إمكاناتنا تتحقق

البحرين الأولى
First Bahrain

فرع الكويت

الموقع:
بناية رقم ٧، الدور الثالث، مجمع ١٠
شارع أحمد الجابر، شرق،
دولة الكويت
العنوان البريدي:
ص.ب ٦٤٦٧٩، الشويخ (ب) ٧٠٤٥٧،
دولة الكويت
للاتصال:
ت ٢٢٤٦٧٧٦٧ (٩٦٥ +)
ف ٢٢٤٥٤٥٧٤ (٩٦٥ +)
info@firstbahrain.com
www.firstbahrain.com

فرع البحرين

الموقع:
برج المؤيد، جناح ٥٠١
السيف، مملكة البحرين
العنوان البريدي:
ص. ب ٧٥٦٢٢ ، المنامة،
مملكة البحرين
للاتصال:
ت ١٧٥٦٧٥٥٥ (٩٧٣ +)
ف ١٧٥٦٧٥٥٦ (٩٧٣ +)
info@firstbahrain.com
www.firstbahrain.com

صاحب السمو الشيخ صباح
الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

سمو الشيخ نواف
الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت

13
12
11
10
ROYAL

البحرين الأولى
First Bahrain

المحتويات

نبذة موجزة
صفحة ٦

الرؤية والرسالة
صفحة ٨

تقرير مجلس الإدارة
صفحة ١٠

تقرير خاص: شركة مجال للمستودعات
صفحة ١٤

تقرير الإدارة التنفيذية
صفحة ١٨

أعضاء مجلس الإدارة
صفحة ٢٠

الرقابة الداخلية
صفحة ٢٢

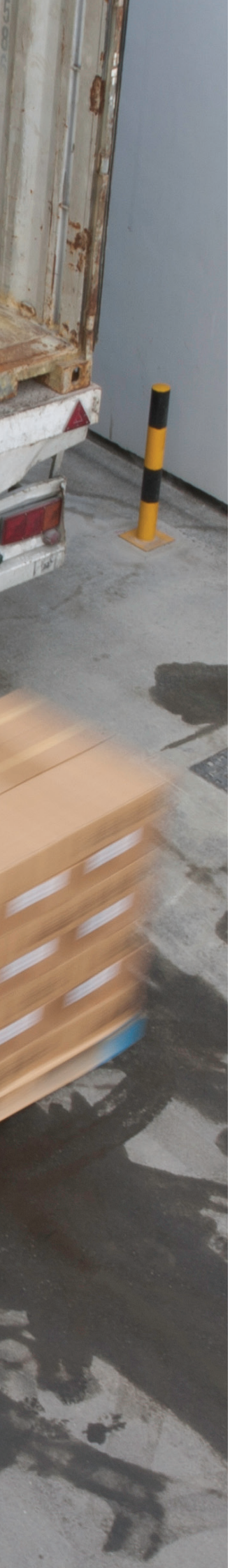
إدارة المخاطر
صفحة ٢٣

أعضاء الإدارة التنفيذية
صفحة ٢٤

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
صفحة ٢٦

تقرير مراقب الحسابات المستقل
صفحة ٢٧

البيانات المالية المجمعة
صفحة ٢٨



نبذة موجزة

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

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

تضم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة «البحرين الأولى» العديد من المؤسسات الإقليمية العريقة والجهات الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة كامكو، وشركة تمويل الإسكان (إسكان)، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركة الوفرة الدولية للاستثمارات.

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة «البحـرين الأولى» تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من مليون قدم مربع من الأراضي ذات موقع استراتيجي فريد بمملكة البحرين.

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

ومن المقرر تدشين المرحلة التالية من المشروع في عام ٢٠١٢، إذ من المتوقع أن يتم افتتاح المباني الثلاثة الجديدة لتكون جاهزة للتشغيل في عام ٢٠١٣، مما سيضاعف المساحات القابلة للتأجير إلى ما يقرب من ٢٦٠,٠٠٠ قدم مربع. فضلاً عن ذلك، تتم الآن دراسة واستكشاف إمكانية التوسع في المملكة العربية السعودية.

ان جميع العقارات تنطوي على قيمة كبيرة، الا الأراضي الخالية تنطوي على امكانات هائلة ولكنها غير مستغلة، ويتطلب استغلالها فعلياً الرؤية الثاقبة. كما أنه لا غنى عن قيم الريادة، والالتزام والنزاهة والعمل الجاد لتفعيل هذه الإمكانية. لذلك كله، تضع البحرين الأولى هذه القيم والإمكانات قيد التنفيذ من أجل تحقيق رؤية جميع مساهمينا.

الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

الرسالة

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

تقرير مجلس الإدارة

نيابةً عن مجلس الإدارة، وبصفتي رئيساً للمجلس أقدم لكم هذا التقرير السنوي والبيانات المالية المجمعة لشركة البحرين الأولى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

وبمراجعة التفاصيل في الصفحات التالية، سوف يتبين لكم أن شركة البحرين الأولى سجلت خسائر متواضعة لهذا العام، بمقدار (٥٠٥,٥٧٣) دينار كويتي، ويرجع ذلك إلى انخفاض في قيمة الأراضي المملوكة للشركة في مملكة البحرين. وبالرغم من أن هذه الخسارة هي انعكاس لحالة عدم الإستقرار التي ابتليت بها المنطقة والبحرين خصوصاً في العام المنصرم، يسرني أن أعلن أن أداء الشركة الفعلي كان مطمئناً في مواجهة الضغط والتحدي الكبيرين، حيث نفذت الشركة خططها وأدارت بنجاح مشكلة تغيرالمستأجرين وإستطاعت أن تملىء كل الشواغر لتحقيق إشغال بنسبة ١٠٠٪ في مشروع مجال، مشروعنا العقاري الصناعي للشركات الصغيرة والمتوسطة.

وبسبب المخاوف الناتجة عن الأزمة السياسية التي عصفت بالبحرين معظم أشهر السنة، قرر مجلس الإدارة تأجيل خطط توسعة مشروع مجال إلى أوائل عام ٢٠١٢. ولأننا نرى عودة الاستقرار و الثقة للاقتصاد في المنطقة، نشعر بأن الوقت قد حان لمواصلة تطوير هذا المشروع الجدير بالاهتمام، إذ من المقرر أن تسفر المرحلة الأولى منه عن صافي إيرادات تشغيلية تصل إلى ٣٢٥,٠٠٠ دينار كويتي في السنة المقبلة. وتقتضي الخطط الحالية بمضاعفة حجم المشروع الحالي في عام ٢٠١٢، وترك الثلث الأخير من العقارات المتاحة للتوسع في السنوات التالية. وبالإضافة إلى التوسع في البحرين، فقد توجه المجلس أيضا لبدء دراسات الجدوى الاقتصادية الرامية لدعم نمو مشروع مجال إقليمياً في المملكة العربية السعودية.

عام من التحديات

لقد بات واضحاً أن عام ٢٠١١ كان عاماً صعباً للغاية على اقتصاد عالمي لم يتعافَ تماماً من الأزمة المالية في عام ٢٠٠٨.

في أنحاء العالم العربي، كانت التحديات سياسية أكثر منها اقتصادية، إذ اجتاحت موجة كبيرة من التغيير في المنطقة عبر حركات الاحتجاج والانتفاضات، وشهدت تغيرات لحكومات طويلة الأمد في كل من تونس ومصر وليبيا واليمن، فيما تستمر الاضطرابات الكبيرة والصراع في سوريا، وإلى حد أقل بكثير، في البحرين. في جميع هذه البلدان، لا تزال هناك حالة من التوجس والرهبة حول طريق التقدم إلى الأمام. ومن وجهة نظر المستثمر، كل هذا يعني عدم الإستقرار والمخاطر.

أما هنا في الكويت، فقد عكست بورصة الكويت للأوراق المالية، وبخاصة المؤشر العقاري، صعوبات هذا العام من الناحية الاقتصادية، إذ فقد مؤشر سوق البورصة بشكل مطرد قيمته على مدى العام، بواقع ١,١٤١ نقطة، وبنسبة ١٦,٤٪ عند مستوى ٥,٨١٤ كذلك انخفض مؤشر بورصة الكويت العقارية ٣٢٠ نقطة، وذلك لخسارة قدرها ١٣,٦٪ عند مستوى ٢,٣٦. غير أن قوة اليورو مقارنة بالدولار الأمريكي، أدى لارتفاع قيمة الدينار الكويتي مقابل العملات الخليجية الأخرى بنسبة ٠,٧٪.

وقد بدأت السوق العقارية الإقليمية تشهد بعض علامات التحسن، مع تباطؤ انخفاض الإيجارات في أبو ظبي ودبي، وفقاً لتقارير من قبل شركة العقارات العالمية، CBRE، مما يشير إلى أن قيمة الإيجارات وصلت لأدنى المستويات.

أما في البحرين، فعلى الرغم من زيادة العرض الكبير وضعف الطلب في قطاعات العقارات السكنية والمكاتب، يشير تقرير CBRE إلى "تفاؤل حذر" بالنظر إلى أن نمو الناتج المحلي الإجمالي بلغ حوالي ٢٪ لعام ٢٠١١، على الرغم من الاضطرابات، ويتوقع له أن يرتفع إلى ٣٪ في عام ٢٠١٢، وفقاً لتقرير صادر عن وكالة موديز للتصنيفات.

وفيما يتعلق بالتطورات الصناعية على وجه الخصوص، يرى تقرير CBRE اتجاهاً عالمياً نحو ارتفاع معدلات إستنفاد المخزون الحالي، والذي ينبغي أن يؤدي بدوره إلى زيادة التطوير استجابةً لنقص العرض. وتأتي خطط النمو الخاصة بمجال متماشية مع هذه الملاحظة، إذ شهد سوق البحرين إستنفاداً متزايداً للمعروض الصناعي القائم على مدار السنة. كما تتسلم مجال بانتظام طلبات للحصول على مساحات إضافية، نحن غير قادرين على توفيرها اليوم، الأمر الذي يعد دليلاً إضافياً على أن القطاع الصناعي في سوق العقارات متقدم جداً على القطاعات السكنية والمكتبية في دورة التأجير، مما يجعل هذا القطاع خياراً جيداً لاستراتيجيات الاستثمار الدفاعية في ظل الظروف الحالية للسوق.

لقد تضررت أسعار الإيجارات في الأشهر التي تلت الأزمة مباشرة، ولكنها بدأت تتجه صعوداً مرة أخرى بنهاية العام، وذلك بفضل النقص في المعروض المناسب. كما سلطت أحداث العام الضوء أيضاً على الحاجة إلى بنية تحتية إضافية سيتم بناؤها في مدينة سلمان الصناعية، وتقع بالقرب من ميناء خليفة بن سلمان الجديد، ويرجع ذلك إلى حقيقة أن المناطق الصناعية الأخرى القائمة في البحرين كلها على مقربة من المناطق التي شهدت الاضطرابات، في حين كانت منطقة مرسى البحرين، وهي المنطقة الصناعية الخاصة حيث تقع مرافق مجال، تنعم بهدوء تام، مما مكن الشركات المصنعة من أداء عملها من دون انقطاع أو خوف من تعرض خطوط التوريد للخطر نظراً لإمكانية الوصول مباشرةً إلى الميناء.

وعلى الرغم من حقيقة انخفاض الاستثمار الأجنبي المباشر في البحرين على مدار العام، حافظت مجال على دورها بوصفها داعماً نشطاً للاستثمار الأجنبي المباشر، حيث اختارت كيانات جديدة متعددة مجال لتكون موقعها الأول في البحرين. كما أن أحجام الوحدات الصغيرة وخدمة العملاء المثالية لا تزال تضع عروضنا للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في المقدمة. وإضافة لكل ذلك، فقد نجح نموذج مجال التجاري بخدماته ذات القيمة المضافة التي تقدم لدعم مرافقها الصناعية عالية الجودة في

جعلها الخيار الأول للشركات التي تبدأ أعمالها في البحرين. لقد وضعت هذه الجهود مرافق مجال في قمة المرافق الصناعية في البحرين، حتى نالت ثناء ومباركة صاحب السمو الملكي رئيس وزراء البحرين خلال زيارته لجناح مجال في معرض الخليج للصناعة في فبراير الماضي.

الملخص المالي

كما أسلفنا، سجلت الشركة خسارة بلغت (٥٠٥,٥٧٣) دينار كويتي وذلك بسبب خفض قيمة العقارات الاستثمارية للشركة بواقع (٤١٦,٧٦٨) دينار كويتي. كما أدت هذه الخسارة في قيمة أراضي الشركة الصناعية والسكنية غير المستغلة إلى تراجع المكاسب التي بلغت ٤٧٨,٨٠١ دينار كويتي العام السابق، والتي عكست ربحية التقييم على ما تم إكماله من مشروع تطوير مجال. وقد تراجعت الاستثمارات المقومة بالقيمة العادلة، و أكثرها غير سائلة، وخسرت (١٧٢,٥٠٧) دينار كويتي في عام ٢٠١١ بعد خسارتها (٢١٤,٤٦٨) دينار كويتي في عام ٢٠١٠.

وبعيداً عن هاتين الخسارتين غير التشغيليتين وغير المحققتين، حققت جهود الشركة ربحاً صافياً بلغ ٨٣,٧٠٠ دينار كويتي، وهو ما يعد إنجازاً ملحوظاً بالمقارنة مع خسائر تشغيلية بلغت (١٧٩,٤٨١) دينار كويتي في السنة السابقة. وكان الفارق الرئيسي بين هذه النتائج يتمثل في نمو دخل الشركة من صافي التأجير، ويعود ذلك إلى نجاح جهود تأجير مجال. وفي عام ٢٠١١، ارتفع صافي دخل التأجير إلى ٢٥٩,٦٣٨ دينار كويتي مقابل ١٥,٩١٢ دينار كويتي فقط في العام السابق. وكان العامل الآخر المؤدي لهذه النتيجة الإيجابية هو تضافر الجهود للحد من التكاليف والنفقات التشغيلية من (٦٤٠,٣٥٣) دينار كويتي إلى (٥٦٩,٩٤٠)، بواقع ١١٪. كما تواصلت هذه الجهود لخفض التكاليف إلى أبعد من ذلك، ففي أواخر العام، أخذ المجلس قراراً بتقليص ونقل مكاتبنا في الكويت، وترافق هذا التحرك مع قرار لزيادة خفض التكاليف من خلال الاستغناء عن عدد من الموظفين ذي الوظائف المساندة.

فيما يتعلق بالميزانية العمومية، انخفضت قيمة الاستثمارات العقارية خلال العام الى ٣١,٠٧٦,١٦١ دينار كويتي من ٣١,٦٥٥,٨٨٣ دينار كويتي في السنة السابقة. ونتيجة لذلك، تقلصت الموجودات غير المتداولة إلى ٣١,١٨٢,٠٧٨ دينار كويتي من ٣١,٧٣٥,١٦٥ دينار كويتي في عام ٢٠١٠. وبالمثل، انخفض مجموع الموجودات في نهاية العام إلى ٤٠,٠٢٠,٥١٣ دينار كويتي، من ٤١,١٨١,٣٨٧ دينار كويتي في السنة السابقة. كما ساهم تراجع قيمة الدينار البحريني بنسبة ٠,٧٪ بالنسبة للدينار الكويتي خلال العام في هذا الانخفاض في قيم الأصول، نظراً لوجود جميع العقارات الاستثمارية للشركة في البحرين.

في خضم الأيام الأولى للأزمة في البحرين، قدمت الشركة بياناً قوياً جداً لمجتمع الأعمال والخدمات المصرفية، مؤكدة أنها كانت في وضع صحي مالياً وقادرة على تلبية جميع الالتزامات. وفي حين كانت العديد من الشركات تواجه أزمات سيولة، كانت البحرين الأولى قادرة على دفع كامل مستحقات قرض بناء مجال البالغ ٤٢٨,٠٤٨ دينار كويتي عند حلول أجلها، وذلك بفضل قوة وبصيرة وتخطيط الإدارة التنفيذية. ووفقاً لذلك، انخفض مجموع المطلوبات بشكل كبير خلال العام، بحيث وصل إلى ٦٨٦,٠٩٦ دينار كويتي من ١,١٦٢,٨٣٠ دينار كويتي في عام ٢٠١٠.

وأكد هذا الانخفاض في المطلوبات أن وضع الشركة الثابت من حيث السيولة، قد أصبح أقوى نتيجة للتدفقات الجديدة للتأجير. كما ارتفعت نسبة الناتج من الموجودات المتداولة مقارنة بالمطلوبات المتداولة إلى ٨٧,٢ في نهاية السنة، أي أكثر من ١٦,٢ في عام ٢٠١٠. وعند مقارنة الموجودات المتداولة إلى مجموع المطلوبات، زادت إلى نسبة صحية جداً بلغت ١٢,٩، مقارنة بـ ٨,٢ في نهاية عام ٢٠١٠. وهكذا فإن الشركة في وضع ممتاز جداً، حيث أن ٢٠,٥٪ من أصولها هي إما نقدية أو ما يعادلها، عند النظر إلى تمويل الشركة الإسلامي الذي يستحق أجله عند أقل من ٩٠ يوماً.

تقدم مقاييس السيولة هذه أدلة متواصلة على نجاح نهج الشركة المتسق، والمحافظ والمسيطر على إدارة الموارد الموكلة إليها من قبل المساهمين. إذ لا تزال الشركة تتقدم على نظيراتها من خلال بقائها وفية لفلسفتها الاستثمارية المتبعة لأحكام الشريعة الإسلامية، والتركيز على مشاريع التطوير التي تستجيب للطلب المحلي والمصممة لتحقيق قيمة وازدهار مستدامين.

خطط لعام ٢٠١٢

ونحن نتطلع قدماً إلى عام ٢٠١٢، نتذكر بخشوع أنه مهما وضع الإنسان من خطط، فالمستقبل هو في يد الله عز وجل. وعلى الرغم من تفاؤلي أثناء مناقشة خططنا لعام ٢٠١١ في تقرير العام الماضي، رأى مجلس الادارة أنه من الواجب توخي الحذر عبر قراره تأجيل التوسع في مجال، بينما ننتظر لنرى كيف سيكون خروج البحرين من أزمتها. وبالمثل، فإن خططنا الحالية تدعو الى

تقرير مجلس الإدارة

تعديل استراتيجية التنمية في خططنا السابقة، بحيث تم اختيار محاكاة المشروع الحالي بوحدات ذات أحجام أصغر في أكثر من مبنى بأعلى المواصفات التي ناقشناها في العام الماضي، وهي الخطط التي لا تزال جزءًا من أهدافنا التطويرية. وبذلك، يتغير فقط ترتيب البناء. نحن نعتقد أن هذا التغيير من شأنه أن يساعد الشركة على إدارة المخاطر في مجال التنمية على نحو أفضل في المدى القريب في حين لا تزال حالة عدم الإستقرار مستمرة على الساحة السياسية.

وفي المرحلة المقبلة من مشروع مجال ستزيد المساحات القابلة للتأجير بأكثر من الضعف إلى ما يقرب من ٢٦٠,٠٠٠ قدم مربع. وتتطلع الشركة إلى المرحلة الجديدة لتوسيع قاعدة الايرادات ويتوقع أن تبدأ في توليد تدفقات نقدية إضافية في بداية عام ٢٠١٣، عند اكتمال خطة البناء التي ستستغرق عاماً كاملاً. كما كلفت الشركة أيضاً إرنست ويونغ بإجراء دراسة جدوى اقتصادية لتوسيع مجال إقليمياً، بدءًا بالمملكة العربية السعودية. من جهتها، لا تزال البنوك الاستثمارية تعرب عن اهتمامها بنموذج أعمالنا والسجل الحافل لهذا المنتج في القطاع العقاري الدفاعي. و في حين تعزز عمليات مجال المباشرة والتدفقات النقدية القابلة للقياس منتجنا هذا إلى حد كبير، تم تسجيل العلامة التجارية "مجال" في دول مجلس التعاون الخليجي واستعداداً لهذا النمو المتوقع.

بعيداً عن مشروع مجال، تقوم شركة البحرين الأولى باستكشاف مختلف السبل لتنشيط الاستثمار في ممتلكاتها في منطقة الجنبية، بالبحرين. لقد تم رصف الطريق الجديد المحاذي لهذه الممتلكات خلال العام، مما عزز قيمتها، غير أن سوق الوحدات السكنية لا يزال يعاني من زيادة في العرض، ولذا فنحن نقوم بمراجعة استخدامات بديلة للأراضي.

وعلى الرغم من هذه التحديات، فأنا واثق بشأن المستقبل، ولدي أمل كبير في الفرص التي نوقشت أعلاه وآفاق نجاحها. وأعتقد جازماً أن لدى الشركة مستقبلاً مشرقاً وناجحاً، إذ أنها في وضع جيد يؤهلها لتحقيقه، بفضل نهجنا الحكيم والمتحفظ، وخبرة فريق الإدارة الذي أثبت فعاليته وعمله الجاد.

تغييرات وشكر وتقدير

شهد العام عدة تغييرات في عضوية مجلس الادارة. وأود أولاً تهنئة الآنسة رشا يوسف العوضي على ترقيتها لمنصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وشكرها على دعمها عبر رئاسة لجنة التدقيق، والإشراف على نظام من الضوابط التي أسفرت عن النتائج الإيجابية المذكورة آنفا. كما أود أن أرحب بالعضوالجديد، السيد عبد الوهاب الشايع، نائب الرئيس الأول لعلاقات شئون المساهمين وسكرتير مجلس الإدارة في إسكان، إذ سوف نستفيد من حكمته وبصيرته. وفي نهاية السنة، تم قبول استقالة السيد خليفة عبدالله الطراروة، وله منا بالغ الشكر على مساهماته القيمة في المجلس خلال السنوات الثلاث الماضية.

وفي الختام، وبالنيابة عن مجلس الإدارة، أتقدم بخالص تمنياتي لصاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، أمير دولة الكويت، وسمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظه الله، ولي عهد دولة الكويت، على قيادتهم الحكيمة وتفانيهم من أجل دفع عجلة الازدهار والمستقبل الواعد لدولة الكويت.

وعلى نحو مماثل، أود أن أعرب عن تقديرنا لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية، والسلطات التنظيمية للدولة، ولما قدموه من دعم بناء وتوجيه حكيم.

أخيراً، أود أيضا أن أقدم خالص امتناني للمساهمين لإيمانهم وثقتهم المستمرة، وللمستأجرين لدينا على ولائهم وثقتهم بنا، ولشركائنا لاستشاراتهم ودعمهم، وإلى الإدارة والموظفين على كفاءتهم المهنية وتفانيهم في العمل.

سائلين الله سبحانه وتعالى أن يهبنا جميعاً التوفيق والازدهار الدائمين.

صلاح أحمد الوهيب
رئيس مجلس الإدارة

تقرير خاص: شركة مجال للمستودعات

مجال
MAJAAL™

موجز عن المشروع–المرحلة الأولى:

المشروع:
مستودعات «مجال» للتخزين – المرحلة الأولى

السوق المستهدفة:
المشاريع الصغيرة والمتوسطة

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

القيمة:
١٥ مليون دولار أمريكي

المساحات التأجيرية:
١٣٠,٠٠٠ قدم مربع

عدد المستأجرين:
٢٠

نسبة التأجير:
١٠٠٪

معدل مدة التأجير:
٤٥ شهراً

تم إنجاز المرحلة الأولى من المشروع الافتتاحي لشركة «البحرين الأولى»، والذي هو عبارة عن مرفق ضخم يهدف إلى توفير مستودعات التخزين والإمدادات اللوجستية الخاصة بالمشاريع الصغيرة والمتوسطة، في الوقت المحدد وبالميزانية المحددة قبل نهاية عام ٢٠٠٩. وتوفر المباني الثلاثة الأولى في هذا المشروع مساحة تخزين تبلغ حوالي ١٣٠,٠٠٠ قدم مربع للتأجير وذلك في وحدات تبدأ مساحاتها من ٢,٧٠٠ قدم مربع فما فوق.

انتقل أوائل المستأجرين لمرافق مجال في فبراير ٢٠١٠، في حين وصلت نسبة الاستئجار إلى الإشغال الكامل بحلول سبتمبر ٢٠١١. ويتمثل المستأجرون في مجموعة متنوعة ومستقرة من ٢٠ شركة مختلفة، مع عقود تأجير تتراوح بين سنة واحدة إلى ١٥ سنة، ويبلغ متوسط مدة التأجير ٤٥ شهراً. وتفخر البحرين الأولى بمجموعتها المتنوعة من المستأجرين لديها، والتي تضم عدداً من الشركات المحلية، والإقليمية والدولية الراغبة في إقامة مقارها في مشروع مجال، فقد سهلت مجال ودفعت الاستثمار الأجنبي المباشر قدماً نحو تحقيق الأهداف الاقتصادية للحكومة، ما أدى لحصولها على شكر واهتمام مجلس البحرين للتنمية الاقتصادية، ووزير التجارة والصناعة وصاحب السمو الملكي رئيس وزراء البحرين، حيث كان لكل منهم تعاملاته مع مجال على مدار العام.

ويعتبر «مجال» مشروعاً فريداً من نوعه حيث يقدم مرافق بمواصفات عالية ومساحات عمل جاهزة للاستخدام بأحجام وحدات تدعم الشركات المتنامية. وقد صمم «مجال» بحيث يلبي أهداف محددة حيث يقدم للمستأجرين مساحات عمل مفتوحة تتيح للمستأجر تعديلها بحيث تناسب احتياجاته كما يوفر خيارات للتوسيع في حالة نمو العمل التجاري للمستأجر.

يلبي «مجال» الاحتياجات المتنامية لمستودعات التخزين في المشاريع الصغيرة والمتوسطة التي تعد بمثابة المحرك الأساسي لعجلة النمو في كل اقتصاد، كما يسعى إلى إرساء معايير رفيعة المستوى لتطوير مستودعات التخزين من خلال طرح حلول حديثة للمساحات مصممة خصيصاً وفق معايير عالمية راسخة ومدعومة بمجموعة متنوعة من خدمات القيمة المضافة والتي تشمل خدمات الأمن على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع وأحدث تقنيات المعلومات والاتصالات والمساعدة في التصميم الداخلي للمخازن وتأجير معدات مناولة المواد مثل الرافعات وغيرها.

يقع المجمع داخل مرسى البحرين للاستثمار – ذلك الصرح الضخم الذي تقدر قيمته بحوالي ١,٦ مليار دولار أمريكي ويضم العديد من المرافق المطورة للاستخدامات المختلفة لأغراض الإمداد اللوجستي والصناعي وأغراض التطوير التجاري وغيرها، وذلك على مساحة تغطي ١٧٠ هكتار في مدينة سلمان الصناعية الجديدة. يتميز المرسى بموقعه الاستراتيجي الفريد بالقرب من مطار البحرين الدولي وميناء خليفة الجديد الذي تم افتتاحه في أبريل ٢٠٠٩. ويتصل الموقع بسهولة مع جميع مراكز المواصلات الرئيسية حيث من السهل الوصول منه إلى مركز المدينة وجسر الملك فهد إلى المملكة العربية السعودية، وجسر المحبة إلى دولة قطر حسب الخطة الموضوعة لتشييده.

تقرير خاص

مجال MAJAAL™

مجال قيد التشغيل

مع إشغال مرافقها بشكل كامل، تحولت مجال إلي مجتمع نشط للأعمال والتجارة. ووفقاً للتصور الأصلي لمجال كمشروع يهدف للاستجابة لاحتياجات الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم العاملة في القطاع الصناعي، تحقق مجال إمكاناتها كل يوم مع استمرار تصنيع مستأجريها العشرين للسلع وتوزيعها في السوق المحلية.

إن أهم عاملين رئيسين لنجاح مجال هما مرونة مساحاتها، والتي يمكن الاستفادة منها لتلبية متطلبات متعددة، وأحجام الوحدات الصغيرة، الأمر الذي يجعلها في متناول الشركات النامية. وقد أمنت هذه المرونة التنوع الماثل في مستأجري مجال الحاليين، والذين يمثلون مجموعة واسعة من القطاعات والأنشطة. فقد وضعت واحدة من الشركات المصنعة حلاً ذا تقنية عالية أدى لسد فجوة في السوق الإقليمية. كما تقوم عدة شركات أخرى بأعمال التجميع على أيدي الحرفيين المهرة. فضلاً عن ذلك، لدينا مؤسسة طباعة ونشر، وأخرى للتسويق والإنتاج، وعدد من شركات توزيع السلع الاستهلاكية، فيما تستخدم شركات أخرى مساحات التخزين لأغراض الأرشفة. و في جميع هذه الحالات، يتحكم المستأجرون في وحداتهم الخاصة بهم، مما يسمح لهم بالتحكم في بيئة عملهم. من جانبها تقدم مجال مجموعة كاملة من خدمات الأمن، بما في ذلك شبكة شاملة من الدوائر التلفزيونية المغلقة، جنباً إلى جنب مع تواجد رجال حفظ الأمن بزيهم الرسمي طوال اليوم، على مدار الأسبوع، من خلال شركة (G4S) الأمنية العالمية، الأمر الذي يمنح مستأجرينا راحة البال التي يحتاجونها. ومن الواضح أن مستوى الترتيبات الأمنية كان جزءاً من حساب المفاضلة في العديد من قرارات مستأجرينا التي أسفرت عن اختيارهم مجال بدلاً من المشاريع الأخرى.

وفيما يتوسع مشروع مجال، فإن المباني الثلاثة الجديدة ستضاعف المساحات القابلة للتأجير لتصل إلى حوالي ٢٦٠,٠٠٠ قدم مربع. إذ تقوم البحرين الأولى في هذا المشروع ببناء أكثر من مجرد مجموعة من المستودعات، فبدلاً من ذلك سيتم بناء مشروع تجاري فريد من نوعه وفي الوقت المناسب في شركة مجال لمرافق التخزين. وإدراكاً منها لوجود فجوة في السوق بين شركات تقدم الخدمات اللوجستية المتكاملة بصيغة الطرف الثالث وبين المستودعات المعتادة الخالية من أية خدمات مساندة أو أمنية، قامت البحرين الأولى بتطوير مشروع لتلبية احتياجات هذه السوق إلى جانب شركة لتشغيل هذا المشروع.

وباعتباره مثالاً على النهج الريادي والمستدام والمبني على الطلب الذي تتبعه «البحرين الأولى» في التطوير العقاري، يضع مشروع «مجال» الشركة في موقع يمكنها من تحقيق عائدات مستقبلية من تطوير وبيع أو تأجير المباني وكذلك من تقديم خدمات إدارية ذات قيمة مضافة في هذه المباني. ومن خلال نموذج عملها القوي وعلامتها التجارية المميزة ستكون «مجال» مرشحة للتوسع الإقليمي.

Majaal

Al Mosaood

GIB

مجال

MAJAAL

تقرير الإدارة التنفيذية

كان عام ٢٠١٢ متمحوراً حول تنمية عائدات مرافقنا المؤجرة فيما نضع إمكاناتنا قيد العمل. وقد ارتفع متوسط الإشغال في مجال، المرافق الصناعية الموجهة للمشروعات الصناعية الصغيرة والمتوسطة، إلى ٨٢٪ في عام ٢٠١١ مقارنة مع ١٨٪ في عام ٢٠١٠، بل إنها واصلت ارتفاعها لتبلغ في نهاية السنة نسبة ١٠٠٪.

لقد جاء نجاح جهودنا لتأجير هذه المرافق في سنة صعبة جداً بالنسبة للبحرين، اقتصادياً وسياسياً، ولكن، وفي خضم هذه التحديات، أظهر فريق البحرين الأولى قدرته على تنفيذ خططه وتحقيق نتائج قوية، مع قدر كبير من المهارة والاحتراف.

وفي حين لم تتبلور هذه الإنجازات التي تحققت في البيانات المالية الواردة في هذا التقرير السنوي، بسبب الخسائر غير المحققة الناتجة عن انخفاض قيمة الأراضي غير المستغلة لدينا، فإن موقف الشركة إيجابياً إجمالاً. فبالإضافة إلى المكاسب الكبيرة من إيرادات الإيجار، مكننا نظام صارم لضبط التكلفة من خفض نفقات التشغيل لدينا بنسبة ١١٪ عن العام الماضي. كما ستخفض إجراءات أخرى في نهاية العام التكاليف بنسبة أكبر في عام ٢٠١٣، من خلال تقليص حجم مكتبنا في الكويت والاستغناء عن عدد من موظفي الدعم.

بداية واعدة

بدأ العام بقدر كبير من التفاؤل نظراً لتوقيعنا عقد تأجير كبير أمن لنا تدفقاً نقدياً طويل الأجل من ثلث مرافق مجال، عبر عقد إيجار لمدة ١٥ عاماً، لشركة تصنيع مبتكرة مدعومة من قبل اثنين من البنوك الاستثمارية المحلية. لقد نتج عن توقيع هذا العقد، إلى جانب أربعة عقود أخرى في الأسابيع الستة الأولى من هذا العام نسبة إشغال تصل إلى ٧٥٪. وقد اجتذب هذا الزخم الإيجابي الكثير من الاهتمام من قبل وسائل الإعلام، بما في ذلك مقالات في مجلة كونستركشن ويك ومقابلة حية على قناة سي إن بي سي، الأمر الذي رسخ موقع البحرين الأولى في السوق باعتبارها الشركة الرائدة بين شركات التطوير العقاري. ويمكن الاطلاع على مثل هذه التغطيات الإعلامية وغيرها على موقعنا www.firstbahrain.com كما يسرني دعوتكم لزيارة الصفحة الإعلامية على مدار السنة للاطلاع على ما حققناه من تقدم وإنجازات.

كذلك شاركت الشركة في معرض الخليج للصناعة في أوائل شهر فبراير، وهو معرض كبير استضافته البحرين، يسلط الضوء على قطاعات الصناعة والصناعات التحويلية في المنطقة. واستثمرت مجال هذا الحدث لتقديم نموذج لتصميم توسعة المرحلة الثانية، والتصورات المعمارية التي تم عرضها في التقرير السنوي للعام الماضي. وقد نال مخطط مرافق مجال والتزامها بدعم قطاع المؤسسات الصناعية الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد، إشادة صاحب السمو الملكي رئيس وزراء البحرين خلال زيارة مطولة قام بها إلي زاوية مجال في المعرض.

تركيز في مواجهة الاضطرابات

بدأت الأحداث في البحرين بالاتساع في الأسبوع التالي، الأمر الذي قوض الاستقرار السياسي وثقة المستثمرين في البلاد. ومع اشتداد الأزمة على مدى الشهر التالي، أظهر أعضاء مجلس الإدارة الحكمة وضبط النفس عبر تأجيل التوسع المقترح لمشروع مجال. ورغم أن الوضع الأمني استقر بسرعة، وضعت الصدمة الناجمة عن ذلك على الاقتصاد والشركات المحلية تحت ضغوط مالية كبيرة، من بينهم العديد من مستأجري مجال.

غير أن فريق عملنا تعامل مع هذا الاضطراب الكبير بتركيز عال. فقد تم التوقيع على ستة عقود جديدة خلال الربع الثاني، إذ أثبتنا تميز منشآتنا بالجودة العالية، ومواصفاتها العالمية وموقعها الاستراتيجي في بيئة نظيفة، بالقرب من ميناء خليفة بن سلمان الجديد، وبعدها عن أي من مناطق الاضطرابات، إلى جانب التزامنا بخدمة العملاء الفعالة، الأمر الذي حافظ على موقعنا الممتاز في السوق في ظل هذه الظروف الصعبة. وفي حقيقة الأمر، ازداد الطلب إثر قيام العديد من الشركات بإعادة تقييم مرافقها الحالية، بالنظر إلى أن أقدم المناطق الصناعية في جزيرة سترة تقع في واحدة من مناطق المملكة تأثراً بالاضطرابات. في المقابل، ظلت منطقة المرسى بديلاً آمناً ومنتجاً على مدار السنة. وقد أسفرت إدارتنا الاستباقية لملف علاقات المستأجرين عن اتخاذ الترتيبات اللازمة لمغادرة عدد قليل من المستأجرين الذين يعانون من ضغوط مالية على نحو سلس ومبكر، إلا أن عملية الإحلال السريعة التي قام بها فريق العمل للمستأجرين الجدد حافظت على نمو وقوة التدفق النقدي على مدار السنة.

في خضم هذه الظروف، وفيما كانت السوق المحلية تعاني من القيود على السيولة، واجهت الشركة حلول موعد سداد قرضها الأول في أبريل، بقيمة ٤٢٨,٠٤٨ دينار كويتي لتمويل شراء أرضنا في المرسى. وعلى الرغم من الصعوبات المحيطة بنا، استطعنا دفع المبلغ كاملًا في تاريخ الاستحقاق، وإعطاء شهادة واقعية على صحة موقف الشركة المالي وكفاءتنا المهنية في إدارة السيولة. ونتيجة لذلك، تمكنا في وقت لاحق من هذا العام من تأمين التزام من بيت التمويل الكويتي، لتوفير تمويل يصل إلي ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي وذلك لإنشاء المرحلة المقبلة من المشروع.

بانتهاء الربع الثاني، كانت نسبة الإشغال قد ارتفعت إلى ٨٣٪، وبحلول نهاية الربع الثالث، حققت مرافق مجال الإشغال الكامل وذلك بفضل توقيعها عقداً مع مستأجر كبير آخر هو مستشفى الملك حمد الجامعي. وبنهاية العام، كان ١٤ من أصل ٢٠ من مستأجري مجال قد وقعوا عقودهم خلال عام ٢٠١١. كما يمثل العديد من هؤلاء المستأجرين الجدد الاستثمار الأجنبي المباشر في البحرين، الأمر الذي يثبت مرة أخرى أن جودة مرافق مجال العالية وخدماتها الفعالة للعملاء لا تزال تمثل قيمة للمستثمرين الذين يتطلعون لإطلاق عمليات جديدة في البلاد. وقد بلغ معدل الإشغال في مجال في نهاية العام، نسبة ١٠٠٪، وهي نتيجة باهرة في خضم سنة صعبة كهذه.

نمضي قدماً

مع تحقيق مرافق مجال الإشغال الكامل، إضافة لتقدم عدد من المبادرات الإصلاحية التي بدأت تترسخ في البحرين، فإن مجلس الإدارة سيبحث في التجديد للتوسع المخطط له لمرافق مجال في عام ٢٠١٢. و بسبب ظروف السوق الحالية، من المتوقع أن تعمل الشركة على تطوير ثلاثة أبنية مطابقة للمباني الحالية، والاستمرار في استراتيجية التسويق الناجحة المبنية على تمييز منتجها، من خلال تقديم وحدات بأحجام أصغر بعشر مرات مما يقدمه المنافسون. فلقد استطاعت مجال عبر تقديم مثل هذه المنتجات الفريدة وذات العرض القليل الاستفادة من الطلب الحالي واحتساب سعر تأجير أعلى من الحلول البديلة المتاحة حالياً. وبفضل التوسع المخطط له، سوف تضاعف مجال كلاً من المساحات المتوفرة القابلة للتأجير والعائد المتوقع من عمليات التأجير على مدى العامين المقبلين. أما التدفقات النقدية الإضافية فستبدأ في عام ٢٠١٣ بعد اكتمال خطة البناء التي ستستغرق عاماً واحداً.

فضلاً عن التوسع في الأراضي التي تملكها الشركة في البحرين، فنحن نعد بنشاط لنمو مجال في المنطقة. وقد قدمت طلبات تسجيل العلامة التجارية بنجاح في جميع دول مجلس التعاون الخليجي، لضمان حماية العلامة التجارية. كما تعمل شركة ارنست ويونغ بجد على إجراء دراسة جدوى اقتصادية لدخول سوق المملكة العربية السعودية. وفي حين تم تحديد شريك قوي محتمل، باتت المناقشات في مرحلة متقدمة.

وفيما نتطلع لنمو أكبر، تواصل مجال جذب اهتمام البنوك الاستثمارية، وذلك بفضل القيمة التي خلقناها من خلال نجاحنا في عملية التأجير، ورؤيتنا التجارية الرائدة التي تبلورت عبر تحديد هذه الفجوة في السوق وتطوير نموذج عمل لملأها، وقيمة علامتنا التجارية المتنامية، من خلال حملة من العلاقات العامة وحسن القيادة. عدا عن مشروع مجال، تنشط البحرين الأولى في وضع خطة لتطوير جزء من ممتلكاتها في منطقة الجنبية، بالبحرين، والتي هي مخصصة لمشروع تجاري سكني، متعدد الاستخدامات. نظراً لزيادة المعروض في سوق الإسكان المحلية، فإننا نبحث عن استثمار دفاعي على المدى القصير والمتوسط، من شأنه أن يساعد على توليد التدفق النقدي عبر التأجير مع تعزيز قيمة الأراضي المتبقية. و تشير الدراسات الابتدائية إلى أن بناء منشأة رياضية، لا سيما واحدة تلبي احتياجات وتطلعات الشباب، ستكون استراتيجية دفاعية للغاية، ولكنها أيضاً استثمار مربح في ظل المناخ الحالي.

إضافة لذلك، تظل خططنا لعقار الشركة الاستراتيجي في ضاحية السيف معلقة، وهو مشروع تجاري متعدد الاستخدامات مقابل مجمع سيتي سنتر – البحرين، نظرًا لزيادة المعروض الحالي في سوقي المكاتب التجارية والمرافق الفندقية. لذا سنظل نراقب السوق عن كثب، وسوف نكون على استعداد للتحرك عندما تتاح لنا الفرص.

وفيما نحن نمضي قدماً بكل ثقة، ولكن بحذر في هذه الظروف الصعبة، سنستمر في ممارسة سياسات الانضباط الذاتي والانضباط المالي المتحفظة. كما أننا ملتزمون بأن نكون رعاة صالحين للموارد الموكلة إلينا من قبل المساهمين. ونحن إذ نقدر ثقتكم فينا، نتطلع إلى نجاحاتنا المقبلة في تطبيق ما ناقشناه من خطط، والسعي لتحقيق إمكاناتنا وتقديم المردود العادل لاستثماراتكم.

تغييرات وشكر وتقدير

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

وأخيرًا، أقدم امتناني العميق إلى كل فرد من العاملين لدينا. وفي حين نشعر بالحزن لتوديعنا عدداً من أعضاء الفريق الكرام مؤخراً، إلا أنني أقدر وأشيد بمساهماتكم الفردية والجماعية خلال هذه الأوقات الصعبة والمضطربة، كما أشيد بولائكم الذي لا يتزعزع وتفانيكم في العمل. لقد أديتم عملكم بأمانة والنتائج التي يتم وصفها هنا ماهي إلا شهادة على ما تبذلونه من جهود.

إنه ليحدوني الأمل وأنا أنظر إلى المستقبل، وأتوقع أننا بتوفيق من الله سبحانه وتعالى، و بجهدنا المشترك، سنحقق أحلامنا وتطلعاتنا خلال عام ٢٠١٢ وما بعده.

أمين أحمد العريض
المدير العام

أعضاء مجلس الإدارة

١

٢

٣

٤

٥

٦

٧

صلاح أحمد الوهيب | رئيس مجلس الإدارة ١

نائب رئيس أول، محافظ بإدارة الشركة، دائرة إدارة الأصول (مينا)
شركة مشاريع الكويت الإستثمارية لإدارة الأصول "كامكو" الكويت.
يدير حاليا دائرة إدارة الأصول (مينا) بشركة كامكو، كما أنه عضو مجلس الإدارة لدى شركة تمويل الإسكان "إسكان" وكان في السابق يعمل في الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية وتدرب لدى المجموعة الإستشارية لشركة وفرة للإستثمار ومقرها مدينة نيويورك وهيئة الإستثمار الكويتية. حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال – الإدارة من جامعة استرن واشنطن بالولايات المتحدة الأمريكية.

رشا يوسف العوضي | نائب رئيس مجلس الإدارة ٢
رئيس لجنة التدقيق

نائب رئيس أول، إدارة الأصول الإستثمارية والإستثمار،
شركة تمويل الإسكان (إسكان).
تشغل حالياً منصب مساعد نائب رئيس أول للإستثمار وإدارة الأموال بشركة تمويل الإسكان (إسكان). وكانت في السابق تعمل في بيت الإستثمار العالمي – الشركة الكويتية للتجارة العامة والمقاولات والإستثمارات الخارجية والشركة الكويتية للإستثمار. لديها مؤهلات مختلفة، منها شهادة محاسب متخصص معتمد وشهادة محلل استثمار عالمي معتمد من المعهد الأمريكي للأعمال المالية والأبحاث، وشهادة مدقق داخلي معتمد من هيئة المدققين الداخليين الأمريكية، وشهادة خبير تحكيم من مركز الكويت للتحكيم التجاري. كما أنها عضو في جمعية المحاسبين ومدققي الحسابات الكويتية، وحاصلة على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.

عبدالكريم عبد الرحمن الخليفي | عضو مجلس الإدارة ٣

مدير إدارة العلاقات العامه والإعلام، المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية.
مدير إدارة العلاقات العامه والإعلام في المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية. يحظى السيد عبدالكريم الخليفي بخبرة طويلة تربو على ٣٢ عاماً في عالم الأعمال والحقل الأكاديمي شغل خلالها عدة مناصب عليا في المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية في مجالات الموارد البشرية والعلاقات الخارجية والإعلام، إضافة إلى عمله كمحاضر في الهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب وديوان الخدمة المدنية . أجرى العديد من الدراسات الأكاديمية في مجال الارتقاء بخدمة العملاء، وهو عضو في الجمعية الدولية للضمان الإجتماعي وجمعية العلاقات العامة الدولية واللجنة الفنية للتقاعد في مجلس التعاون الخليجي. كما أنه أمين سر جمعية العلاقات العامة الكويتية. والسيد الخليفي حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الكويت، كلية التجارة والإقتصاد والعلوم السياسية.

طلال عبدالله العميم | عضو مجلس الإدارة ٤

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

خليفة عبدالله الطراروة | عضو مجلس الإدارة ٥

نائب رئيس إدارة الخدمات العقارية،
شركة تمويل الإسكان (إسكان).
يشغل حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة إسكان العالمية للتطوير العقاري. و يشغل منصب نائب الرئيس لإدارة الخدمات العقارية بشركة تمويل الإسكان – (إسكان). عمل سابقاً في الصندوق الكويتي للتنمية الإقتصادية. يحظى بخبرة عمل تربو على ٢٦ عاماً في مجال السوق العقاري، بما في ذلك الإستثمار العقاري والإدارة التجارية وإدارة أنظمة المعلومات بدولة الكويت. حاصل على شهادة البكالوريوس في علوم الكمبيوتر من جامعة آشلاند بالولايات المتحدة الأمريكية.

علي سعيد المهري | عضو مجلس الإدارة ٦

مدير عام المجموعة العملية القابضة – فرع سلطنة عمان.
يشغل حالياً منصب مدير عام المجموعة العملية القابضة ، فرع سلطنة عمان ، حيث يشرف أيضًا على فرع الشركة في الامارات العربية المتحدة. يشغل السيد علي منصب عضو مجلس إدارة شركة الاسكان العالمية للتطوير العقاري – الكويت. حاصل على شهادة بكالوريوس في الاقتصاد و المحاسبة من الجامعة الاردنية بالمملكة الاردنية الهاشمية و على دبلوم فى العلوم العسكرية من الكلية الملكية البريطانية. عمل بالمديريات المالية والموازنات مدة احدى عشرة سنة ، وهو أيضا زميل جمعية المحاسبين القانونين.

عبدالوهاب عبدالله الشايع | عضو مجلس ادارة ٧

نائب رئيس أول شئون المساهمين وأمين سر مجلس الادارة،
شركة تمويل الإسكان (إسكان).
يشغل حالياً السيد عبدالوهاب الشايع منصب نائب رئيس أول شئون المساهمين وأمين سر مجلس الادارة وأميناً لسر لجنة التدقيق الداخلي لشركة تمويل الإسكان – (إسكان) ومديراً عاماً لشركة تابعة لها. كما عمل مديراً لعدة دوائر في شركة الخطوط الجوية الكويتية ثم مستشاراً أول للادارة العليا ومسؤولاً للشئون الادارية في شركة المشروعات السياحية. يحظى السيد عبدالوهاب بخبرة تربو على ٣٥ عاماً في مجال الادارة. حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة، المحاسبة وادارة الأعمال من جامعة الكويت عام ١٩٧٧.

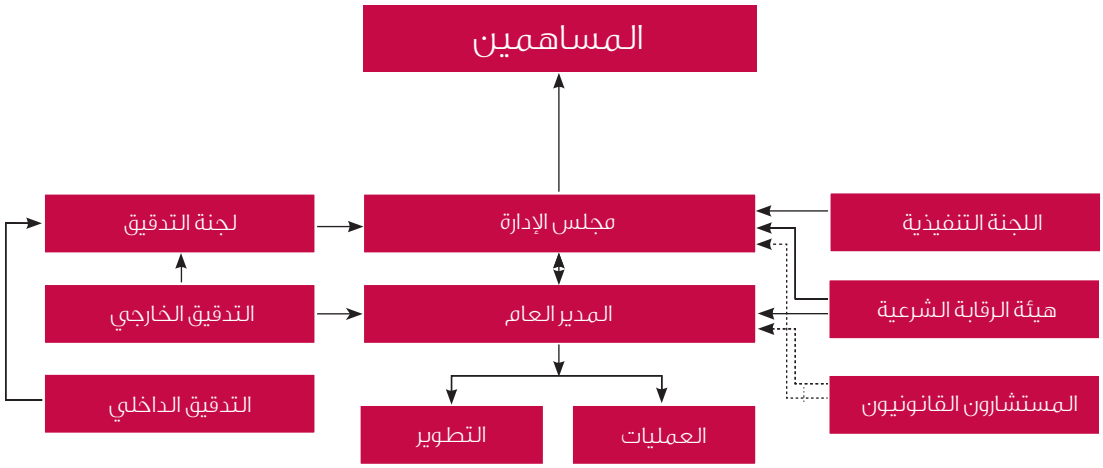
الرقابة الداخلية

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

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

يضم مجلس إدارة «البحرين الأولى» سبعة أعضاء يتم تعيينهم بما يعكس ملكية المساهمين في الشركة. يحظى أعضاء المجلس بالخبرة الواسعة والمهارة العالية، ويحرص كل عضو على الاستعانة بمعرفته العميقة وإبداء آرائه المستقلة خلال مناقشات ومداولات المجلس. لقد تم إدراج لمحات موجزة عن أعضاء مجلس الإدارة في هذا التقرير السنوي. إن أعمال مجلس الإدارة تلقى الدعم من اللجنة التنفيذية، ولجنة التدقيق، إضافة إلى مساندة هيئة الرقابة الشرعية من بيت المشورة والرأي للاستشارات المالية الإسلامية.

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



إدارة المخاطر

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

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

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

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

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

أعضاء الإدارة التنفيذية

أمين أحمد العريض | المدير العام

قاد السيد العريض الشركة بمهارة وحكمة وثقة في السنوات الأربع الماضية التي شهدت فيها الأسواق اضطرابات واسعة. ويحظى السيد العريض بخبرة واسعة تربو على ١٥ عاماً في مجال الخدمات المصرفية والمالية والعقارية. وقبل اختياره لقيادة «البحرين الأولى» كان يشغل وظيفة رئيس قطاع الأفراد والاستثمار بشركة ريف للتمويل العقاري، ووظيفة الرئيس الإقليمي للخدمات المصرفية للأفراد لدى بنك البحرين والكويت بمملكة البحرين. والسيد العريض حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتفوق من مدرسة كلستادت جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في الاقتصاد، جامعة ريدلاندز بكاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

دانيال تايلر | المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية

يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة بما ذلك جميع الشؤون التسويقية والإدارية والقانونية، ويشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية. وهو رجل أعمال ناجح يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة تربو على ٢٣ عاماً. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينر تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المخطط الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعنوانها الإلكتروني tradearabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وغرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين. 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.

ياسر عثمان أبولغد | المدير التنفيذي لتطوير المشاريع

لدىّ السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن ٢٦ عاماً في مجال تطوير وإدارة المشاريع ويشغل حاليا منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبولغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءاً من مرحلة وضع المفهوم العام حتى مرحلة البناء والتشغيل. وعمل السيد أبولغد قبل انضمامه إلى شركة «البحرين الأولى» كمدير للمشاريع في شركة «ميس انترناشونال» حيث قام بإدارة مرحلتي تصميم وتنفيذ البنى التحتية لمشروع خليج البحرين. وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكروز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا و في شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دورًا كبيراً في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبولغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسين في ميلووكي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضا عضو في معهد إدارة المشاريع ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية.

03
MAJAAL

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

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

إلى مساهمي شركة البحرين الأولى:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته :

وفقاً لعقد الارتباط الموقع معنا، قمنا بتدقيق العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة لإبداء الرأي في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا خلال الفترة المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١م .

تقع مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا على إدارة الشركة، أما مسؤوليتنا فتنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بتدقيقنا طبقاً لمعايير الضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تتطلب منا تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والمراجعة من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات التي نعتبرها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا.

لقد قمنا بتدقيقنا على أساس فحص كل نوع من أنواع العقود والمعاملات المنفذة خلال الفترة، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قمنا بها توفر أساسا مناسباً لإبداء رأينا.

في رأينا وفي ضوء الإيضاحات والتأكيدات التي حصلنا عليها:

- إن العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١ لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية .
- إن الشركة غير مخولة بإخراج الزكاة وتقع مسؤولية إخراجها على المساهمين.

هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبدالرزاق خليفة الشايجي
رئيس الهيئة

أ. محمد الجاسر
عضواً

أ. عبدالعزيز خلف الجار الله
عضواً تنفيذياً

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

التقرير على البيانات المالية المجمعة
لقد قمنا بتدقيق ال ي بانات المالية المجمعة المرفقة لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري، شركة مساهمة كويتية (مقفلة)، («الشركة») وشركاتها التابعة («المجموعة»)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والبيانات المجمعة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن ملخص ل لسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

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

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

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

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

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

الرأي
برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى
كذلك فاننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات التجارية الكويتى لعام ١٩٦٠ وتعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية وإن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر. لم يرد لعلمنا أية مخالفات خلال السنة لأحكام قانون الشركات التجارية الكويتى لعام ١٩٦٠ وتعديلاته أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

مراقب حسابات – ترخيص رقم ١٣٨ فئة «أ»
من كي بي إم جي صافى المطوع وشركاه
عضو في كي بي إم جي العالمية
الكويت في ٢٥ مارس ٢٠١٢

البيانات المالية المجمعة

المحتويات

بيان المركز المالي المجمع
صفحة ٣٠

بيان الدخل الشامل المجمع
صفحة ٣١

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
صفحة ٣٢

بيان التدفقات النقدية المجمع
صفحة ٣٣

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
صفحة ٣٤

بيان المركز المالي المجمع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

	إيضاح	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
الموجودات			
إستثمارات عقارية	٥	**٣١,٠٧٦,١٦١**	٣١,٦٥٥,٨٨٣
أثاث ومعدات		**١٠٥,٩١٧**	٧٩,٢٨٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**٣١,١٨٢,٠٧٨**	٣١,٧٣٥,١٦٥
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٦	**١٧٧,٩٠١**	١٣٠,٣٣٧
إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٧	**٤٣٨,٥٤٦**	٦٣٠,٥٤٦
تسهيلات تمويل إسلامية	٨	**٧,٧٠٠,٠٠٠**	٨,٠٠٠,٠٠٠
نقد وأرصدة لدى البنوك	٨	**٥٢١,٩٨٨**	٦٨٥,٣٣٩
إجمالي الموجودات المتداولة		**٨,٨٣٨,٤٣٥**	٩,٤٤٦,٢٢٢
إجمالي الموجودات		**٤٠,٠٢٠,٥١٣**	٤١,١٨١,٣٨٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٩	**٣١,٥٠٠,٠٠٠**	٣١,٥٠٠,٠٠٠
إحتياطي إجباري	١٠	**١,٤٦٧,٠٠٠**	١,٤٦٧,٠٠٠
إحتياطي ترجمة عملات أجنبية		**(٥٢٠,٦٣٧)**	(٣٤٢,٠٧٠)
أرباح مرحلة		**٦,٨٨٨,٠٥٤**	٧,٣٩٣,٦٢٧
إجمالي حقوق الملكية		**٣٩,٣٣٤,٤١٧**	٤٠,٠١٨,٥٥٧
المطلوبات غير المتداولة			
مرابحات دائنة طويلة الأجل	١١	**٥٥٧,٠٧١**	٥٦١,١٦٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**٢٧,٦٤٢**	١٨,٧٥٦
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٥٨٤,٧١٣**	٥٧٩,٩٢٥
المطلوبات المتداولة			
مرابحات دائنة قصيرة الأجل	١١	–	٤٢٨,٠٤٨
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٢	**١٠١,٣٨٣**	١٥٤,٨٥٧
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١٠١,٣٨٣**	٥٨٢,٩٠٥
إجمالي المطلوبات		**٦٨٦,٠٩٦**	١,١٦٢,٨٣٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		**٤٠,٠٢٠,٥١٣**	٤١,١٨١,٣٨٧

صلاح أحمد الوهيب
رئيس مجلس الإدارة

رشا العوضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

	إيضاح	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
الإيرادات			
التغير في القيمة العادلة لإستثمارات عقارية		**(٤١٦,٧٦٨)**	٤٧٨,٨٠١
صافي إيرادات التأجير	١٣	**٢٥٩,٦٣٨**	١٥,٩١٢
خسائر محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(٣,٣٦٧)**	–
خسائر غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(١٧٢,٥٠٧)**	(٢١٤,٤٦٨)
إيرادات من تسهيلات تمويل إسلامية		**٤٦٤,٨٧٧**	٥٢٤,٧١٥
توزيعات أرباح		**٤١,٢٦٥**	–
أرباح فروق عملات أجنبية		**٨,٧٢٤**	٢١,١٢٣
إجمالي الإيرادات		**١٨١,٨٦٢**	٨٢٦,٠٨٣
المصروفات والأعباء الأخرى			
مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية		**(٢٣٠,٨٢٠)**	(٢٤١,٣٧٩)
إستهلاكات		**(١٧,٨١٨)**	(٥٣,٠٠٥)
تكاليف موظفين		**(٣٢١,٣٥٢)**	(٣٤٥,٩٧٠)
أعباء تمويل		**(٦٥,٩٤٥)**	(٦٩,٦٧٣)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		–	(١,٠٤٤)
الزكاة		–	(١,١٦١)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١٩	**(٥١,٥٠٠)**	(٢٩,٠٠٠)
إجمالى المصروفات والأعباء الأخرى		**(٦٨٧,٤٣٥)**	(٧٤١,٢٣٢)
(خسارة)/ ربح السنة		**(٥٠٥,٥٧٣)**	٨٤,٨٥١
الإيرادات الشاملة الأخرى			
فروق العملات الأجنبية الخاصة بالعمليات الأجنبية		**(١٧٨,٥٦٧)**	(٥٢٤,٩٨٣)
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		**(١٧٨,٥٦٧)**	(٥٢٤,٩٨٣)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة		**(٦٨٤,١٤٠)**	(٤٤٠,١٣٢)
(خسارة)/ ربحية السهم (فلس)	١٤	**(١,٦٠)**	٠,٢٧

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

	رأس المال دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٠	٣١,٥٠٠,٠٠٠	١,٤٥٥,٣٩٤	١٨٢,٩١٣	٧,٣٢٠,٣٨٢	٤٠,٤٥٨,٦٨٩
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
ربح السنة	–	–	–	٨٤,٨٥١	٨٤,٨٥١
الإيرادات الشاملة الأخرى	–	–	(٥٢٤,٩٨٣)	–	(٥٢٤,٩٨٣)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	–	–	(٥٢٤,٩٨٣)	٨٤,٨٥١	(٤٤٠,١٣٢)
المحول إلى الاحتياطي الإجباري	–	١١,٦٠٦	–	(١١,٦٠٦)	–
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٣١,٥٠٠,٠٠٠	١,٤٦٧,٠٠٠	(٣٤٢,٠٧٠)	٧,٣٩٣,٦٢٧	٤٠,٠١٨,٥٥٧
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة					
خسارة السنة	–	–	–	(٥٠٥,٥٧٣)	(٥٠٥,٥٧٣)
الإيرادات الشاملة الأخرى	–	–	(١٧٨,٥٦٧)	–	(١٧٨,٥٦٧)
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى	–	–	(١٧٨,٥٦٧)	(٥٠٥,٥٧٣)	(٦٨٤,١٤٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣١,٥٠٠,٠٠٠	١,٤٦٧,٠٠٠	(٥٢٠,٦٣٧)	٦,٨٨٨,٠٥٤	٣٩,٣٣٤,٤١٧

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

	إيضاح	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:			
(خسارة)/ربح السنة		(٥٠٥,٥٧٣)	٨٤,٨٥١
تسويات:			
استهلاكات		١٧,٨١٨	٥٣,٠٠٥
خسائر محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٣,٣٦٧	-
خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		١٧٢,٥٠٧	٢١٤,٤٦٨
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية		٤١٦,٧٦٨	(٤٧٨,٨٠١)
أعباء تمويل		٦٥,٩٤٥	٦٩,٦٧٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٨,٨٨٦	٧,١٧٥
أرباح/(خسائر) العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل		١٧٩,٧١٨	(٤٩,٦٢٩)
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		(٤٧,٥٦٤)	(٣٢,٦٤٣)
تسهيلات تمويل إسلامية		-	١٥٣,٠٥٨
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		(٥٣,٤٧٤)	(٦٨٥,٦٢٥)
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		٧٨,٦٨٠	(٦١٤,٨٣٩)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
إضافات إلى استثمارات عقارية		(٥٤,٩٣٣)	(٧١٦,٣٨٣)
المدفوع لشراء أثاث ومعدات		(٤٤,٤٥٣)	(٤٧,٠٢٥)
المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		١٦,١٢٦	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٨٣,٢٦٠)	(٧٦٣,٤٠٨)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
صافي التغير في مرابحات دائنة		(٤٣٢,١٤٦)	٥٥١,٥٩٧
أعباء تمويل مدفوعة		(٦٥,٩٤٥)	(٦٩,٦٧٣)
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية		(٤٩٨,٠٩١)	٤٨١,٩٢٤
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		(٥٠٢,٦٧١)	(٨٩٦,٣٢٣)
صافي فرق عملات أجنبية		٣٩,٣٢٠	(٦٧,١٦٢)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		٨,٦٨٥,٣٣٩	٩,٦٤٨,٨٢٤
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	٨	٨,٢٢١,٩٨٨	٨,٦٨٥,٣٣٩

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١. نبذة عن المجموعة

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

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

إن المقر الرئيسي للشركة يقع في برج الخليج، الدور ١٥، شارع أبو بكر الصديق، القبلة، الكويت.

تتضمن البيانات المالية المرحلية المجمعة المكثفة الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "المجموعة"). فيما يلي بيان بالشركات التابعة:

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

تتضمن الشركات التابعة أسهماً بقيمة ٥١٩ ديناراً كويتياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ (٥١٩ ديناراً كويتياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠) مسجلة بأسماء آخرين نيابة عن المجموعة وتوجد كتب تنازل منهم لصالح المجموعة.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ (١٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠).

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٢. إن للمساهمين الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

٢. أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("IASB") والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية، ومتطلبات قانون الشركات التجارية الكويتي لعام ١٩٦٠ وتعديلاته وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، ووفقا لمتطلبات القرار الوزاري رقم ١٨ لعام ١٩٩٠.

ب) أسس القياس

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

ج) عملة العرض والتعامل

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

د) استخدام الأحكام والتقديرات

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

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

هـ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي بدأ سريانها اعتباراً من ١ يناير ٢٠١١

أدى التطوير الذي تم على المعايير الدولية للتقارير المالية في سنة ٢٠١٠ إلى عدة تعديلات طفيفة في عدد من المعايير الدولية للتقارير المالية. لم يكن هناك أثر مادي على البيانات المالية المجمعة لأي من المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي أصبحت سارية النفاذ لأول مرة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١١.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية أدناه بثبات من قبل المجموعة ولجميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة.

أ) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ الشركة الأم وشركاتها التابعة، والمشار إليهم في إيضاح (أ).

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

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

تم تجميع بيانات الشركات التابعة من واقع بيانات مالية معدة بمعرفة إدارة تلك الشركات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١. إن إجمالي قيمة موجودات ومطلوبات وصافي خسارة الشركات التابعة من واقع تلك البيانات المالية (بعد الاستبعادات) تبلغ ٢٣,٧٤٢,٣٥٤ ديناراً كويتياً، ٢٣,٣٣١ ديناراً كويتياً، ٢٧٣,٣٩٢ ديناراً كويتياً على التوالي.

ب) العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

تتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل للمجموعة وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل في تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا لسعر الصرف السائد بذلك التاريخ.

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

العمليات الأجنبية

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

ج) استثمارات عقارية

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

تعتمد القيمة العادلة على أسعار السوق النشط مع تعديلها، إذا لزم الأمر، للأخذ في الاعتبار أي فرق في طبيعة ومكان وحالة الأصل المحدد. يتم تطبيق نموذج القيمة العادلة على العقارات قيد التطوير إذا كان من الممكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.
إذا ما تغير استخدام عقار ما بحيث يتم إعادة تصنيفه ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تعد قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة لغرض المحاسبة اللاحقة.

د) أثاث ومعدات

يتم إدراج الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (إيضام ٣ (م)). ويحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت وعلى مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل على النحو التالي:

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

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

هـ) المدينون

يظهر المدينون بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (إيضام ٣ (م)). تتضمن الأرصدة المدينة للمجموعة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية.

و) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

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

ز) النقد والنقد المعادل

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

ح) الانخفاض في القيمة

الموجودات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

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

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

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

الموجودات غير المالية

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

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

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

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

ط) الدائنون

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

ي) مخصصات

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

ك) مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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

ل) تحقق الإيراد

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

م) المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يوجد عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات والتي تسرى على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١١، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. ليس من المتوقع أن يكون لأيٍ من هذه المعايير أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، باستثناء ما يلي:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية، والذي سوف يصبح تطبيقه إلزامياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة لسنة ٢٠١٥، مع إمكانية تطبيقه مبكراً، وقد يؤدي إلى تغيير طريقة تصنيف وقياس الموجودات المالية. إن المجموعة تقوم حالياً بدراسة نتائج تطبيق هذا المعيار وأثر ذلك على المجموعة وتوقيت تطبيقه من قبل المجموعة.

- المعايير المتعلقة بتجميع البيانات المالية. سوف تسري مجموعة من المعايير المتعلقة بتجميع البيانات المالية للسنوات التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد هذا التاريخ، وهي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية المجمعة، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن حصص الملكية في المنشآت الأخرى، بالإضافة إلى التعديلات المترتبة على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ استثمارات في الشركات الزميلة. لا زالت إدارة المجموعة تقوم بتقدير أثر تطبيق تلك المعايير الجديدة والمعدلة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

٤. استخدام الأحكام والتقديرات

المصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

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

تقييم العقارات

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

لقد انعكس تذبذب النظام المالي العالمي على اضطراب أسواق العقارات التجارية حول العالم. لقد استمر الانخفاض الحاد في حجم التعاملات خلال السنة. لذلك، فلقد استخدم المقيمون علمهم بأمور السوق وحكمهم المهني للوصول إلى تقديراتهم للقيم السوقية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ولم يعتمدوا فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. في ظل تلك الظروف، توجد درجة أكبر من حالة عدم التأكد عن تلك التي تتواجد في الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقدير القيم السوقية للاستثمارات العقارية. أيضاً، فإن نقص السيولة في أسواق المال يعني أنه إذا كانت هناك نية لبيع عقار ما، فإنه قد تكون هناك صعوبة في إتمام عملية بيع العقار بنجاح في المدى القصير.

الانخفاض في قيمة المدينين

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

تحديد القيم العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الأحكام المحاسبية الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

لم تستخدم المجموعة أية أحكام محاسبية هامة خلال سنوات ٢٠١١ أو ٢٠١٠.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٥. استثمارات عقارية

	عقارات قيد التطوير	عقارات قيد التطوير	عقارات بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية	مباني للإيجار وتحقيق ارتفاع في قيمتها الرأسمالية	
	عقارات المنطقة الصناعية	عقارات المنطقة السكنية	عقارات المنطقة التجارية	عقارات المنطقة الصناعية	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
التكلفة					
في ١ يناير ٢٠١٠	٦,٦٥٧,٨٧٩	٣,٥٢٥,٥٤٢	٢٠,٧٣٥,٩٠٣	–	٣٠,٩١٩,٣٢٤
إضافات خلال السنة	٦٨٦,٢٣٩	–	–	٣٠,١٤٥	٧١٦,٣٨٤
التغير في القيمة العادلة	(٣٠٢,٨٤٧)	١,٦٥٥	٧٠,٣٠٤	٧٠٩,٦٨٨	٤٧٨,٨٠٠
تحويلات	(٣,٥٨٦,٧٧٤)	–	–	٣,٥٨٦,٧٧٤	–
فروقات ترجمة عملات أجنبية	(٢,٩٢٩)	(٦٣٨)	(٤٥٥,٠٥٨)	–	(٤٥٨,٦٢٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٣,٤٥١,٥٦٨	٣,٥٢٦,٥٥٩	٢٠,٣٥١,١٤٩	٤,٣٢٦,٦٠٧	٣١,٦٥٥,٨٨٣
في ١ يناير ٢٠١١	**٣,٤٥١,٥٦٨**	**٣,٥٢٦,٥٥٩**	**٢٠,٣٥١,١٤٩**	**٤,٣٢٦,٦٠٧**	**٣١,٦٥٥,٨٨٣**
إضافات خلال السنة	**٣١,٦٤٧**	–	–	**٢٣,٢٨٦**	**٥٤,٩٣٣**
التغير في القيمة العادلة	**(١٣٥,٧١٨)**	**(٢٢٢,٤٥٠)**	–	**(٥٨,٦٠٠)**	**(٤١٦,٧٦٨)**
فروقات ترجمة عملات أجنبية	–	**(٦٩,٢٥٣)**	**(١٤٨,٦٣٤)**	–	**(٢١٧,٨٨٧)**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	**٣,٣٤٧,٤٩٧**	**٣,٢٣٤,٨٥٦**	**٢٠,٢٠٢,٥١٥**	**٤,٢٩١,٢٩٣**	**٣١,٠٧٦,١٦١**

تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي تم اقتنائها من خلال الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين.

تم رهن ملكية استثمارات عقارية بقيمة ٣,٢٢٤,١٧٥ ديناراً كويتياً (٢٠١٠: ٤,٧٢٠,٠٧٨ ديناراً كويتياً) مقابل المرابحات الدائنة (إيضاح ١١).

تم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مقيمين مستقلين مؤهلين مهنياً حاصلين على مؤهلات مهنية ذات صلة معترف بها ولديهم خبرة حديثة بموقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها.

إن استثمارات عقارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٦,٧٨٤,٨٦٨ ديناراً كويتياً لم تكن محل استخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ (٢٠١٠: ٢٧,٣٢٩,٢٧٦ ديناراً كويتياً)، حيث أنه قد تم الاحتفاظ بها لارتفاع قيمتها الرأسمالية أو قيد الإنشاء. قررت المجموعة أن القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ قابلة للتحديد بشكل موثوق به على أساس مستمر.

٦. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١١	٢٠١٠
	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض وأرصدة مدينة		
إيرادات مستحقة	**١٤٧,٢٧٥**	٨٦,٢٨٩
مصروفات مدفوعة مقدماً	**٣٠,٦٢٦**	٤٤,٠٤٨
	١٧٧,٩٠١	١٣٠,٣٣٧

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان والعملة الأجنبية والانخفاض في القيمة بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في إيضاح ١٧.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٧. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
محتفظ بها لغرض المتاجرة		
أوراق مالية مسعرة	**٢٩٠,٠١٩**	٣٥٠,٠٢٣
مصنفة عند الاعتراف المبدئي		
صناديق غير مسعرة	**١٤٨,٥٢٧**	٢٨٠,٥٢٣
	٤٣٨,٥٤٦	٦٣٠,٥٤٦

إن معظم استثمارات المجموعة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن زيادة أسعار الأسهم بمقدار ٣٪ كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد تؤدي إلى زيادة الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ١٣,١٥٦ دينار كويتي (٢٠١٠: زيادة بمبلغ ١٨,٩١٦ دينار كويتي). إن تغيراً مساوياً ولكن في الاتجاه العكسي قد يؤدي إلى نقص الأرباح والخسائر وحقوق الملكية بمبلغ ١٣,١٥٦ دينار كويتي (٢٠١٠: ١٨,٩١٦ دينار كويتي). تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١١ باستخدام نفس الأسس.

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية بالنسبة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في إيضاح ١٧.

٨. النقد والنقد المعادل

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
تسهيلات تمويل إسلامية	**٧,٧٠٠,٠٠٠**	٨,٠٠٠,٠٠٠
نقد وأرصدة لدى البنوك	**٥٢١,٩٨٨**	٦٨٥,٣٣٩
	٨,٢٢١,٩٨٨	٨,٦٨٥,٣٣٩

إن تسهيلات التمويل الإسلامية تحمل معدل ربح سنوي بنسبة ٦,٥٪ (٢٠١٠: ٦,٥٪).

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية وتحليل حساسية الموجودات المالية في إيضاح ١٧.

٩. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع ٣١,٥٠٠,٠٠٠ ديناراً كويتياً موزعاً على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس للسهم الواحد (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٣١,٥٠٠,٠٠٠ ديناراً كويتياً موزعاً على ٣١٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم).

١٠. احتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية الكويتي لعام ١٩٦٠ وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجباري ويجوز إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا لتوزيع أرباح تصل إلى ٥٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الإجباري خلال السنة بسبب الخسائر.

١١. مرابحات دائنة

تمثل المرابحات الدائنة قيمة بضاعة مشتراة على أساس التسوية المؤجلة وتحمل متوسط معدل ربح قدره ربح ٩,٥٪ سنوياً (٢٠١٠: ٩,٥٪ سنوياً). وتستحق المرابحة الدفع في تواريخ مختلفة تنتهي في ٢٦ أبريل ٢٠١٣ وهي مضمونة برهن على استثمارات بقيمة دفترية تبلغ ٣,٢٢٤,١٧٥ ديناراً كويتياً (٢٠١٠: ٤,٧٢٠,٠٧٨ ديناراً كويتياً) (إيضاح ٥). يتم إدراج المبالغ المستحقة خلال الإثني عشر شهراً المقبلة كمطلوبات متداولة.

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالمرابحات الدائنة في إيضاح ١٧.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٢. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
دائنون تجاريون	**٤١,٠١٩**	٣٨,١٠٧
تأمينات محتجزة	–	٩٢,٢٨١
مصاريف مستحقة	**٦٠,٣٦٤**	٢٢,٢٦٤
مستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	–	٢,٢٠٥
	١٠١,٣٨٣	١٥٤,٨٥٧

تم توضيح تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة بالنسبة للدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى في إيضاح ١٧.

١٣. صافي إيرادات التأجير

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

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
متوسط معدل الإشغال	**٨٢,٣٪**	١٨,٩٪
مجمل إيرادات التأجير	**٣١٧,٢٤٦**	٥٥,٨٨٦
تكاليف الإيرادات	**(٢١,٥٦٥)**	(٩,٠٢٩)
تكاليف التشغيل	**(٣٦,٠٤٣)**	(٣٠,٩٤٥)
صافي إيرادات التأجير	**٢٥٩,٦٣٨**	١٥,٩١٢

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

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

ارتفع صافي إيرادات التأجير من ١٥,٩١٢ ديناراً كويتياً في عام ٢٠١٠ إلى ٢٥٩,٦٣٨ ديناراً كويتياً في عام ٢٠١١ بسبب الزيادة في نسبة الإشغال.

١٤. (خسارة)/ ربحية السهم

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

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
(خسارة)/ ربحية السنة	**(٥٠٥,٥٧٣)**	٨٤,٨٥١
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمدفوعة	**٣١٥,٠٠٠,٠٠٠**	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠
(خسارة)/ ربحية السهم (فلس)	**(١,٦٠)**	٠,٢٧

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٥. التعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. في إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت تعاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

معاملات مع أفراد الإدارة العليا

يحصل أفراد الإدارة العليا على مكافآت في شكل مزايا موظفين قصيرة الأجل ومزايا ما بعد الخدمة. حصل أفراد الإدارة العليا على مكافآت إجمالية تبلغ ١٥٣,٢٠٠ دينار كويتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ (١٦٤,٢٤٠ ديناراً كويتياً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠).

معاملات مع أطراف ذات صلة أخرى

	الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		الرصيد القائم ٣١ ديسمبر	
	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
تسهيلات تمويل إسلامية	–	–	**٧,٧٠٠,٠٠٠**	٨,٠٠٠,٠٠٠
إيرادات/ إيرادات مستحقة من تسهيلات تمويل إسلامية	**٥٠٢,٦٥٥**	٥٣٧,٩٧٦	**٧١,٦٧٨**	٧٤,٠٨٢

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

١٦. إدارة المخاطر المالية

مقدمة ونظرة عامة

نتيجة لاستخدام الأدوات المالية، تتعرض المجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

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

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

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

مخاطر الائتمان

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

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

الاستثمارات

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

مخاطر السيولة

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

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

مخاطر السوق

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

مخاطر العملة

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

تحرص المجموعة على الحفاظ على صافي تعرضاتها بالنسبة للموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المرتبطة بالعملات الأجنبية في مستوى مقبول.

لا تستخدم المجموعة حالياً أية أدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضاتها لمخاطر العملة.

مخاطر سعر السوق الأخرى

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الأوراق المالية. إن الهدف الرئيسي من استراتيجية الاستثمار بالمجموعة هو تحقيق أعلى عوائد استثمارية ممكنة. وفقاً لتلك الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث يتم مراقبة أدائها بفاعلية وتتم إدارتها على أساس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بتنويع محافظها من أجل إدارة مخاطر السعر الناشئة من الاستثمارات في المساهمات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن استثمارات المجموعة في حقوق ملكية الشركات الأخرى مدرجة بصفة رئيسية في سوق الكويت للأوراق المالية.
تتم إدارة الاستثمارات الهامة داخل المحفظة على أساس فردي وتتم الموافقة على كافة قرارات البيع والشراء من قبل الإدارة التنفيذية.

إدارة رأس المال

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

لا توجد تغييرات في أسلوب إدارة المجموعة لرأس المال خلال السنة.

إن المجموعة لا تخضع لمتطلبات رأسمالية خارجية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٧. الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل أعلى تعرض لمخاطر الائتمان.

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

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
محلي	**٧,٧٩٧,٣٠٣**	٨,١١٣,٢١٢
مملكة البحرين	**٨٠,٥٤٨**	١٧,١٢٥
	٧,٨٧٧,٩٠١	٨,١٣٠,٣٣٧

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

	٢٠١١ دينار كويتي	٢٠١٠ دينار كويتي
مضى على استحقاقها صفر – ٣٠ يوم	**٢,١٧٧,٩٠١**	٢,١٣٠,٣٣٧
مضى على استحقاقها ٣١ – ١٢٠ يوم	**٥,٧٠٠,٠٠٠**	٦,٠٠٠,٠٠٠
	٧,٨٧٧,٩٠١	٨,١٣٠,٣٣٧

لم يتم تكوين أي مخصص خلال ٢٠١١ (٢٠١٠: لا شيئ) للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامية.

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

مخاطر السيولة

فيما يلي بيان بالاستحقاقات المتوقعة للمطلوبات المالية بتاريخ البيانات المالية:

	القيمة الدفترية دينار كويتي	سنة واحدة أو أقل دينار كويتي	سنة إلى خمس سنوات دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١١			
المطلوبات المالية			
مرابحات دائنة	**٥٥٧,٠٧١**	–	**٥٥٧,٠٧١**
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	**١٠١,٣٨٣**	**١٠١,٣٨٣**	–
	٦٥٨,٤٥٤	**١٠١,٣٨٣**	**٥٥٧,٠٧١**

٣١ ديسمبر ٢٠١٠			
المطلوبات المالية			
مرابحات دائنة	٩٨٩,٢١٧	٤٢٨,٠٤٨	٥٦١,١٦٩
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٥٤,٨٥٧	١٥٤,٨٥٧	–
	١,١٤٤,٠٧٤	٥٨٢,٩٠٥	٥٦١,١٦٩

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

مخاطر العملة

التعرض لمخاطر العملة الأجنبية

تواجه المجموعة مخاطر العملة الأجنبية على أصول معينة بعملات بخلاف الدينار الكويتي. إن العملة الرئيسية التي تعرض المجموعة لتلك المخاطر هي الدينار البحريني. كما في تاريخ البيانات المالية بلغ صافي تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية ٤١,٤٢١,٢١٦ ديناراً بحرينياً (٢٠١٠: ٤١,٣٥٤,٦٥٥ ديناراً بحرينياً).

تحليل معدل الحساسية

إن ارتفاع الدينار الكويتي بمقدار ١٠٪ مقابل الدينار البحريني كما في ٣١ ديسمبر قد يؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بمبلغ ٣,٧٧٧,٩٣٢ ديناراً كويتياً (٢٠١٠: ٣,٠٩٥,٥٩٥ ديناراً كويتياً). إن هذا التحليل يفترض ثبات كافة المتغيرات الأخرى. تم القيام بهذا التحليل لسنة ٢٠١٠ باستخدام نفس الأسس.

إن تراجع الدينار الكويتي بمقدار ١٠٪ مقابل الدينار البحريني كما في ٣١ ديسمبر قد يؤدي إلى أثر مساوٍ ولكن عكسيٍ بالمبالغ المذكورة أعلاه، بافتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى.

القيمة العادلة

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

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

تدرج القيمة العادلة

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

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

	المستوى الأول دينار كويتي	المستوى الثاني دينار كويتي	المستوى الثالث دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١١				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٩٠,٠١٩	١٤٨,٥٢٧	–	٤٣٨,٥٤٦
	٢٩٠,٠١٩	١٤٨,٥٢٧	–	٤٣٨,٥٤٦

	المستوى الأول دينار كويتي	المستوى الثاني دينار كويتي	المستوى الثالث دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٠				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٥٠,٠٢٣	٢٨٠,٥٢٣	–	٦٣٠,٥٤٦
	٣٥٠,٠٢٣	٢٨٠,٥٢٣	–	٦٣٠,٥٤٦

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، لم تكن هناك أية تحويلات ضمن مستويات القيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٨. القطاعات التشغيلية

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

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

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

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١:

	الأنشطة العقارية دينار كويتي	الأنشطة غير العقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
(خسائر)/ إيرادات القطاع	(١٤٨,٤٠٦)	٣٣٠,٢٦٨	١٨١,٨٦٢
مصروفات القطاع	(٦٨٧,٤٣٥)	–	(٦٨٧,٤٣٥)
نتائج القطاع	(٨٣٥,٨٤١)	٣٣٠,٢٦٨	(٥٠٥,٥٧٣)
موجودات القطاع	٣١,٣٥٩,٩٧٩	٨,٦٦٠,٥٣٤	٤٠,٠٢٠,٥١٣
مطلوبات القطاع	٦٨٦,٠٩٦	–	٦٨٦,٠٩٦
نفقات رأسمالية	٥٤,٩٣٣	٤٤,٤٥٣	٩٩,٣٨٦

فيما يلي عرض للمعلومات المالية عن القطاعات المطلوب التقرير عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠:

	الأنشطة العقارية دينار كويتي	الأنشطة غير العقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات القطاع	٥١٥,٨٣٦	٣١٠,٢٤٧	٨٢٦,٠٨٣
مصروفات القطاع	(٧٤١,٢٣٢)	–	(٧٤١,٢٣٢)
نتائج القطاع	(٢٢٥,٣٩٦)	٣١٠,٢٤٧	٨٤,٨٥١
موجودات القطاع	٣١,٨٦٥,٥٠٢	٩,٣١٥,٨٨٥	٤١,١٨١,٣٨٧
مطلوبات القطاع	١,١٦٢,٨٣٠	–	١,١٦٢,٨٣٠
نفقات رأسمالية	٧١٦,٣٨٣	٤٧,٠٢٥	٧٦٣,٤٠٨

القطاعات الجغرافية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

المعلومات الجغرافية

	الإيرادات/ (الخسائر)	الموجودات غير المتداولة
	دينار كويتي	دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١١		
داخل الكويت	**٥٣٣,٥٥٨**	١٢,٠٠٧
خارج الكويت	**(٣٥١,٦٩٦)**	٣١,١٧٠,٠٧١
	١٨١,٨٦٢	٣١,١٨٢,٠٧٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٠		
داخل الكويت	**٤٠١,٠٣٣**	١٣,٨٦٠
خارج الكويت	**٤٢٥,٠٥٠**	٣١,٧٢١,٣٠٥
	٨٢٦,٠٨٣	٣١,٧٣٥,١٦٥

لم تكن هناك أية عمليات متبادلة بين القطاعات التشغيلية للمجموعة خلال سنوات ٢٠١٠ و ٢٠١١.

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

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

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

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

١٩. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

أقرت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في ٢٢ مايو ٢٠١١ مكافأة للسادة أعضاء مجلس الإدارة قدرها ٢٤,٠٠٠ ديناراً كويتياً لسنة ٢٠١٠ (٢٠٠٩: ٢٩,٠٠٠ ديناراً كويتياً). تم إثبات مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لسنة ٢٠١٠ ودفعها بعد موافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

كما أقر مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٢ مكافأة قدرها ٢٧,٥٠٠ دينار كويتي للسادة أعضاء مجلس الإدارة لسنة ٢٠١١. وتخضع هذه المكافأة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

٢٠. توزيعات أرباح

اقترح مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٢ عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ويخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في ٢٢ مايو ٢٠١١ على عدم توزيع أرباح عن عام ٢٠١٠.