة والمصادقة على إستراتيجية الشركة. بالإضافة إلى ذلك ، فإن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد البيانات المالية، وإدارة المخاطر والأمر المتعلقة بقواعد حوكمة الشركات. هذه الأنشطة تعتبر مكفلة 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 الإتصال بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية ، يمكن لأعضاء مجلس الإدارة الإتصال وطلب المعلومات 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 حجم عمليات الشركة بشكل فوري وجماعي، وأن يتم رصدها ومراقبتها من قبل أنظمة ملائمة وفعالة لإدارة المخاطر تتناسب مع نطاق أنشطة الشركة.
- أن تكون عمليات الشركة مدعومة من قبل بيئة رقابية مناسبة؛
- أن تكون هناك موارد كافية لوظائف ضمان

أسم العضو	نوع العضوية	المنصب	لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين	لجنة التدقيق و إدارة المخاطر
وليد أحمد الخاجة	غير معين	الرئيس	عضو	
عبدالعزیز عبداللہ الحمیضي	معین	نائب الرئيس	عضو	
سليمان محمد الفريم	معین	عضو		رئيس
بدر غانم الغانم	غير معين	عضو	رئيس	
أحمد محمد العجلان	غير معين	عضو	عضو	عضو
حنان حسن عبدالغني	معین	عضو	عضو	عضو
عبدالله حمد الجوعان	غير معين	عضو	عضو	عضو

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات المجلس للسنة المالية ٢٠١٩:

أسم العضو	يناير ٢٠١٩	٢٧ فبراير ٢٠١٩	١٤ فبراير ٢٠١٩	١١ مارس ٢٠١٩	٤-٢٠١٩	١٢ يونيو ٢٠١٩	١٣ مايو ٢٠١٩	١٦ يونيو ٢٠١٩	٢ أكتوبر ٢٠١٩	٢ ديسمبر ٢٠١٩	نسبة الحضور
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالعزیز عبداللہ الحمیضي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
سليمان محمد الفريم	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	89%
بدر غانم الغانم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
حنان حسن عبدالغني	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالله حمد الجوعان	-	-	-	-	-	-	-	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عمر فيصل التميمي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر							100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية ٢٠١٩

أسم العضو	١٣ فبراير ٢٠١٩	٢-٢٠١٩	١٠ مارس ٢٠١٩	١٢ يونيو ٢٠١٩	٢ أكتوبر ٢٠١٩	٥-٢٠١٩ ديسمبر	نسبة الحضور
سليمان محمد الفريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عمر فيصل التميمي	حاضر	حاضر	حاضر	-	-	-	100%
حنان حسن عبدالغني	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	100%
عبدالله حمد الجوعان	-	-	-	-	حاضر	حاضر	100%

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية ٢٠١٩:

أسم العضو	١٠ مارس ٢٠١٩	٢ ديسمبر ٢٠١٩	نسبة الحضور
بدر غانم الغانم	حاضر	حاضر	10٠%
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	10٠%
عبدالعزیز عبداللہ الحمیضي	حاضر	حاضر	10٠%

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

لجان المجلس

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

لجنة التدقيق و إدارة المخاطر

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

عقدت اللجنة خمسة إجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٩ .

لجنة المكافآت

أنشأت لجنة تعويضات الموظفين لتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات. وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين لمنصب الرئيس التنفيذي (“CEO”) وغيرهم من موظفي الشركة بما يعتبره المجلس مناسباً، باستثناء تعيين مدققي الحسابات الخارجيين والداخليين التي يجب أن يكون مسؤولة لجنة التدقيق و إدارة المخاطر. يمكن للجنة أن تقدم توصيات إلى المجلس لمراجعة سياسات الأجور للشركة لكل من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. مكافآت المجلس تخضع لموافقة المساهمين في إجتماعات الجمعية العمومية العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة إجتماعين خلال السنة المالية ٢٠١٨.

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 تتواصل مع أصحاب المصلحة بطريقة مهنية وشفافة وملائمة، وتشمل قنوات الاتصال هذا التقرير السنوي والإجتماع السنوي للجمعية العمومية للمساهمين، وتشمل قنوات الإتصال الأخرى على شبكة الإنترنت، وسائل الاعلام الإجتماعية، والإعلانات العادية التي نشرت في الصحافة المحلية. للحصول على أحدث المعلومات حول الشركة، بما في ذلك الأخبار ذات الصلة إلى جانب التقارير المالية الحالية والسابقة، فأنتم مدعوون لزيارة موقع الشركة على الأنترنت: 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 و إدارة المخاطر هي المسؤولة عن إنشاء وصيانة ومراقبة النهج القائم على المخاطر لجميع الأنشطة التجارية وإدارة الشركة.

المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة تشمل الإئتمان والسيولة ومخاطر السوق. إيضاح رقم ٣ 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 المستثمرين والدائنين والثقة في السوق، وكذلك لتوفير أساس متين للتنمية المستقبلية للشركة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد 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. عيّنت الشركة مكتب شركة ديلويت العالمية –فرع البحرين – كمدقق داخلي .

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

عن الفترة المالية ٢٠١٩/١/١ - ٢٠١٩/١٢/٣١

السادة / مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠١٩/١/١ - ٢٠١٩/١٢/٣١ وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

أولاً: أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

هيئة الرقابة الشرعية

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (٢١) قراراً.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة.

رابعاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
٢. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عيسى زكي عيسى

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار



المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل	٣٠
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



تقرير مراقب الحسابات المستقل

تقرير مراقب الحسابات المستقل هو تقرير صادر عن مراقب الحسابات المستقل، وهو مسؤول عن فحص الحسابات المالية للشركة والتأكد من دقتها وشفافيتها. يعتبر هذا التقرير من أهم الوثائق المالية للشركة، حيث يساعد المستثمرين والمقرضين على اتخاذ قراراتهم المالية بناءً على المعلومات التي يوفرها.

إلى مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) المحترمين،،

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة رأينا

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تُظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ«المجموعة») كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأداءها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

قمنا بتدقيق ما يلي

البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي تتكون من:

- بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
- بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ
- بيان التغيرات في الملكية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المجمعة والتي تشمل موجزاً عن السياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبنية بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة من هذا التقرير. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين ومتطلبات السلوك الأخلاقي المتعلقة بعملية التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين.

معلومات أخرى

إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة المتضمن في التقرير السنوي للمجموعة باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها، والذي حصلنا عليه قبل تاريخ هذا التقرير، والتقرير السنوي الكامل للمجموعة والذي نتوقع أن يتم إتاحتة لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تنحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري.

وإذا استنتجنا وجود أخطاء جوهرية في المعلومات الأخرى استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

في حال استنتجنا وجود خطأ جوهري عند اطلاعنا على التقرير السنوي للمجموعة، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك للمسؤولين عن الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكين من إعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

تعتبر الإدارة، عند إعداد البيانات المالية المجمعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المرتبطة باستمرارية المنشأة وعن استخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية الشركة أو إيقاف أنشطتها، أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من أي خطأ جوهري، سواء كان ناشئاً عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه لا يعد ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف دوماً عن أي خطأ جوهري في حال وجوده. تنشأ حالات الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المعقول توقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق ووفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية المجمعة، الناشئة سواء من الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناشئ عن الاحتيال يعتبر أعلى من ذلك الذي ينشأ عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقاً للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس استمرارية المنشأة المحاسبي، وما إذا كان هناك عدم تأكد مادي مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق الخاص بنا. ومع ذلك، فقد تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في أن تتوقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقى وحدنا مسؤولين عن رأي التدقيق الذي توصلنا إليه.

ونقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق الذي تم التخطيط له واكتشافات التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي قصور جوهري في الرقابة الداخلية التي قمنا بتحديدها خلال أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة بالإضافة إلى محتويات تقرير مجلس الإدارة المتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له واللوائح التنفيذية وعقد ونظام تأسيس الشركة الأم وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولاحتته التنفيذية أو لعقد ونظام تأسيس الشركة الأم على وجه قد يؤثر جوهرياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

خالد إبراهيم الشطي

سجل مراقبي الحسابات رقم ١٧٥ فئة أ برايس وترهاوس كوبرز (الشطي وشركاه)

٣٠ مارس ٢٠٢٠ الكويت

بيان المركز المالي المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

كما في ٣١ ديسمبر		
الإيضاح	٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠١٨ دينار كويتي
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
عقارات استثمارية	٦	٢٤,٦٢٢,١٠٠
أثاث ومعدات	٥١,٧٦١	١٣١,٠٠٩
موجودات حق الاستخدام	١-٣	-
	٢٥,٧٤٢,٩٣٣	٢٤,٧٥٣,١٠٩
موجودات متداولة		
عقارات قيد الإنشاء	٧	٣,٤٥٤,٧٥٠
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٨	٨٤٦,١٥٥
ودائع وكالة	٩	٥٢١,٦٢٣
نقد ونقد معادل	١٠	٩٧٨,٧٥٥
	٤,٧٤٨,٨٥٥	٥,٨٠١,٢٨٣
إجمالي الموجودات	٣٠,٤٩٠,٩٤٨	٣٠,٥٥٤,٣٩٢
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	١١	٢٣,٣٣٠,٩٦٠
احتياطي قانوني	١٢	١,٦٢١,١٤٣
احتياطي تحويل عملات أجنبية	١٣	١,٥٥٥,٧٨٥
أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)		٣٧٢,٢٤٠
إجمالي حقوق الملكية	٢٣,١٧٣,٣٢٢	٢٢,٧٨٠,٩٧٦
المطلوبات		
مطلوبات غير متداولة		
ذمم تمويل إسلامي دائنة	١٤	٦,٣١٥,٧٠٢
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٥	١٤٧,٨٧٧
مطلوبات الإيجار	١-٣	-
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٩٨,٧١٨
	٦,٤٣٤,٦٣٥	٥,٨٦٢,٤٠٦
مطلوبات متداولة		
ذمم تمويل إسلامي دائنة	١٤	١,٣١٤,٩٤٣
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٥	٥٩٦,٠٦٧
مطلوبات الإيجار	١-٣	-
	١١,٨٦٩	١,٩١١,٠٠٠
إجمالي المطلوبات	٧,٣١٧,٦٢٦	٧,٧٧٣,٤١٦
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٣٠,٤٩٠,٩٤٨	٣٠,٥٥٤,٣٩٢

عمر فيصل التميمي
الرئيس التنفيذي

وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٥٩ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
الإيضاح	٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠١٨ دينار كويتي
الدخل		
صافي دخل الإيجار	١٦	١,١٥٤,٦١٠
إيرادات من العقود مع العملاء	١٧	٢,٦٥,٧٣٨
تغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	٦	٥,١٠٠
انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء	٧	(١٤٨,٢١٢)
خسارة غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة الربح أو الخسارة	-	(٣,٧٦٧)
دخل من ودائع الوكالة	٩,٥٣٩	٧,٣٢٠
خسائر تحويل عملات أجنبية	-	(١,٨٨٦)
دخل آخر	٢,٣٨٢	-
إجمالي الدخل / (الخسارة)	٢,٧٦٣,٩٦٥	(١,٩٠٠,٦٥٧)
مصرفات		
تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء	٧	(٢,٤١٢,٦٣٠)
مصرفات عمومية وإدارية	١٨	(٦٤٢,٤٢٣)
مصرفات البيع والتسويق	(١٠٦,٥٣٠)	(٤٠,٣٨٩)
تكاليف تمويل	(٥٧٦,٩٨٢)	(٣٥١,٩٤٧)
إجمالي المصروفات	(٢,٣٤١,٢٥٩)	(٣,٤٣٦,٠٢٢)
الربح / (الخسارة) قبل مخصصات مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	٤٢٢,٧٠٦	(٥,٣٣٦,٦٧٩)
مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	(٣,٨٠٦)	-
الزكاة	(٤,٣٨٩)	-
ربح / (خسارة) السنة	٤١٤,٥١١	(٥,٣٣٦,٦٧٩)
الخسارة الشاملة الأخرى		
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة		
فروق تحويل العملات الأجنبية للعملات الأجنبية المتوقفة	(٢٢,١٦٥)	(١٢٢,٧٠١)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(٢٢,١٦٥)	(١٢٢,٧٠١)
إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة	٣٩٢,٣٤٦	(٥,٤٥٩,٣٨٠)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٥٩ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

رأس المال دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة/ (خسائر متراكمة) دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
٢٣,٣٣,٩٦٠	١,٦٢١,١٤٣	١,٦٧٨,٤٨٦	١,٦٦٣,٨٢٩	٢٨,٢٩٤,٤١٨
-	-	-	(٥٤,٠٦٢)	(٥٤,٠٦٢)
٢٣,٣٣,٩٦٠	١,٦٢١,١٤٣	١,٦٧٨,٤٨٦	١,٦٠٩,٧٦٧	٢٨,٢٤٠,٣٥٦
-	-	-	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	(٥,٣٣٦,٦٧٩)
-	-	(١٢٢,٧٠١)	-	(١٢٢,٧٠١)
-	-	(١٢٢,٧٠١)	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	(٥,٤٥٩,٣٨٠)
٢٣,٣٣,٩٦٠	١,٦٢١,١٤٣	١,٥٥٥,٧٨٥	(٣,٧٢٦,٩١٢)	٢٢,٧٨٠,٩٧٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٢٣,٣٣,٠٩٦٠	١,٦٢١,١٤٣	١,٥٥٥,٧٨٥	(٣,٧٢٦,٩١٢)	٢٢,٧٨٠,٩٧٦
ربح السنة	-	-	-	٤١٤,٥١١	٤١٤,٥١١
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	(٢٢,١٦٥)	-	(٢٢,١٦٥)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(٢٢,١٦٥)	٤١٤,٥١١	٣٩٢,٣٤٦
مدول إلى احتياطي قانوني	-	٤٢,٢٧١	-	(٤٢,٢٧١)	-
استيعاب خسائر متراكمة (إيضاح ١١)	(٢,١٥,٧٦٩)	(١,٦٢١,١٤٣)	-	٣,٧٢٦,٩١٢	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢١,٢٢٥,١٩١	٤٢,٢٧١	١,٥٣٣,٦٢٠	٣٧٢,٢٤٠	٢٣,١٧٣,٣٢٢

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح	٢٠١٩ دينار كويتي	٢٠١٨ دينار كويتي
التدفقات نقدية من أنشطة تشغيل		
ربح / (خسارة) السنة	٤١٤,٥١١	(٥,٣٣٦,٦٧٩)
تسويات لـ:		
استهلاك	٧٥,٥٧٥	٣,٠٢٤
خسارة غير محققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٣,٧٦٧
تكاليف انخفاض قيمة مدينين تجاريين وأرصدة مدينة أخرى	٣,١٣٣	٧٥٧
حذف أثاث ومعدات	٨,٠٥٤	-
تغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(٥٠,٦٠٠)	٥,٥١٤,٤٦٠
انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء	٧	١٤٨,٢١٢
تكاليف تمويل	٥٧٦,٩٨٢	٣٥١,٩٤٧
دخل من ودائع الوكالة	(٩,٥٣٩)	(٧,٣٢٠)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٦,٣٥٢	٤١,٧١١
الإيرادات التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	٦٥٥,٦٦٨	٧٤٧,٠٦٩

التغيرات في رأس المال العامل:		
عقارات قيد الإنشاء	٨٧,٠٧٨١	١,٣٦٤,١٢٣
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٣٣١,٩٢٨	(٤٣,٢٢٥)
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	(١٤٤,٢٣٦)	(٤٧١,٢٩٩)
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية	١,٧١٤,١٤١	١,٢٠٩,٦٦٨
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	-	(٢٦,٢٩٧)
صافي النقد الناتج من أنشطة تشغيل	١,٧١٤,١٤١	١,١٨٣,٣٧١

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
إضافات للعقارات الاستثمارية	٦	(٢٩,٧١٠)
شراء أثاث ومعدات	(٤٢,١٤٩)	(٣,٠٨٣٩)
ودائع وكالة	(٣٧٩,٢٧٣)	(٥٢١,٦٢٣)
إيرادات من ودائع وكالة مقبوضة	٩,٥٣٩	٧,٣٢٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٩٨٥,٤١٦)	(٥٧٤,٨٥٢)

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
متحصلات من ذمم التمويل الإسلامي الدائنة	١٤	٦,٥٨٧,١١٦
سداد ذمم التمويل الإسلامي الدائنة	١٤	(٦,٩٢٥,٣٧٩)
التزامات الإيجار المدفوعة	٣-١	(٣٤,٧٧٨)
تكاليف تمويل مدفوعة	(٥٧٦,٩٨٢)	(٣٥١,٩٤٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٩٥,٠٢٣)	(٤٤,٠٨٠٧)

صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل	(٢٢١,٢٩٨)	١٦٧,٧١٢
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية	٤,٦٥٧	(٢٦,٦١١)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	٩٧٨,٧٥٥	٨٣٧,٦٥٤
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	٧٦٢,١١٤	٩٧٨,٧٥٥

المعاملات غير النقدية		
أثاث ومعدات – موجودات حق الاستخدام	٣-١	(٥,٠٦٧٨)
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى – مطلوبات إيجار	٣-١	٥,٠٦٧٨
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	-	(٥٤,٠٦٢)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٥٩ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٥٩ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١ التأسيس والأنشطة

تم تأسيس شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») كشركة مساهمة كويتية في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم ١٠٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٤. وتعمل الشركة الأم في أنشطة توافق الشريعة الإسلامية الحنيفة بما فيها:

- تجارة وإدارة وتطوير العقارات داخل الكويت وخارجها.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنفيذ أعمال صيانة العقارات، بما في ذلك تنفيذ الأعمال الميكانيكية والكهروميكانيكية وتكييف الهواء.
- أداء خدمات الاستشارات العقارية ودراسات الجدوى وتقييم العقارات.
- إدارة وتشغيل وتأجير الفنادق والنادي والمباني السكنية والمنتجات السياحية والصحية وتقديم خدمات المساندة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب. ٢٩٢٩٥ الصفاة ٣١٥٣، دولة الكويت.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في سيتي تور، الطابق الثاني، شارع خالد بن الوليد، شرق، الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة الشركة الأم وشركاتها التابعة والأفرع المملوكة مباشرة (ويُشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»). فيما يلي قائمة بالشركات التابعة والأفرع:

بلد التأسيس	نسبة الملكية ٢٠١٩	نسبة الملكية ٢٠١٩	الأنشطة الرئيسية
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري (فرع البحرين)	٪١٠	٪١٠	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م	٪٩٩.٩	٪٩٩.٩	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م	٪٩٩.٨	٪٩٩.٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م	٪٩٩.٨	٪٩٩.٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية

تملك الشركة الأم ٪١٠ من شركاتها التابعة بشكل مباشر وغير مباشر وفقاً لاتفاقيات بيع الأسهم.

تملك الشركة الام بشكل مباشر شركة ضيافة السيف للاستثمار ش.ش.و في مملكة البحرين وهي شركة تابعة لشركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. بنسبة ٪١٠.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٨ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٦ موظفاً).

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢٠. إن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تمت اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠١٩ ووافق عليها المساهمون في الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠١٩.

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٣ يونيو ٢٠١٩ عدم توزيع أرباح أو مكافآت على مجلس إدارة الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

في ٩ مارس ٢٠٢٠، اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع مكافأة لمجلس إدارة الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ رهناً بموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. ولقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-١ أساس الإعداد

الالتزام بالمعايير الدولية للتقارير المالية

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة من لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية واجبة التطبيق على الشركات التي ترفع تقاريرها وفقاً لتلك المعايير. وتلتزم البيانات المالية المجمعة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية دقيقة معيّنة. كما يتطلب من الإدارة القيام بوضع تقديرات عند تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة الأم. وقد تؤثر التغيرات في الافتراضات بشكل كبير على البيانات المالية المجمعة في الفترة التي تنالها تلك التغيرات. وترى الإدارة أن تلك الافتراضات الأساسية ملائمة، وقد تم الإفصاح عن المناطق التي تنطوي على درجة كبيرة من التقدير أو التعقيد أو المناطق التي تكون الافتراضات والتقديرات الخاصة بها هامة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة في الإيضاح رقم ٥.

أساس التكلفة التاريخية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية المعدل بموجب إعادة تقييم «العقارات الاستثمارية».

٢-١-١ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة:

تم تطبيق المعايير والتعديلات التالية من قبل المجموعة للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، عقود الإيجار
- التفسير الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٣ عدم التأكد فيما يتعلق بمعالجات ضريبة الدخل
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
- التحسينات السنوية ٢٠١٥–٢٠١٧.

توجب على المجموعة تغيير سياساتها المحاسبية بعد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. اختارت المجموعة تطبيق القواعد الجديدة بأثر رجعي باستخدام النهج المبسط المسموح به من قبل المعيار مع الاعتراف بالتأثير التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار الجديد في ١ يناير ٢٠١٩ (إن وجد). وقد تم الإفصاح عنه في الإيضاح ٣. لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي أثر جوهري على المبالغ المفصَح عنها في الفترات السابقة، وليس لها تأثيراً جوهرياً على الفترات الحالية والمستقبلية.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة بعد من قبل:

تم نشر عدد من المعايير المحاسبية والتفسيرات الجديدة غير الإلزامية لفترات إعداد التقارير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بصورة مبكرة. وليس من المتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية والمعاملات المستقبلية المنظورة.

٢-٢ التجميع

٢-٢-١ الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة الشركات التي يكون للمجموعة السيطرة عليها (بما في ذلك الكيانات المهيكلة). تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة عندما تكون المجموعة معرضة إلى أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من المشاركة في الشركة كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال صلاحيتها على إدارة أنشطة الشركة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. كما يتم فصلها من تاريخ توقف السيطرة.

يتم حذف المعاملات بين الشركات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. ويتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة بما يضمن اتساقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٢-٢ التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغير السيطرة

تعامل المجموعة المعاملات المبرمة مع حملة الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كالمعاملات التي تتم مع مالكي أسهم المجموعة. إن التغيير في حصة الملكية يؤدي إلى التعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة لعكس حصصها النسبية في الشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي فرق بين مبلغ تعديل الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مقبوض في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم.

عندما توقف المجموعة التجميع أو حساب حقوق الملكية لاستثمار ما بسبب فقدان سيطرة، أو سيطرة مشتركة أو تأثير جوهري، يتم إعادة قياس أي حقوق محتفظ بها في المنشأة بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بالتغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل المجمع. تصبح القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحتفظ بها إما كشركة زميلة أو كمشروع مشترك أو كموجودات مالية. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٢-٣ اندماج الأعمال

تقوم الشركة باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن كافة اندماجات الأعمال، بصرف النظر عن ما إذا كانت أدوات الملكية أو غيرها من الموجودات قد تم الاستحواذ عليها. ويتألف المقابل المحول للاستحواذ على شركة تابعة من:

القيم العادلة للموجودات المحولة

- المطلوبات المتكبدة إلى المالكين السابقين للأعمال المستحوذ عليها
- حصص حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة
- القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل، و
- القيمة العادلة لأي حصص ملكية سابقة في الشركة التابعة.

ويتم قياس الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات والالتزامات المحتملة التي يتم تحملها في عملية اندماج الأعمال، مع استثناءات محدودة، مبدئياً بقيمها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقوم المجموعة بالنسبة لكل عملية استحواذ على حدة بالاعتراف بالحصة غير المسيطرة في الشركة التي تم الاستحواذ عليها، إما بالقيمة العادلة أو بالحصة المتناسبة في صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها القابلة للتحديد العائدة للحصة غير المسيطرة. ويتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

إن الزيادة في البنود التالية على القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها يتم إدراجها تحت بند الشهرة، وفي حال كانت هذه المبالغ أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع من خلال اتفاقية شراء بالمقايضة.

- المقابل المحول،
- مبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، و
- القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصص ملكية سابقة في الشركة المستحوذ عليها.

عند تأجيل التسوية لأي جزء من المقابل المادي، فإن المبالغ المستحقة يتم خصمها إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التحويل. معدل الخصم المستخدم هو معدل الاقتراض الإضافي الخاص بالشركة، وهو المعدل ذاته للحصول على فرض مشابه من ممول مستقل وفقاً لشروط وأحكام قابلة للمقارنة.

يصنف المقابل المحتمل إما كحقوق ملكية أو كمطلوبات مالية. ويتم إعادة قياس المبالغ المصنفة كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغير في بيان الدخل الشامل المجمع.

في حال تم تحقيق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية عند تاريخ الاستحواذ للحصص المملوكة سابقاً للشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن عملية إعادة القياس في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٣ تقارير القطاعات

يتم رفع تقارير القطاعات التشغيلية بالأسلوب الذي يتماشى مع رفع التقارير الداخلية إلى متخذ القرار الرئيسي. إن متخذ القرار الرئيسي هو المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية ويتمثل في مجلس إدارة الشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٤ العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة يتم قياسها بالدينار البحريني وهي عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة («العملة الوظيفية»). وقد تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للشركة الأم والمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام معدلات الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم عندما تتم إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر العملة الأجنبية الناتجة من تسوية هذه المعاملات ومن ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية بمعدلات الصرف بنهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

وتُعزّض أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية في بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفروقات الناشئة عن إدراج الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

العمليات الأجنبية

إن النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية (ولا تتعامل أي منها بعملة اقتصاد مرتفع التضخم) التي لها عملة وظيفية تختلف عن عملة العرض يتم ترجمتها إلى عملة العرض على النحو التالي:

- إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم ترجمتها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي.
- يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان دخل شامل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريباً معقولاً للتأثير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و
- يتم الاعتراف بكافة فروقات الصرف في الدخل الشامل الآخر.

٢-٥ عقارات استثمارية

إن العقار المحتفظ به لجني عائدات من تأجيره على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما والذي يكون غير مأهول من قبل الشركات في المجموعة المجمعة يتم تصنيفه كعقار استثماري. ويشمل العقار الاستثماري أيضاً العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كعقارات استثمارية.

بعد ١ يناير ٢٠١٩، تُصنف جميع عقود الإيجار التي تستوفي تعريف العقار الاستثماري كعقار استثماري وتُقاس بالقيمة العادلة.

تُقاس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد الإيجار مبدئيًا على مبلغ مطلوب الإيجار المعدّل لأي مدفوعات إيجار تتم في أو قبل تاريخ البدء.

يتم تقييم العقار الاستثماري مبدئيًا بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما أمكن.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. يتم قياس العقار الاستثماري تحت الإنشاء بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق به. يتم قياس العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق فيه ولكن تتوقع المجموعة أن يمكن تحديد قيمتها العادلة عند إنجاز البناء، بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى يصبح من الممكن تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق فيه أو عند إنجاز البناء، أيهما أسبق. تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة المعدلة عند اللزوم بأي اختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة الأصل المحدد. إن لم تتوفر هذه المعلومات، تقوم المجموعة باستخدام طرق تقييم بديلة مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تنفيذ التقييمات كما في تاريخ إعداد التقرير من قبل مئمنين مهنيين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها ومناسبة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الخاصة للتقييم. وتشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في بيان المركز المالي المجمع. تطبق الإدارة أحكامًا في اشتقاق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إن العقار الاستثماري الذي تجري إعادة تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كعقار استثماري أو الذي أصبح له سوقاً أقل نشاطاً يستمر قياسه بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، الدخل الإيجاري الحالي والافتراضات الأخرى التي قد يضعها مشاركو السوق عند تئمين العقار وفقاً لشروط السوق الحالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

لا تتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع تحت بند «التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية». يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع من بيعه أي منافع اقتصادية مستقبلية. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع. عندما تقوم المجموعة ببيع عقار بالقيمة العادلة في معاملة تجارية صرفة، يتم تعديل القيمة الدفترية على الفور قبل البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل المجمع.

٦-٢ عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للعقارات قيد الإنشاء ناقصاً لجميع تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف اللازمة لإجراء البيع.

٢-٧ أثاث ومعدات

يتم إظهار الأثاث والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً خسائر الاستهلاك المتراكم، وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة، إن وجدت.

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

تشتمل تكلفة أحد بنود الأثاث والمعدات على سعر الشراء وأي تكاليف منسوبة مباشرة إليه. تشتمل التكلفة على سعر تبديل جزء حالي من بند العقارات والمعدات في وقت تكبد التكلفة في حال استيفاء معايير الاعتراف؛ ويستثنى من التكلفة تكاليف الخدمات اليومية لبند الأثاث والمعدات.

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

ويتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يعترف بها كأصل منفصل كما يكون ملائماً فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق مزايا اقتصادية مستقبلية ذات علاقة بهذا البند إلى المجموعة ويمكن أن يتم قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق فيه. ويتم استبعاد القيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. ويتم إدراج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها خلالها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة مخصوماً منها القيم المتبقية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

أثاث ومعدات مكتبية	٥ سنوات
الحاسبات الآلية والإلكترونيات	٣ سنوات
تحسينات على المستأجرات	٣ سنوات
تركيبات	٣-١ سنوات

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات وتعديلها إن لزم الأمر في نهاية كل سنة مالية على الأقل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى مبلغه القابل للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ القابل للاسترداد المقدر.

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

يتم تحديد الأرباح والخسائر من الاستبعادات عبر مقارنة المحصل مع القيم الدفترية ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٨ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة انخفاض القيمة بالنسبة للموجودات التي تخضع للاستهلاك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة بالنسبة للمبلغ الذي يتجاوز به القيمة الدفترية مبلغها القابل للاسترداد. وإن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. ولأغراض تتعلق بتقييم انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أدنى المستويات والتي كان لها تدفقات نقدية منفصلة قابلة للتحديد (الوحدات المولدة للنقد). تتم مراجعة انخفاضات القيمة السابقة للموجودات غير المالية التي تكبدت انخفاض القيمة من حيث إمكانية وجود عكس لانخفاض القيمة في كل تاريخ رفع تقارير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

٢-٩ الموجودات المالية ٢-٩-١ التصنيف

تصنّف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر، أو من خلال الربح أو الخسارة)، و
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

من أجل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح و الخسائر في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. فيما يلي الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة:

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يتم الاعتراف بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. تحتفظ المجموعة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بهدف جمع التدفقات النقدية التعاقدية.

نقد ونقد معادل

يشمل النقد والنقد المعادل على النقد في الصندوق والأرصدة البنكية المحتفظ بها عند الطلب مع المؤسسات المالية وودائع وكالة ذا آجال أصلية أقل من ثلاثة أشهر.

ودائع وكالة

يتم حفظ وودائع الوكالة لدى مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات آجال استحقاق أصلية أكثر من ثلاثة أشهر والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية لتغيرات القيمة.

٢-٩-٢ الاعتراف والاستبعاد

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات الاعتيادية للموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. ويتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق في التدفقات النقدية من الاستثمارات أو يتم تحويلها وتقوم المحفظة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية فعلياً.

٢-٩-٣ القياس

عند الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة الأصل المالي بالقيمة العادلة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي.

أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. فئة القياس التي تقوم فيها المجموعة بتصنيف أدوات الدين الخاصة بها:

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

- التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتجميع التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط الدفعات الأصلية والفائدة بالتكلفة المطفأة. تدرج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في الربح أو الخسارة. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبند منفصل في بيان الدخل الشامل. تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة على «المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى» و«ودائع وكالة» و«نقد ونقد معادل.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من العملاء عن البضائع المباعة والخدمات التي تم تقديمها في سياق العمل المعتاد. وتستحق عموماً للتسوية خلال ٩٠ يوماً وبالتالي يتم تصنيفها كلها كمتداولة. يتم إثبات المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بهدف جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الخسارة.

٢-٩-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المستقبلية المرتبطة بأدوات الدين والمدرجة بالتكلفة المطفأة. تعتمد منهجية انخفاض القيمة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط مسموم به من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار عمر الدين اعتبارًا من الاعتراف المبدئي بالأرصدة المدينة.

بيان الدخل المجموع للمجموعة، والذي يوضح الأرباح والخسائر، وهو أحد الجوانب الرئيسية للبيانات المالية المجمعة

بينما تخضع الأرصدة لدى البنوك وحساب ضمان وودائع وكالة خاضعة لمتطلبات انخفاض القيمة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لم يكن انخفاض قيمة الخسارة المحددة جوهرياً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-١. المطلوبات المالية

المطلوبات المالية هي أي مطلوبات تعد التزاماً تعاقدياً لتسليم نقدية أو أصل مالي آخر إلى شركة أخرى أو تبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع شركة أخرى بموجب شروط من المحتمل ألا تكون في صالح المجموعة.

يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف المنسوبة مباشرةً إلى المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. وتقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية كـ «دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى» و«ذمم التمويل الإسلامي الدائنة» و«مطلوبات إيجار».

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله.

(أ) دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يمثل الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزامات بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في السياق المعتاد للعمل من موردين. ويتم تصنيف الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى كمطلوبات متداولة إذا استحققت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل، أيهما أطول). وإن لم يكن كذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

(ب) ذمم تمويل إسلامي دائنة

يتم الاعتراف بذمم التمويل الإسلامي الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقاً قياس ذمم التمويل الإسلامي الدائنة بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (بالصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة الاستردادية في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة ذمم التمويل الإسلامي الدائنة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات القرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث التخفيض. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل، تتم رسملة الأتعاب كدفعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

يتم استبعاد ذمم التمويل الإسلامي الدائنة من بيان المركز المالي المجمع عند الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو إلغائه أو انقضاء أجله. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية لالتزام مالي تم إطفائه أو تحويله إلى طرف آخر والمبلغ المقابل المدفوع ويشمل أي موجودات أو مطلوبات غير نقدية في بيان الدخل الشامل المجمع كدخل آخر.

يتم تصنيف ذمم التمويل الإسلامي الدائنة كمطلوبات متداولة إنا إذا كان للمجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لـ ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

٢-١١ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً لقوانين العمل في الدول المعنية، فإن المجموعة مسؤولة عن سداد دفعات للموظفين عن مكافآت نهاية الخدمة من خلال خطة منافع محددة. ويتم سداد هذه الدفعات كمبلغ إجمالي بنهاية فترة التوظيف. وإن هذا الالتزام غير ممول وقد تم احتسابه كمبلغ مستحق نتيجة لإنهاء الخدمات القسري لموظفي المجموعة في تاريخ التقرير. وتتوقع المجموعة أن تؤدي هذه الطريقة إلى تقريب موثوق للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقوم الشركة الأم بدفع مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين.

٢-١٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو دلالي حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً للموارد لتسوية الالتزام، ويكون قد تم تقدير المبلغ بشكل موثوق. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات فيما يتعلق بالخسائر التشغيلية المستقبلية.

متى كان هناك عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي للموارد لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالنظر إلى فئة الالتزامات ككل. ويتم الاعتراف بالمخصص حتى وإن كان هناك احتمال ضئيل بإجراء تدفق خارجي فيما يتعلق بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون ضروريةً لتسوية الالتزام باستخدام معدل سابق للضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذا الالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجةً لمرور الوقت كمصرف فائدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-١٣ مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون هناك حق قابل للتنفيذ قانوناً لعمل مقاصة للمبالغ المحققة وتكون هناك نية للتسوية على أساس صافٍ أو لتحقيق الأصل وتسوية المطلوبات في ذات الوقت.

يجب ألا يعتمد الحق في إجراء المقاصة على حدث مستقبلي ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إعسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

٢-١٤ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات الإيجارية

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارية من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز للمستأجرين، يتم الاعتراف بتكلفة بهذه الحوافز على مدار فترة الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت كخصم من الإيرادات الإيجارية.

بيع وحدات قيد الإنشاء

يتم إدراج الإيرادات من بيع وحدات قيد الإنشاء عند تحويل سيطرة الوحدة إلى العميل، و التي تعتبر في وقت معين من الزمن، عندما يكون العميل قد استحوذ على الوحدة إلى جانب الالتزام بجميع المتطلبات التنظيمية المحلية التي تحكم عقود العقارات.

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات السكنية. ويتم إثبات الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. يتم تسليم العقارات إلى العملاء عند سداد سعر الشراء بالكامل. يتم تسليم العقارات إلى العملاء عند سداد سعر الشراء بالكامل. لا يتم إرسال إشعارات السداد النهائي إلى العملاء إلا بعد استكمال توصيل الخدمات الحكومية إلى العقارات المكتملة بما في ذلك الكهرباء والماء. لن يتم نقل الملكية القانونية إلى العملاء حتى تصدر السلطات الحكومية المختصة في البحرين سندات الملكية عند الانتهاء من بناء المشروع بأكمله. لذلك، يتم إثبات الإيراد في وقت معين عند نقل الملكية القانونية إلى العميل. يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في معظم الحالات، يستحق المبلغ المقابل عند توصيل الخدمات الحكومية إلى العقارات المكتملة. ويمكن الاتفاق على شروط الدفع المؤجل في ظروف نادرة، بحيث لا يتجاوز التأجيل اثني عشر شهراً أبداً. لذلك، لا يتم تعديل سعر المعاملة لآثار عناصر التمويل الهامة.

عناصر التمويل

لا تتوقع المجموعة أن يوجد أي عقود تتجاوز فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل وسداد العميل مدة سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تعدل المجموعة أي من أسعار المعاملة فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للمال.

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات في الفترة المحاسبية عند تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، عندما يتم فيها تقديم الخدمات. بالنسبة لبعض عقود الخدمات، يتم الاعتراف بالإيرادات بناء على الخدمة الفعلية المقدمة حتى نهاية فترة التقرير كنسبة من مجموع الخدمات التي يتعين توفيرها حيث يستلم العميل ويستخدم هذه المنافع في الوقت نفسه.

٢-١٥ تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل العامة والخاصة المرتبطة بشكل مباشر باقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة وهي موجودات تستغرق وقتاً كبيراً لكي تكون جاهزة للاستخدام المأمول أو للبيع. تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تاريخ جاهزية الموجودات بشكل رئيسي لاستخدامها في الغرض المخصص لها أو للبيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المحققة بالاستثمار المؤقت لذمم التمويل الإسلامي الدائنة المحددة ريثما يتم خصم نفقاتها لتأهيل الموجودات من خلال تكاليف التمويل المستحقة للرسملة. يتم إدراج كافة تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-١٦ الإيجارات

قامت المجموعة بتغيير سياساتها المحاسبية متى كانت المجموعة مؤجراً أم مستأجراً.السياسات الجديدة مبينة في(الإيضاح ٣–٢)وأثر التغيير في(الإيضاح ٣–١).

حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، فإن الإيجارات التي ينتقل فيها جزء كبير من مخاطر ومنافع الملكية إلى المجموعة بوصفها المستأجر يتم تصنيفها كإيجارات تشغيلية. ويتم تحميل الدفعات التي تتم بموجب الإيجارات التشغيلية (بالصافي من أي حوافز مقبوضة من المؤجر) في بيان الدخل الشامل المجمع وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من التأجير التشغيلي عندما تكون المجموعة مؤجرا معترف بها في بيان الدخل الشامل وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات الأساسية ويتم الاعتراف بها كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. تدرج الموجودات المؤجرة في بيان المركز المالي المجمع بناء على طبيعتها. لم تكن المجموعة بحاجة إلى إجراء أي تعديلات على محاسبة الموجودات المحتفظ بها بوصفها المؤجر نتيجة اعتماد معيار الإيجار الجديد.

٢-١٧ توزيعات الأرباح

يتم تكوين مخصص لأي مبلغ توزيعات أرباح معلنه مصرح بها بشكل ملائم وبما لا يتجاوز تقدير المنشأة، في أو قبل نهاية فترة التقرير لكنها لا توزع في نهاية فترة التقرير.

٣ التغيير في السياسات المحاسبية

يفسر هذا الإيضاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

٣-١- الأثر على البيانات المالية المجمعة

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار بأثر رجعي اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، لكن لم تقم بتعديل الأرقام المقارنة لفترة التقرير لسنة ٢٠١٨ كما هو مسموح به بموجب الأحكام الانتقالية المحددة في هذا المعيار. وبالتالي تم الاعتراف بعمليات إعادة التصنيف والتعديلات الناتجة عن قواعد الإيجار الجديدة في قائمة المركز المالي الافتتاحية المجمعة في ١ يناير ٢٠١٩ (إذا وجد).

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، قامت المجموعة بالاعتراف بمطلوبات الإيجار فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تم تصنيفها سابقاً ك«عقود إيجار تشغيلية» بموجب مبادئ معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ «عقود الإيجار». تم قياس هذه المطلوبات بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية، مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩. وكان معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر المتوسط المرجح على مطلوبات الإيجار في ١ يناير ٢٠١٩: ٧.٢٪.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ فيما يتعلق بعقود الإيجار التي تم تصنيفها سابقًا على أنها «عقود إيجار تشغيلية» بموجب مبادئ معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧، فإن المجموعة لم تطلب إجراء أي تعديلات على انتقال عقود الإيجار التي تم احتسابها سابقًا كاستثمارات عقارية باستخدام نموذج القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠ «عقارات استثمارية». لم تكن هناك مطلوبات عقود إيجار نشأت من التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ حيث تم سداد مدفوعات الإيجار بالكامل بدون التزامات مستقبلية للتدفق النقدي على المجموعة.

الطرق العملية المطبقة

– تطبيق معدل خصم واحد لمحفضة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة إلى حد معقول

– استخدام المعرفة اللاحقة في تحديد مدة عقد الإيجار حيث يحتوي العقد على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

اخترت المجموعة عدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد بعدّ، أو يتضمن، عقد إيجار في تاريخ التطبيق المبدئي. بدلاً من ذلك، بالنسبة للعقود التي تم إبرامها قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييمها في تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لتحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار لا.

ارتباطات عقود الإيجار التشغيلي المفصَح عنها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٥٤,٢١٠
المخصومة باستخدام معدل اقتراض المستأجر الإضافي بتاريخ التطبيق المبدئي	٧
التزام الإيجار المعترف به كما في ١ يناير ٢٠١٩	٥٠,٦٧٨
منها	
مطلوبات إيجار متداولة	٣٤,٧٧٨
مطلوبات إيجار غير متداولة	١٥,٩٠٠
	٥٠,٦٧٨

بلغ إجمالي التدفقات النقدية لعقود الإيجار التي تتضمن الفوائد خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٩,٥٠٩ دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

قياس موجودات حق الاستخدام

كانت تقاس موجودات حق الاستخدام المتعلقة بتأجير العقارات بقيمة تعادل مطلوبات الإيجار، معدلة بمبلغ أي دفعات إيجار مقدمة أو مستحقة تتعلق بعقد الإيجار المعترف به في بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

تعديلات معترف بها في بيان المركز المالي المجمع في ١ يناير ٢٠١٩:

أثر التغيير في السياسة المحاسبية على البنود التالية في بيان المركز المالي المجمع في ١ يناير ٢٠١٩:

- أثاث ومعدات – موجودات حق الاستخدام – زيادة بواقع ٦٧٨,٥ دينار كويتي
- دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى – مطلوبات إيجار – زيادة بواقع ٦٧٨,٥ دينار كويتي

٣-٢ التقارير المالية رقم ١٦ «عقود الإيجار» – سياسات محاسبية

تقوم المجموعة باستئجار مكاتبها والمركبات من مؤجرين مختلفين. عادة ما تكون فترة عقود الإيجار ثابتة بين ١ إلى ٣ سنوات مع إمكانية تمديدھا. يتم التفاوض على شروط التأجير على مستوى فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الأحكام والشروط المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات، ولكن قد لا يتم استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض القروض.

حتى السنة المالية ٢٠١٨، كان يتم تصنيف عقود إيجار المكتب الرئيسي والمركبات، على اعتبارها عقود إيجار تشغيلية. وابتداءً من تاريخ ١ يناير ٢٠١٩، تم الاعتراف بعقود الإيجار هذه على اعتبارها موجودات حق استخدام ومطلوبات مقابلة كما في التاريخ الذي أتيحت فيه الموجودات المستأجرة للاستخدام من قبل المجموعة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن إيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة الجوهرية)، ناقصاً ذمم حوافز الإيجار.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل.
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسته لهذا الخيار.
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لهذا الخيار.

يتم تضمين المدفوعات الإيجارية المُسدّدة بموجب خيارات التمديد المؤكدة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

يتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل، وهو غالباً ما يحدث بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، فسيتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر الواحد دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة مع الشروط والأحكام المماثلة.

لتحديد معدل الاقتراض الإضافي، تقوم المجموعة بالآتي:

- استخدام نهج تراكمي يبدأ بمعدل فائدة خالي من المخاطر يتم تعديله لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار التي تحتفظ بها المجموعة، والتي لا تملك تمويلاً حديثاً من طرف ثالث.
- إجراء تعديلات خاصة بعقد الإيجار على سبيل المثال لشروط أو بلد أو عملة أو ضمان.

يتم تخصيص مدفوعات الإيجار بين الأصل وتكلفة التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل في بيان الدخل الشامل المجمع على مدى فترة الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة وتتألف من التالي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام الإيجار.
- أي دفعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف أولية مباشرة.
- تكاليف أعمال التجديد.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام عادة على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر وفقاً لطريقة القسط الثابت.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر المالية

إدارة المخاطر المالية

قد تتعرض المجموعة للعديد من المخاطر المالية نتيجةً لأنشطتها: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويقوم برنامج إدارة مخاطر المجموعة الشامل بالتركيز على تقلب الأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على أداء المجموعة المالي. وتتم إدارة المخاطر من قبل إدارة المالية في المجموعة وفقاً لموافقة مجلس الإدارة.

(أ) **مخاطر السوق**

(١) **مخاطر العملات الأجنبية**

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية نتيجةً للتعرض للعديد من العملات. وتنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها. وتنشأ مخاطر العملة الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات والمطلوبات المعترف بها مقومة بعملة غير العملة الوظيفية للمجموعة.

تتم مراقبة المراكز بانتظام لضمان الاحتفاظ بها ضمن الحدود الموضوعه. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر العملة الأجنبية عبر التقييم المنتظم للحركات الحالية والمتوقعة لأسعار العملة الأجنبية ولموجودات ومطلوبات المجموعة النقدية بالعملة الأجنبية.

إن صافي تعرض المجموعة المقوم بالعملة الأجنبية ليس جوهرياً.

(٢) **مخاطر معدل الفائدة**

إن مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجةً للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية. تنشأ مخاطر معدل الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. مخاطر معدل الفائدة للمجموعة ليست كبيرة حيث ودائع الوكالة و ذمم التمويل الإسلامي الدائنة تحمل معدلات فائدة ثابتة.

تقوم المجموعة بتحليل التعرضات لمخاطر معدل الفائدة على أساس ديناميكي. كما تتم محاكاة بعض السيناريوهات مع وضع إعادة التمويل وتجديد المراكز القائمة وبدائل التمويل بعين الاعتبار. واستناداً إلى تلك السيناريوهات، تقوم المجموعة باحتساب أثر التغير المحدد في معدل الفائدة على بيان الدخل الشامل المجمع وحقوق الملكية الخاص بها بينما يتم استخدام ذات التغير في معدل الفائدة لكافة العملات.

تتم مراقبة أرصدة هذه البنود بشكل منتظم لضمان الحفاظ على هذه الأرصدة ضمن السقف المحددة. ليس لدى المجموعة أي أدوات مالية أو مشتقات خارج الميزانية العمومية تستخدم في إدارة مخاطر معدل الفائدة.

(ب) **مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن أحد الأطراف في أداة مالية ما سيتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر عبر الإخفاق في الوفاء بالتزام ما. لا تحتوي المجموعة على تركيزات كبيرة من مخاطر الائتمان.

تنشأ مخاطر الائتمان من أرصدة البنوك المحتفظ بها في البنوك، وودائع وكالة و مدينين تجاريين وأرصدة مدينة أخرى.

تتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. تقوم المجموعة بهيكلة مستويات مخاطر الائتمان التي يقبلها عبر وضع حدود على تعرضه لكل طرف مقابل واحد أو مجموعة من الأطراف المقابلة، و إلى قطاعات جغرافية و قطاعات تصنيع. وتخضع هذه المخاطر لمراجعة ربع سنوية أو منتظمة.

لدى المجموعة سياسات لضمان إبرام عقود الإيجار فقط مع أطراف مقابلة لديهم سجل ائتماني مناسب، و تقوم بمراقبة الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة بشكل مستمر. يتم حفظ الأرصدة النقدية فقط مع المؤسسات المالية التي تتمتع بتصنيف ائتماني مرتفع. كما توجد لدى المجموعة سياسات تعمل على الحد من حجم التعرضات الائتمانية تجاه أي مؤسسة مالية.

فيما يلي الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من حيث فئة الأصل المالي:

كما في ٣١ ديسمبر			
	٢٠١٩	٢٠١٨	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدماً) (إيضاح ٨)	٤٥٤,٥١٣	٧٧٩,٤٦	
ودائع وكالة (إيضاح ٩)	٩٠,٨٩٦	٥٢١,٦٢٣	
نقد ونقد معادل باستثناء النقد في الصندوق (إيضاح ١٠)	٧٦١,٥٣٣	٩٧٨,٣١٣	
	٢,١٦,٩٤٢	٢,٢٧٨,٩٨٢	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة مدى العمر لجميع المدينين التجاريين.

تقوم المجموعة بتطبيق نهج مبسط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة مدى العمر لجميع المدينين التجاريين.

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى بيانات الدفع الخاصة بالمستأجرين على مدار ٣٦ شهرًا قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على التوالي وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي تمت خلال هذه الفترة. على هذا الأساس، تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي بالنسبة للمدينين التجاريين:

	دخل إيجاري مدين			
	٣٠ - ٣١ يوماً	٦٠ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً	الإجمالي
٢٠١٩ ديسمبر	٥,٢٤%	١٠,٦٧%	١٠,٦٣%	٣٢,٣%
معدل الخسارة المتوقعة*	٦٢,٤٦	٤,٨١١	١٥,٧٥٧	٢٣٦,٩١١
إجمالي القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	٣,٢٥١	٥١٣	٤,٣٥٤	٤٩,٨٣٤
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة				٥٧,٩٥٢

	دخل إيجاري مدين			
	٣٠ - ٣١ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ يوماً	الإجمالي
٢٠١٨ ديسمبر	٣,٧٣%	٦,١٤%	٣٨,٤٥%	٣٧,٤٥%
معدل الخسارة المتوقعة*	٤٢,٨٦٣	–	٩,٩٢٧	١٨٤,٤٨٢
إجمالي القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	١,٥٩٧	–	٢,٥٩٥	٥,٦٣٢
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة				٥٤,٨١٩

* تمثل معدلات الخسارة المتوقعة أعلاه متوسط المعدلات لجميع الشركات التابعة داخل المجموعة.

تمت مطابقة مخصص انخفاض القيمة الختامي للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مع مخصص انخفاض القيمة الافتتاحية كما يلي:

مدينون تجاريون			
	٢٠١٩	٢٠١٨	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
مخصص الخسارة الافتتاحي كما في ا يناير	٥٤,٨١٩	٥٤,٦٢	
زيادة في مخصص الخسارة خلال السنة	٣,١٣٣	٧٥٧	
في ٣١ ديسمبر	٥٧,٩٥٢	٥٤,٨١٩	

(ج) **مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في تلبية الارتباطات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنشأ بسبب إمكانية، التي قد تكون مستبعدة، أن يطلب من المجموعة سداد مطلوباتها في وقت أبكر من المتوقع.

وتتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة نقدية كافية وتوفير التمويل من خلال قدر ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها والقدرة على تصفية مراكز السوق. وتهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام القروض لأجل. تراقب الإدارة توقعات مركز السيولة الخاص بالمجموعة (تشمل تسهيلات القروض غير المحسوبة) والأرصدة لدى البنوك والنقدية على أساس التدفقات النقدية المتوقعة ويتم ذلك بالمستوى المحلي في الشركات العاملة للمجموعة وفقاً للممارسات والحدود التي تضعها المجموعة. وتتنوع هذه الحدود حسب الموقع بغية مراعاة مستوى السيولة للسوق الذي تعمل فيه المجموعة. إضافة على ذلك، تتضمن سياسة إدارة السيولة في المجموعة توقع التدفقات النقدية بالعملات الرئيسية والنظر في مستوى الموجودات السائلة اللازمة لتلبية ذلك ومراقبة معدلات السيولة الخاصة ببيان المركز المالي المرحلي المجمع مقابل المتطلبات القانونية الداخلية والخارجية والحفاظ على تطبيق خطط لتمويل الديون.

تتم مراقبة إطار الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. وفيما يلي جدول ملخص يبين استحقاق المطلوبات المالية. وإن المبالغ التي تم الإفصاح عنها في الجدولين التاليين هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. وإن التدفقات النقدية غير المخصومة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن أثر الخصم غير كبير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

فيما يلي تحليل الاستحقاق للادوات المالية في ٣١ ديسمبر:

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ٣ سنوات	القيمة
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
المطلوبات					
تمويل إسلامي الأرصدة الدائنة الأخرى	٢٧١,٤١٤	٧٥٩,٧٧٥	٧٦٥,٨٨٩	٥,٠٤٢,١٠٠	٦,٥٨٧,١١٦
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٤٠٢,٥٤٧	–	–	–	٤٠٢,٥٤٧
إجمالي المطلوبات	٦٧٣,٩٦١	٧٦٣,٨٠٦	٧٦٥,٨٨٩	٥,٠٤٢,١٠٠	٦,٩٨٩,٦٦٣

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ثلاث سنوات	أكثر من ٣ سنوات	القيمة
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
المطلوبات					
تمويل إسلامي الأرصدة الدائنة الأخرى	١,٣١٤,٩٤٣	١,٤٥٢,٠٨٩	١,٧٣٥,٤٨١	٢,٩٩٣,٢٨٣	٦,٩٣٠,٧٥٤
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٣٦٢,٩٧٤	١٤٧,٨٧٧	–	–	٥١٠,٨٥١
إجمالي المطلوبات	١,٦٧٧,٩١٧	١,٥٩٩,٩٦٦	١,٧٣٥,٤٨١	٢,٩٩٣,٢٨٣	٧,٤٤١,٦٠٥

٢–٤ الأدوات المالية

تكمّن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على المتابعة على أساس الاستمرارية بهدف توفير عائدات للمساهمين وللحفاظ على هيكل رأس مال مثالي لتقليل تكلفة رأس المال. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، للمجموعة أن تُعدل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو تزيد رأس المال أو تبيع موجودات لتقليل الدين.

وتقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل الاقتراض مثلما يقوم الآخرون العاملون بذات القطاع. ويتم احتساب هذا المعدل كصافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. ويتم احتساب صافي الدين من قبل المجموعة كذمم تمويل إسلامي دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق ملكية وفقاً لما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع بالإضافة إلى صافي الدين.

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
ذمم تمويل إسلامي دائنة	٦,٥٨٧,١١٦	٦,٩٣٠,٧٥٤
مطلوبات إيجار	١٥,٩٠٠	–
ناقصاً: النقد والنقد المعادل	(٧٦٢,١١٤)	(٩٧٨,٧٥٥)
صافي الدين	٥,٨٤٠,٩٠٢	٥,٤٣٠,٣٧٦
إجمالي حقوق الملكية	٢٣,١٧٣,٣٢٢	٢٢,٧٨٠,٩٧٦
إجمالي رأس المال	٢٩,٠١٤,٢٢٤	٢٨,٢١١,٣٥٢
معدل الاقتراض	٢٢.٠	٢١.٩

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤–٣ تقدير القيمة العادلة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها الدفترية كما في تاريخ التقرير.

عقارات استثمارية

راجع الإيضاح ٦.

٥ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل متواصل وهي تستند إلى الخبرة السابقة والعوامل الأخرى، والتي من بينها توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة بموجب الظروف المحيطة.

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات المتعلقة بالمستقبل. وإن التقديرات المحاسبية بطبيعة تعريفها نادراً ما تقارب النتائج الفعلية المعنية. وإن التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر هامة والتي قد تؤدي إلى تعديل مادي في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية تم توضيحها فيما يلي.

أ) تقييمات العقارات الاستثمارية

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استخدام التقديرات. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ التقرير.

عند التوصل إلى تقديراتهم حول القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قام مستشارو التقييم بتطبيق معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني لاستخدام نهج الدخل ونهج مقارنة المبيعات لقياس قيمة العقار. ولذلك، عند التوصل إلى تقديراتهم حول القيم السوقية للأراضي الخام غير المطورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، ولم يعتمد مستشارو التقييم فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات. وفي ضوء هذه الظروف، هناك درجة كبيرة من عدم التأكد مقارنة مع الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقدير القيم السوقية للعقارات الاستثمارية. يتم استخدام نهج الدخل لقياس قيمة العقار من خلال تحليل التدفقات النقدية المخصومة من صافي الإيراد التشغيلي، بافتراض أن الاستثمار الرأسمالي للأراضي والمباني يتم استرداده بالكامل خلال فترة التأجير. تطبق الإدارة أحكاماً في اشتقاق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

ب) تقييمات عقارات تحت الإنشاء

يتم الاحتفاظ بالعقارات تحت الإنشاء بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق. وعندما يصبح العقار قيد الإنشاء قديماً أو متقادماً، يتم إجراء تقدير لصافي قيمته القابلة للتحقق. وفيما يخص الكميات الكبيرة المفردة يتم إجراء التقدير على أساس فردي. إن الكميات التي لا تكون هامة بشكل فردي ولكنها تكون قديمة أو متقادمة يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تجنب مخصص وفقاً لنوع الأصل ودرجة التعمير أو التقادم استناداً لأسعار البيع التاريخية.

ج) تصنيف العقارات

عند اقتناء عقار ما، تقوم المجموعة بتصنيفه ضمن أحد التصنيفات التالية بناءً على الغرض الذي ستستخدمه الإدارة من أجله:

أ) عقارات استثمارية

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري في حال تم استخدامه لتوليد إيراد إيجاري أو لزيادة راس المال أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

ب) عقارات قيد الإنشاء

تقوم الإدارة بتصنيف العقارات كعقارات قيد الإنشاء في حال تم الاستحواذ عليها بنية التطوير.

د) عقارات قيد الإنشاء

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات السكنية. و قد حددت الإدارة أن الإيرادات تتحقق عند تحويل سيطرة الوحدة إلى العميل، و بالتالي يتم إثبات الإيرادات في وقت معين من الزمن. تعتبر الإدارة انتقال السيطرة عندما يكون العميل قد استحوذ على الوحدة إلى جانب الالتزام بجميع المتطلبات التنظيمية المحلية التي تحكم عقود العقارات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

<p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩</p>		
<p>٦ عقارات استثمارية</p>		
<p>كما في ٣١ ديسمبر</p>		
<p>٢٠١٩ دينار كويتي</p>		٢٠١٨
الرصيد في بداية السنة	٢٤,٦٢٢,١٠٠	٣,٢٣٦,٩٣٥
إضافات خلال السنة	٥٧٣,٥٣٣	٢٩,٧١٠
التغير في القيمة العادلة	٥١,٦٠٠	(٥,٥١٤,٤٦٠)
فوق تحويل عملة أجنبية	(٢٢,٨٨٥)	(١٣٠,٨٥٥)
الرصيد في نهاية السنة	٢٥,٦٧٤,٣٤٨	٢٤,٦٢٢,١٠٠

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

<p>كما في ٣١ ديسمبر</p>		
<p>٢٠١٩ دينار كويتي</p>		٢٠١٨
موجودات حق استخدام العقارات الاستثمارية	١,٦٦٤,٣٦٦	١,٤٧١,٧٦٨
عقارات استثمارية	١٥,٠٠٩,٩٨٢	١٤,١٥٠,٣٣٢
الرصيد في نهاية السنة	٢٥,٦٧٤,٣٤٨	٢٤,٦٢٢,١٠٠

تمثل العقارات الاستثمارية الأرض والعقارات الصناعية أو التجارية المقتناة أو التي تم إنشاؤها من خلال الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين.

أرض

تمثل الأرض قطعتي أرض (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: أربع قطع أراضي) بمساحة مجمعة تبلغ حوالي ٤,٧٢٥ متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٥,٣١٢ متر مربع) مملوكة من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٣,١٠٢,٠٧٩ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣,٦٣١,١٢ دينار كويتي). يقع مقر الشركة التابعة في منطقة سيف في مملكة البحرين. يتم الاحتفاظ بقطعتي الأرض لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

خلال السنة، تم تحويل قطعتي أرض بمساحة مجتمعة ١,٥٨٧ متر مربع بقيمة ٦,٨٨١,٧٥٦ دينار كويتي إلى عقارات تجارية حيث بدأت المشاريع النشطة التي وافق عليها مجلس الإدارة في كلا الموقعين.

عقارات صناعية

تتكون العقارات من سبع مبان صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ١,٦٦٤,٣٦٦ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,٤٧١,٧٦٩ دينار كويتي)، وقد تم بناؤها على ٦ قطع أراض خاصة بالمنطقة الصناعية الموجودة في مرفأ البحرين الاستثماري في مملكة البحرين وهي محتفظ بها على أساس تأجيري حتى ٢١ مايو ٢٠٥٦ مع خيار للتجديد لمدة ٢٥ سنة إضافية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

<p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩</p>		
<p>٦ عقارات تجارية</p>		
<p>كما في ٣١ ديسمبر</p>		
<p>٢٠١٩ دينار كويتي</p>		٢٠١٨
تتكون العقارات من مبانٍ محتفظ بها من أجل دخل الإيجار وزيادة رأس المال إلى جانب المباني التي يتم إنشاؤها للغرض نفسه والتي يحتفظ بها شركتان تابعتان.		
العقار الأول هو المركادو مول الذي بني على قطعة أرض مساحتها ٨٠٥٢ متر مربع مملوكة من قبل شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٣,٩٢٤,٥٠٥ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٤,١٣٧,٩٦٨ دينار كويتي).		
ويحتفظ بالعقارين الثاني والثالث من قبل شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) ويشتملان ال بلكون مول، وهو قيد الإنشاء على قطعة أرض مساحتها ٧,٢٣٥ متر مربع بجوار قطعة أرض مساحتها ٣,٣٥٢ متر مربع والتي يتم بناؤها لتناسب مكتبة جرير. كان هناك إضافات بقيمة ٥.٦٠٤٥ دينار كويتي خلال السنة تضاف إلى قيمة الأرض بالتكلفة خلال فترة البناء. بلغت هذه القيمة ٧,٩٨٣,٣٩٨ دينار كويتي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٦,٨٨١,٧٥٦ دينار كويتي).		

إن العقارات الاستثمارية البالغة ٢٢,٥٧٢,٢٦٩ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٤,٦٠٩,٧٣٧ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل ذمم تمويل إسلامي دائنة (إيضاح ١٤).

(١) المبالغ المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع للعقارات الاستثمارية

<p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر</p>		
<p>٢٠١٩ دينار كويتي</p>		٢٠١٨
تغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	٥١,٦٠٠	(٥,٥١٤,٤٦٠)
صافي دخل الإيجار	١,٢٧٦,٩٥٣	١,١٥٤,٦١٠

(٢) قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض الحصول على عائدات إيجارية على المدى الطويل ولا يتم شغلها من قبل المجموعة، باستثناء الأرض المحتفظ بها حاليا لاستخدام مستقبلي غير محدد. لم تتخذ المجموعة قراراً فيما إذا كانت ستحتفظ بقطع الأراضي بغرض زيادة رأس المال أو للتطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل. تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

(٣) تسلسل القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين خارجيين مستقلين يتمتعون بالمؤهلات المهنية المناسبة المعترف بها ولديهم خبرة حديثة فيما يتعلق بموقع وتصنيف العقار محل التقييم. يقدم المقيمون المستقلون القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة سنوياً.

يتم إثبات القيمة العادلة للأرض، والتي تم قياسها من قبل مقيمين مستقلين، على أنها أصل مستقل محتفظ به بغرض زيادة رأس المال أو التطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل.

يتم إثبات القيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية، والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين، كأصل منفصل لحساب الإيرادات الإيجارية المؤجلة والتي يتم الاعتراف بها بسبب المعالجة على أساس القسط الثابت لإيرادات التأجير التشغيلي ناقضاً تكاليف أي فترات مجانية أو حوافز مقدمة لتأمين مستأجرين جدد، موزعة على مدة الإيجار بالكامل.

وبناءً على ذلك ، فإن القيمة العادلة الإجمالية للعقارات والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين تساوي الموجودات العقارية الاستثمارية والإيرادات الإيجارية المؤجلة.

يتم تصنيف القيم العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن المستويين ٢ و٣ من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. تم خلال السنة تحويل قطعتي أرض (مستوى ٢) بقيمة ٦,٨٨١,٧٥٦ دينار كويتي إلى عقارات تجارية (مستوى ٣).

تعمل سياسة المجموعة على الاعتراف بالتحويلات الداخلة والخارجة لمستويات تسلسل القيمة العادلة كما في نهاية الحدث أو التغير في الظروف التي أدت إلى التحويل.

بدأت المجموعة بتطوير قطعتي أرض خلال السنة. قبل الإنشاء، استخدمت تقنية التقييم منهجًا قابلاً للمقارنة للمبيعات بحيث تم تصنيف قياس القيمة العادلة على أنه المستوى ٢. في بداية التطوير، يتم تقييم العقار الآن باستخدام نهج الدخل، والذي يستخدم مدخلات كبيرة لا يمكن ملاحظتها. وبالتالي تم إعادة تصنيف قياس القيمة العادلة إلى المستوى ٣.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(٤) أساليب التقييم المستخدمة لتحديد القيم العادلة وفقاً للمستوى الثاني والثالث

تحصل المجموعة على تقييمات مستقلة لعقاراتها الاستثمارية على الأقل مرة واحدة سنوياً. في نهاية كل فترة تقرير، تقوم المجموعة بتحديث تقييمها للقيمة العادلة لكل عقار، مع الأخذ بعين الاعتبار أحدث التقييمات المستقلة. يحدد أعضاء مجلس الإدارة قيمة العقار ضمن مجموعة من التقديرات المعقولة للقيمة العادلة، تطبيق الإدارة أحكاماً في اشتقاق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إن أفضل الأدلة على القيمة العادلة هي الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مشابهة، في حالة عدم توفر هذه المعلومات، تقوم المجموعة بالنظر في المعلومات من خلال مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك:

- الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات ذات طبيعة مختلفة أو أسعار حديثة لعقارات مماثلة في أسواق أقل نشاطًا، والمعدلة لتعكس تلك الاختلافات. توقعات التدفقات النقدية المخصومة بناءً على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية
- توقعات الإيرادات المرتكزة على أساس صافي دخل السوق المقدر للعقار، ومعدل الرسملة المستمد من تحليل أدلة السوق.

تدرج جميع تقديرات القيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية في المستوى الثالث، كما تدرج الأرض المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد في المستوى الثاني. وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة للمستوى الثاني للأراضي المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد باستخدام نهج مقارنة المبيعات، وتتمثل المدخلات الرئيسية في إطار هذا الأسلوب في سعر المتر المربع الواحد للعام الحالي بالمقارنة مع أسعار عدد من الأراضي المماثلة في نفس المنطقة (الموقع والحجم).

(٥) قياسات القيمة العادلة باستخدام المعلومات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣)

يمثل الجدول التالي التغييرات في أدوات المستوى ٣ للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨ لقياسات القيمة العادلة المتكررة:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية السنة	١٤,٦٩,٧٣٧	١٦,٩٤,٥٩٤
تحول من أرض (مستوى ٢)	٦,٨٨١,٧٥٦	-
التغير في القيمة العادلة	٥٢٧,٣٧٨	(١,٤٢٣,٩٦١)
إضافات	٥٧٣,٥٣٣	-
فوق تحويل عملة أجنبية	(٢,١٣٥)	(٦,٨٩٦)
في نهاية السنة	٢٢,٥٧٢,٢٦٩	١٤,٦٩,٧٣٧

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مدخلات التقييم وعلاقتها بالقيمة العادلة

يلخص الجدول أدناه المعلومات الكمية حول المعطيات الهامة المستخدمة في المستوى المتكرر رقم ٢ و رقم ٣ لقياس القيمة العادلة.

الوصف	أسلوب التقييم	القيمة العادلة	المعطيات الهامة	العلاقة بين المعطيات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
أرض	أسلوب مقارنة المبيعات	مستوى ٢	سعر القدم المربع الواحد	بالنسبة لكل تغيير بقيمة ا دينار كويتي للقدم المربع الواحد، ستتأثر قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ ١٣٢,١٥ دينار كويتي.
عقارات صناعية	أسلوب الدخل؛ يأخذ نموذج التقييم بعين الاعتبار القيمة الحالية لصافي إيرادات التشغيل المولدة من العقار، مع الأخذ في الاعتبار معدل نمو الإيجارات السوقية المتوقع، ومعدل الإشغال، وتكاليف حوافز الإيجار مثل فترات الإعفاء من الإيجار والتكاليف الأخرى التي لا يدفعها المستأجرون. يتم خصم صافي الدخل التشغيلي المتوقع باستخدام معدلات الخصم المعدلة للمخاطر. ومن بين عوامل أخرى، فإن تقدير معدل الخصم يأخذ في الاعتبار جودة المبنى وموقعه (الرئيسي مقابل الثانوي) وجودة الائتمان للمستأجر وشروط الإيجار.	مستوى ٣	<ul style="list-style-type: none">معدل نمو الإيجارات السوقية السنوي المتوقع (٢٢- ٢٢,٥٪، المتوسط المرجح ٢٥٪). معدل الإشغال (٢٩- ٢٩٥، المتوسط المرجح ٢٦,٦٪) فترات الإعفاء من الإيجار (فترة شهران للإيجارات الجديدة) معدلات الخصم المعدلة وفقاً للمخاطر (المتوسط المرجح ١١٪). معدل العائد للعقار ١١- ١٠,٥ - ١١,٥٪	<ul style="list-style-type: none">سترتفع (تنخفض) القيمة العادلة المقدرّة إذا: كان معدل نمو الإيجارات السوقية أعلى (أقل)؛ كان معدل الإشغال أعلى (أقل)؛ كانت فترة الإعفاء من الإيجار أقصر (أطول)؛ أو كان معدل الخصم المعدل للمخاطر أعلى (أقل). كان معدل العائد للعقار أعلى (أقل).

عقارات تجارية	أسلوب الدخل؛ يأخذ نموذج التقييم بعين الاعتبار القيمة الحالية لصافي إيرادات التشغيل المولدة من العقار، مع الأخذ في الاعتبار معدل نمو الإيجارات السوقية المتوقع، ومعدل الإشغال، وتكاليف حوافز الإيجار مثل فترات الإعفاء من الإيجار والتكاليف الأخرى التي لا يدفعها المستأجرون. يتم خصم صافي الدخل التشغيلي المتوقع باستخدام معدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر. من بين عوامل أخرى، فإن تقدير معدل الخصم يأخذ في الاعتبار جودة المبنى وموقعه (الرئيسي مقابل الثانوي) وجودة الائتمان للمستأجر وشروط الإيجار.	مستوى ٣	<ul style="list-style-type: none">معدل نمو الإيجارات السوقية المتوقع (٢- ٣٪، المتوسط المرجح ٢,٦٪). معدل الإشغال (٩٠- ٢٩٥، المتوسط المرجح ٩٢,٥٪). فترات الإعفاء من الإيجار (فترة ٣ أشهر للإيجارات الجديدة). معدلات الخصم المعدلة وفقاً للمخاطر (٥ - ٦,٣٪، المتوسط المرجح ٥,٨٪). العائد للعقار ٢٩	<ul style="list-style-type: none">سترتفع (تنخفض) القيمة العادلة المقدرّة إذا: كان معدل نمو الإيجارات السوقية أعلى (أقل)؛ كان معدل الإشغال أعلى (أقل)؛ كانت فترات الإعفاء من الإيجار أقصر (أطول)؛ أو كان معدل الخصم المعدل للمخاطر أعلى (أقل). كان معدل العائد للعقار أعلى (أقل).
----------------------	--	---------	---	---

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

<p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩</p>	
<p>٧ عقارات قيد الإنشاء</p>	

تمثل العقارات قيد الإنشاء عقارات سكنية مملوكة لشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة). تكون العقارات من قطعة أرض رئيسية بمساحة ١٤,٢٤٠ متر مربع، وقد قسمتها الشركة التابعة إلى ٤٢ قطعة أرض قامت ببناء ٤٢ فيلا عليها، وتحمل اسم قرية المراكدو. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم بيع ٢٢ فيلا (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٥).

<p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر</p>		
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	٣,٤٥٤,٧٥٠	٤,٩٨٤,٣٢٧
إضافات خلال السنة	–	١,٣٧,١٤٠
تكلفة الوحدات المباعة	(٨٧٠,٧٨١)	(٢,٤٠١,٢٦٣)
انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء	–	(١٤٨,٢١٢)
فروق تحويل عملة أجنبية	(٤,٥٧١)	(١٧,٢٤٢)
الرصيد في نهاية السنة	٢,٥٧٩,٣٩٨	٣,٤٥٤,٧٥٠

لم يتم التعهد بعقارات قيد الإنشاء كضمان مقابل تمويل إسلامي دائن في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣,٤٥٤,٧٥٠ دينار كويتي).

٨ مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

<p>كما في ٣١ ديسمبر</p>		
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات إيجارية مستحقة	٢٣٦,٩١١	١٨٤,٤٨٢
ناقصاً: المشطوب خلال السنة	(٣٤,٨٢٦)	(٣٧,٩٥٤)
ناقصاً: خسارة الإنخفاض في القيمة	(٥٧,٩٥٢)	(٥٤,٨١٩)
	١٤٤,١٣٣	٩١,٧٠٩
مستحقات إيجارية مؤجلة	١٤٧,٨٣٥	١٧٧,٤٥٤
أرصدة مدينة من بيع عقارات قيد الإنشاء	١٦٢,٥٤٥	٥٠٩,٨٨٣
مصروفات مدفوعة مقدماً	٥١,٩٣٤	٦٧,١٠٩
	٥٠٦,٤٤٧	٨٤٦,١٥٥

بلغت الحركات في مخصص الخسارة لدخل الإيجار المستحق مبلغ ٣,١٣٣ دينار كويتي (٢٠١٨: ٧٥٧ دينار كويتي).

٩ ودائع وكالة

<p>كما في ٣١ ديسمبر</p>		
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
ودائع وكالة قصيرة الأجل	٩٠٠,٨٩٦	٥٢١,٦٢٣

يتم إيداع وداائع وكالة لدى بنوك إسلامية في دولة الكويت ومملكة البحرين. تحمل وداائع الوكالة متوسط معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٦,٢٢٪ (٢٠١٨: ٣٪). لدى وداائع وكالة آجال استحقاق أصلية أكثر من ٣ أشهر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

<p>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩</p>		
<p>١٠ النقد والنقد المعادل</p>		

<p>كما في ٣١ ديسمبر</p>		
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد في الصندوق	٥٨١	٤٤٢
أرصدة بنكية	٧٢٧,٢٣٨	٥٣٦,٨٩٨
ودائع وكالة	–	١٢٠,٣٧٥
حساب الضمان – شركة إف بي الجنبية	٣٤,٢٩٥	٣٢١,٠٤٠
	٧٦٢,١١٤	٩٧٨,٧٥٥

لاتوجد ودائع وكالة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وتحمل وداائع الوكالة في السنة المنتهية في ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٣٪.

إن النقد والنقد المعادل المفصَح عنه أعلاه وفي بيان التدفقات النقدية المجمع يشمل حساب الضمان بمبلغ ٣٤,٢٩٥ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٢١,٠٤٠ دينار كويتي) المحتفظ بها من قبل شركة تابعة.

١١ رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢١,٢٢٥,١٩١ دينار كويتي (٢٠١٨: ٢٠,٩٦٠,٣٣٣ دينار كويتي) يتألف من ٢١٢,٢٥١,٩١٠ (٢٠١٨: ٢٠٠,٣٠٩,٦٠٠ سهم) سهماً بقيمة ١٠٠ فلس لكل سهم.

في ١٣ يونيو ٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على تعويض الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والبالغة ٣,٧٢٦,٩١٢ دينار كويتي مقابل الاحتياطي القانوني ورأس مال بمقدار ١,٦٢١,١٤٣ دينار كويتي و ٢,١٠٥,٧٦٩ دينار كويتي على التوالي. تمت الموافقة على المقاصة من قبل السلطات القانونية وتم تحديث السجل التجاري للشركة الأم وفقاً لذلك في ٢٩ يوليو ٢٠١٩.

١٢ احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة قبل مخصص مساهمة الكويت للتقدم العلمي والزكاة للاحتياطي القانوني بعد استرداد الخسائر المتراكمة. وللشركة الأم، أن تقرر عدم الاستمرار في هذا التحويل السنوي عندما يزيد الاحتياطي على ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

ويمكن فقط أن يتم بدون قيد توزيع جزء الاحتياطي الذي يزيد على ٥٠٪ من رأس المال المساهم المدفوع. ويقتصر توزيع رصيد الاحتياطي على المبلغ المطلوب لكي يمكن إجراء توزيع على المساهمين يقدر ب ٥٪ من رأس المال المساهم المدفوع في الأعوام التي لا تكون فيها الأرباح المتراكمة كافية لسداد توزيعات هذا المبلغ للمساهمين.

خلال السنة، تم تحويل مبلغ ٤٢,٢٧١ دينار كويتي إلى الاحتياطي القانوني (٢٠١٨: لا شيء بسبب الخسائر المتراكمة).

راجع إيضاح ١١ عن مقاصة الخسائر المتراكمة للمجموعة مقابل الاحتياطي القانوني ورأس المال.

١٣ احتياطي تحويل عملات أجنبية

يتم احتساب احتياطي تحويل العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر عندما تختلف النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية التي لها عملة وظيفية عن عملة العرض ويتم تحويلها إلى عملة العرض على النحو التالي:

٤. إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض يتم ترجمتها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي.

٥. يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان دخل شامل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريباً معقولاً للتأثير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و

٦. يتم الاعتراف بكافة فروقات الصرف في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤ ذم تمويل إسلامي دائنة

وتمثل ذم التمويل الإسلامي الدائنة عدة هياكل يتم ترتيبها من خلال بنوك إسلامية في مملكة البحرين، ويبلغ متوسط التكلفة المجمعة للتمويل ٧ ٪ (٢٠١٨: ٢٦١٠).

ذم التمويل الإسلامي الدائنة مضمونة بعقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٦٩,٢٧٢,٥٧٢ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: على العقارات الاستثمارية والعقارات قيد الإنشاء ٦٤,٤٨٧,٦٤,١٨ دينار كويتي) (إيضاح ٦ و ٧).

للسنة المنتهية في	
٢٠١٩	٢٠١٨
دينار كويتي	دينار كويتي
رصيد افتتاحي	٦,٩٣٠,٧٥٤
متحصلات خلال السنة	٦,٥٨٧,١١٦
مبالغ مسددة	(٦,٩٢٥,٣٧٩)
فروق تحويل عملة أجنبية	(٥,٣٧٥)
	٦,٩٣٠,٧٥٤
فيما يلي تصنيف ذم تمويل إسلامي دائنة:	
ذم التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل	٦,٣١٥,٧٠٢
ذم التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل	٢٧١,٤١٤
	٦,٥٨٧,١١٦

تقارب القيمة الدفترية لذم التمويل الإسلامي الدائنة (المتداولة وغير المتداولة) قيمتها العادلة.

١٥ دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨
دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون تجاريون	١.٨,٧٣٠
دفعات مقدمة من مستأجرين	١٩٧,١٦١
محجوزات مستحقة قصيرة الأجل	١٤٧,٨٧٧
مصروفات مستحقة	٧٥,٨٥٣
أرصدة دائنة للموظفين	٦١,٨٩٢
مستحقات إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	٨,١٩٥
	٥٩٩,٧٠٨
في ما يلي تصنيف الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى:	
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى طويلة الأجل	–
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل	٥٩٩,٧٠٨
	٥٩٩,٧٠٨

تقارب القيمة الدفترية للدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى (المتداولة وغير المتداولة) قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦ صافي دخل الإيجار

يتم توليد إيرادات الإيجار من العقارات التي تم تطويرها من قبل شركات تابعة مملوكة بالكامل لشركة مجال للمستودعات ذ.م.م. وشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م تشغل شركة مجال للمستودعات سبعة مبان صناعية تشغلها مجموعة متنوعة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. تقوم شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني بتطوير مركز تجاري للبيع بالتجزئة للحي يحمل اسم المراكدو الجنبية. تقع جميع هذه العقارات المؤجرة داخل مملكة البحرين.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨
دينار كويتي	دينار كويتي
معدل الإشغال	٧٩٤
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٣٧,٦٥٤
مجموع دخل التأجير	١,١٥٧,٤٢٤
تكلفة الإيرادات	(٢.٣,٠٨٤)
صافي الإيرادات الإيجارية الصناعية	٩٥٤,٣٤٠
عقارات تجارية	
معدل الإشغال	٧٩٧
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٤,٦٨٣
مجموع دخل التأجير	٤١٢,٦٢٩
تكلفة الإيرادات	(٩,٠١٦)
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية	٣٢٢,٦١٣
إجمالي صافي دخل الإيجار	١,٢٧٦,٩٥٣

١٧ إيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي تفاصيل الإيرادات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨
دينار كويتي	دينار كويتي
تحليل الإيرادات بحسب الفئة	
الإيرادات من بيع عقارات قيد الإنشاء	٩٧٣,٤٩١
	٢,٦٥,٧٣٨

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨ مصروفات عمومية وإدارية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
تكاليف الموظفين	٤٩٤,٤٩٨	٣٩٩,٣٩٩
أتعاب مهنية	١٤٣,٠٥٤	١٢٩,٤٨٨
استهلاك	٧٥,٥٧٥	٣,٢١٤
مصروفات إشغال	١١,٠٧	٤٤,٦٠
مصروفات أخرى	٦٢,٧٣٢	٣٨,٧١٢
	٧٨٦,٩٦٦	٦٤٢,٤٢٣

١٩ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين ذوي التمثيل في مجلس إدارة الشركة الأم وأقربائهم المقربين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين في الشركة الأم والشركات التي يسيطرون عليها أو الخاضعة للسيطرة المشتركة أو التي تخضع لسيطرة كبيرة من قبل هذه الأطراف. يتم تنفيذ كافة المعاملات الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط يتم الموافقة عليها من قبل إدارة الشركة الأم ووفقاً لشروط تجارية صرفة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع	٢٠١٩	٢٠١٨
	دينار كويتي	دينار كويتي
تعويضات كبار موظفي الإدارة		
الرواتب والمنافع الأخرى على المدى القصير	٢٢٩,٩٨٥	١٦٦,٢٤٤
مكافآت نهاية الخدمة	١١,١٠٥	١٢,١٠٠
	٢٤١,٠٩٠	١٧٨,٣٤٤

٢٠ معلومات القطاع

يعد مجلس الإدارة بمثابة صانع القرار التشغيلي الرئيسي للمجموعة. قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
- العمليات غير العقارية: وتتألف من الاستثمار في أدوات مالية إسلامية متنوعة وتمثل بشكل رئيسي الصناديق غير المسعرة والوكالة.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المتعلقة بالقطاع التشغيلية للمجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، على التوالي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
إيرادات موزعة	٢,٧٥٤,٤٢٦	٩,٥٣٩
مصروفات موزعة	(٢,٣٤٩,٤٥٤)	–
نتائج القطاع	٤٠٤,٩٧٢	٩,٥٣٩
الموجودات	٢٩,٥٩,٠٥٢	٩٠٠,٨٩٦
المطلوبات	٧,٣١٧,٦٢٦	–
نفقات رأسمالية	٦٢٦,٩٤١	–

٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
إيرادات موزعة	(١,٩٠٧,٩٧٧)	٧,٣٢٠
مصروفات موزعة	(٣,٤٣٦,٠٢٢)	–
نتائج القطاع	(٥,٣٤٣,٩٩٩)	٧,٣٢٠
الموجودات	٢٩,٩١٢,٣٩٥	٦٤١,٩٩٧
المطلوبات	٧,٧٧٣,٤١٦	–
نفقات رأسمالية	١,٥١,٨٧١	–

٢١ الأحداث التالية الهامة للميزانية العمومية

تم تأكيد وجود فيروس تاجي جديد (كوفيد-١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠ وانتشر في جميع أنحاء الصين القارية وما وراءها ، مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. تعتبر المجموعة أن هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في الميزانية العمومية.

وصفت منظمة الصحة العالمية كوفيد-١٩ بأنه جائحة في ١١ مارس ٢٠٢٠ ، مما أثر سلبيًا على الأسواق العالمية ، وتعطيل سلاسل التوريد ، وتغيير السلوكيات الاجتماعية. في الوقت الحالي ، من غير المؤكد ما إذا كانت كوفيد-١٩ ستستمر في تعطيل الأسواق العالمية وما هو تأثيرها على عمل المجموعة. نظرًا لأن الوضع متغير وسريع التطور ، فإننا لا نعتبر أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للأثر المحتمل لهذا التفشي على المجموعة.

ومع ذلك ، بعد نهاية العام ، واجهت المجموعة بعض التأخيرات في جمع الإيجارات من المستأجرين الذين تأثرت عملياتهم بانتشار كوفيد-١٩. إن إدارة المجموعة بصدد تقييم الأثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة والتي سيتم أخذها في الاعتبار في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.