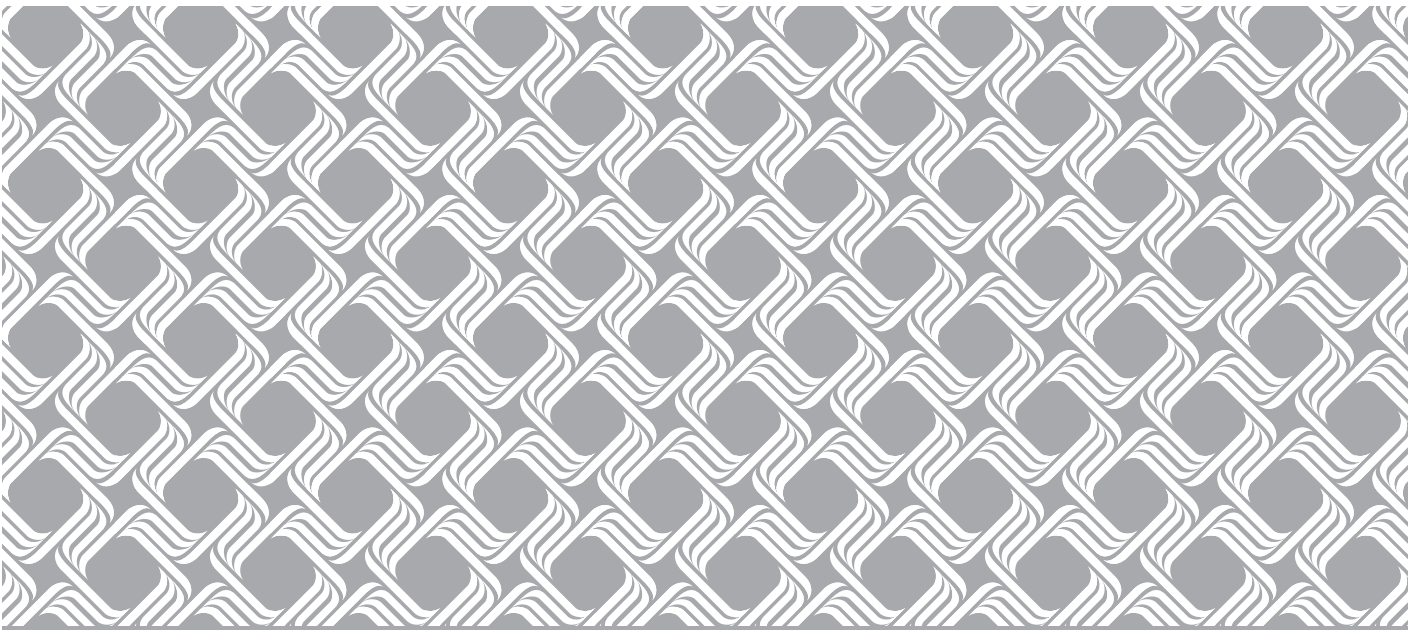


هيكلة استراتيجية

التقرير السنوي ٢٠١٨





صاحب السمو الملكي
الأمير خليفه بن سلمان آل خليفه

رئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفه

ولي العهد ونائب القائد الأعلى والنائب الأول
لرئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفه

ملك مملكة البحرين



صاحب السمو
الشيخ جابر المبارك 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	٢٧
تقرير مراقب الحسابات المستقل	٣٠
البيانات المالية المجمعة	٣٢



نبذة عن الشركة

"البحرين الأولى" للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة إستثمارية 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 واحدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

تأسست الشركة في أكتوبر ٢٠٠٤ بدولة الكويت تحت اسم «شركة براق الخليج القابضة» برأس مال مدفوع بقيمة مليون دينار كويتي، إلا أنه تم تغيير هذا الاسم لاحقاً ليصبح «شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري»، مع زيادة 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 ومصالحتها التجارية.

تضم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة «البحرين الأولى» العديد من المؤسسات الإقليمية العريقة والجهات الإستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركه بيت الاستثمار العالمي – حساب العملاء ، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركه وفرة للاستثمار الدولي – حساب العملاء، وشركة إستيراد الإستثمارية (ش م ب)، وشركه كامكو للاستثمار – حساب المحافظ، والهيئة العامة للتقاعد والتأمينات الإجتماعية في دولة قطر.

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

وقد كان مشروع الشركة الإفتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الإستخدام ومصمم لدعم الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم (المشاريع الصغيرة والمتوسطة)، ويقع في مرسى البحرين للاستثمار (BIW)، في مدينة سلمان الصناعية ، وبالقرب من كل من ميناء خليفة الجديد ومطار البحرين الدولي.

ويتألف المشروع من سبعة مباني للمستودعات تم تشييدها بين عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٤، 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 الإستخدام في منطقة الجنبية وتم استكمال وتشغيل المرحلة الأولى منه في منتصف ٢٠١٦. وهو عبارة عن مجمع مفتوح في الهواء الطلق، يلبي إحتياجات المنطقة للمطاعم والخدمات مع وجود سوبرماركت رئيسي. ومع بداية ٢٠١٦، تم البدء بالعمل على التصاميم والتراخيص للمرحلة الثانية وهو مشروع سكني ، بعد الحصول على الموافقة الرسمية لتقسيم

الأرض المجاورة للمجمع بمساحة ١٥,٠٠٠ قدم مربع إلى ٤٢ قطعة منفردة لبناء وحدات سكنية متصلة ومنفصلة. وقد بدأت أعمال البناء في الربع الأخير من ٢٠١٦ واكتمل المشروع في ٢٠١٨، وتعد قرية المراكادو الآن مجتمعاً مزدهراً مع عدد متزايد من السكان حيث تم تسليم الوحدات السكنية التي تم بيعها مسبقاً إلى مالكيها الجدد. ومع إضافة هاتين المنشأتين التجاريتين والسكنية إلى المنشأة الصناعية الحالية للشركة، فقد نجحت الشركة في تنويع إستثماراتها العقارية، وتتطلع إلى تعزيز أصولها المذرة للدخل، من خلال تطوير اراضي السيف والتي من المتوقع البدء فيها خلال ٢٠١٩.

وبالرغم من الهزات السلبية للإقتصاد والناجمة عن انخفاض أسعار النفط، وإيقاف الدعم الحكومي، وفرض ضرائب جديدة، فإن عملية إعادة الهيكلة الإستراتيجية الجريئة التي إتخذتها الشركة ستؤسس لأداء مستدام في الوقت الذي تزيد فيه إيراداتها عبر قطاعات متعددة عن طريق تحويل ممتلكاتها من الأراضي الخام إلى أصول مدرة للدخل. ويفضل القيادة الحكيمة والالتزام والنزاهة ، فإن البحرين الأولى تعمل بنشاط على توفير إمكاناتها للعمل لصالح جميع أصحاب المصلحة.



الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

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.

قيمنا

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

المصادقية

نحن متحمسون وملتزمون بمبادئنا. و انطلاقاً من القيم الإسلامية حيث نحن نقف إلى جانب المسؤوليات الإجتماعية لشركتنا. لدينا الخبرة والتفاني اللذان يميّزاننا 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 الازدهار 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 ٢٠١٨.

إقليمياً. وعليه، فقد تم التوقيع معها بعقد طويل الأمد والذي سيكون بمثابة المحرك الرئيسي لبقية المشروع، مما سيضمن نجاحه على المدى الطويل. وسوف يتم البدء في عملية البناء والتطوير مع بداية عام ٢٠١٩ .

وقد حققت الشركة هذه الإنجازات في بيئة إقتصادية صعبة للغاية والتي بدورها حجبت هذه النتائج الإيجابية. وقد كان هناك تفاوت في تقييم سعر الأراضي الخام نظراً لشع المعاملات النقدية في بيع وشراء الأراضي في تلك المنطقة خلال السنوات القليلة الماضية. وبعد أن حافظنا على قيمة أراضي السيف منذ عام ٢٠١٣ بسبب عدم وجود أي دليل ملموس يخالف ذلك، قرر مجلس الإدارة ان الوقت قد حان لإتخاذ نظرة أكثر تحفظاً مع الأخذ بعين الاعتبار العوائد المتوقعة تحقيقها عند تطوير هذه الأراضي. وطبقاً لتقارير التقييم المستقلة التي تم الحصول عليها، تم تخفيض القيمة العادلة لأراضي السيف بنسبة ٢٩%، وكذلك تخفيض قيمة العقارات الصناعية المؤجرة بنسبة ١٢%. وقد بلغت الخسارة الناتجة عن إعادة تقييم هذه العقارات مبلغ (٥,٥١٤,٤٦٠) دينار كويتي، وكانت هي السبب الرئيسي في صافي الخسارة التي سجلناها هذا العام بمبلغ (٥,٣٣٦,٦٧٩) دينار كويتي.ويعتبر هذا التخفيض في قيمة الاصول الخطوة الأولى لبرنامج إعادة الهيكلة الاستراتيجية لمواصلة نمو الشركة مستقبلاً.

وعلى ضوء هذه الانجازات، وافق مجلس الادارة على تحويل ما نسبته ٦٨.٧% من الاراضي الخام في منطقة السيف الى مشاريع تجارية مدرة للدخل مع نهاية عام ٢٠٢٠ وذلك من خلال تطوير مشروعين على قطعتين من القطع الأربع المملوكة للشركة. حيث ستكون المرحلة الأولى منه مركز تجزأة مفتوح، والذي سيؤفر مزيج من المطاعم والمقاهي ومحلات التسوق والخدمات ويتميز المركز بوجود شرفات ومناطق جلوس في الهواء الطلق.

والمرحلة الثانية عبارة عن الفرع الأول لمكتبة جبري في مملكة البحرين ، وبذلك ستكون المكتبة هي المستأجر الرئيسي في المشروع. وتعتبر مكتبة جبري واحدة من أقوى العلامات التجارية المحلية في المملكة العربية السعودية. ولدى مكتبة جبري الآن فروع في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي،ويعبّر هذا المشروع –الذي سيبنى بحسب المواصفات المطلوبة من قبل مكتبة جبري– عن الالتزام القائم للمكتبة للتوسّع

إيرادات بمبلغ ١,١٦٦,٦٥٦ دينار كويتي، وكذلك تحقيق عوائد بمبلغ ٦,٥٠,٧٣٨ دينار كويتي ناتجه من بيع ١٥ وحدة سكنية في قرية المركادو مقابل ٢,٤٠١,٢٦٣ دينار كويتي تكاليف الوحدات السكنية المباعة وبربح صافي بقيمة ٢٠٤,٤٧٥ دينار كويتي. ومن جانب اخر، أدى تقليل نفقات التمويل إلى انخفاض مصاريف التشغيل بنسبة ٨.٧% . وبالنظر إلى بيان المركز المالي المجمع، أدى الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية بنسبة ١٨.٥٪ إلى تقلص قيمة إجمالي الأصول إلى ٣٠,٥٥٤,٣٩٢ دينار كويتي. اما بالنسبة للعقارات قيد التطوير والبالغة ٣,٤٥٤,٧٥٠ دينار كويتي، فانها تمثّل ما تبقى من الوحدات السكنية المتاحة للبيع. وبفضل العائد من بيع الوحدات السكنية ، فقد ارتفع صافي النقد بنسبة ٧٩%، وبلغت نسبة السيولة إلى المطلوبات المتداولة ١.٢ في المدى القصير، ويؤشّر ذلك إلى أن الشركة في وضع قوي للوفاء بالتزاماتها الحالية والمتوقعة، وستساهم السيولة الناتجة من بيع ما تبقى من الوحدات السكنية في توزيع ارباح على المستثمرين في العام القادم .

وقد سجلت الشركة إنخفاضاً في إجمالي الدين بنسبة ٢% لتبلغ قيمته ٦,٩٣,٧٥٤ دينار كويتي، حيث تم استخدام هذا الدين لبناء الوحدات السكنية، وأيضاً دفعت الشركة بعض التزاماتها المالية الإسلامية الأخرى. وقد بلغت نسبة الدين مقابل حقوق المساهمين ٣٤.١% مما يعطي مجالاً واسعاً للإضافة المتوقعة في عام ٢٠١٩. وبالبالغة ٢.٤ مليون دينار كويتي لتطوير مشاريعها على أراضي السيف. إن التمويل الإضافي يسلّط الضوء على قوة علاقتنا المصرفية والثقة في قدرتنا على مواصلة التمويل الذاتي للمشاريع وخلق مصادر جديدة للإيرادات.

ويعتبر تطوير الأراضي الخام في منطقة السيف من أولويات الشركة في السنوات القادمة، حيث سينتج عنه تشغيل جميع الأصول المملوكة للشركة وتحويلها إلى مصادر منتجة للدخل للمساهمين.

وتمضي الشركة قدماً في البحث عن سبل للتخارج النقدي من أصولها المدزّة للدخل للإستفادة من السيولة واستخدامها في تطوير مشاريع مستقبلية وتوزيع أرباح على المساهمين. وتتطلع الشركة في العام المقبل إلى طرح اسهم الشركة للتداول في سوق خارج المنصة في بورصة دولة الكويت. كما سيتم البحث عن طرق ووسائل مختلفة للحصول على السيولة من خلال الأسواق المالية. وكذلك تعمل الشركة من خلال جميع إستثماراتها على المساهمة إيجابياً في المجتمعات التي تعمل فيها تماشياً مع قيمها.

التحولات والشكر والإمتنان

حفلت السنة الماضية بتحول كبير في تاريخ الشركة، حيث استقال الرئيس التنفيذي المؤسّس، السيد/ أمين أحمد العريض، وذلك لقيادة شركة إدامة، الذراع العقاري لصندوق الثروة السيادية في مملكة البحرين، ونيابة عن مجلس الإدارة، نتقدم إلى السيد/ أمين العريض بالشكر والتقدير لسنوات خدمته الإحدى عشرة ونتمنى له التوفيق في منصبه الجديد.

وبنهاية العام أعلن مجلس إدارة شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري عن تعيين السيد/ عمر فيصل التميمي في منصب الرئيس التنفيذي للشركة. وتولى السيد التميمي مسؤولياته منذ مطلع العام. وبهذه المناسبة أود ان اشكر

السيد/ عمر التميمي على ما قدّمه من رؤى حكيمة والتزام خلال السنوات الأربع التي خدم فيها بمجلس الإدارة وكان بالفعل يخدم مصالح المساهمين بتفان والتزام خلال هذه الفترة. ولهذا اننا على أتمّ الثقة بما سيقدمه من مساهمات ملموسة وتأثير دائم خلال قيادته للشركة في الفترة القادمة، وسندخل هذه الحقبة الجديدة بأمل كبير.

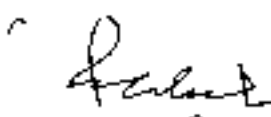
وفي الختام أتقدم بأطيب تمنياتي لسمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح، أمير دولة الكويت، وإلى صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، ولي عهد دولة الكويت، وسمو الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح، رئيس وزراء دولة الكويت، لقيادتهم الحكيمة والتفاني من أجل دفع عجلة الإزدهار والمستقبل الواعد لدولة الكويت.

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. ونحتفل معكم بالاكشاف النفطي الهام هذا العام ونشارككم الأمل في ما يمثلّه لاقتصاد مملكة البحرين.

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



مساهمينا الأعضاء، أقدر بصدق صبركم وثقتكم ونحن نمر بعملية إعادة الهيكلة الاستراتيجية هذه لوضعنا في مسار جديد من النمو والإزدهار. إنني أخذ على محمل الجد المسؤولية التي أوليتموها لي في الاستمرار في تقديم التوجيه والقيادة للشركة. إلى إدارتنا وموظفينا ، أقدر تقديراً مخلصاً خدمتكم المخلصة والمهنية التي ضمنت انتقال سلس للقيادة. إن عملكم والتزامكم المستمر ضروري لتحسين وتطوير الشركة لمساعدتنا في تحقيق هذا العصر الجديد من الأداء المستدام. استمروا في العمل والتفاني وسنجنّي معاً النجاح والإزدهار. فليوفقنا الله عز وجل إلى النجاح والإزدهار الدائمين.


وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

تقرير خاص



القطاع التجاري ٣٩%

الموقع: زاوية شارع رقم ٢٨١٩ وشارع ٤٦٥٣، السيف ٣٤٦، مملكة البحرين		مشروع السيف - مركز تجاري مفتوح	
القيمة: ٢١,٥ مليون دولار أمريكي		مشروع السيف الجديد هو مركز تجاري مفتوح مصمم لتوفير مزيج من المطاعم والمقاهي ومحلات التسوق والخدمات ويتميز المركز بوجود شُرُفات 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 خصيصًا لتلبية احتياجات العميل الذي يقوم بأول دخول له في سوق البحرين بعد التوسعات الناجحة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.	
المساحات القابلة للتأجير: ٣٨,٠٠٠ قدم مربع			
تاريخ البدء في أعمال البناء: الربع الثالث ٢٠١٩			
تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء: الربع الرابع ٢٠٢٠			



القطاع السكني ١٣٪		
قرية المراكادو - مشروع تطوير ٤٢ وحدة سكنية		
الموقع: شارع ٧٩ ، الجنبية ٥٧٥ مملكة البحرين	احتفل مشروع قرية المراكادو بإكمال بناءه هذا العام. 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.	
قيمة العقارات قيد التطوير:	لقد تم الحصول على الترخيص للبيع على الخطة في يناير ٢٠١٧ وإنشاء 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 الناجم للوحدات المباعة مسبقًا.	
عدد الوحدات المتبقية:	وتم تأمين تمويل المشروع من بيت التمويل الكويتي.	
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.	
تاريخ البدء في أعمال البناء:		
التاريخ المتوقع لإنتهاء من أعمال البناء :		
تاريخ البدء بالتسليم :		

المراكادو الجنبية - مركز تجاري مفتوح		
الموقع: زاوية شارع رقم ٢٧ ورقم ٧٩، الجنبية ٥٧٥، مملكة البحرين	المراكادو الجنبية 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.	
القيمة:	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.	
معدل الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:	لقد تم تطوير المجمع على قطعة أرض بلغت مساحتها ٨٦,٦٠٠ قدم مربع في مجمع رقم ٥٧٥ في منطقة الجنبية.	
المساحات القابلة للتأجير:		
تاريخ البدء في أعمال البناء:		
تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:		
تاريخ بدأ العمليات:		
تاريخ الإفتتاح:		



القطاع الصناعي ٣٧٪

مشروع مجال للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار

«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 والمُشغل لهذه المرافق المرنة متعددة الأهداف، يسعى مشروع «مجال» لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي نخدمها.

يقع مشروع «مجال» الأول في مرسى البحرين للاستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية، حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويشغل مشروع «مجال» مساحة تزيد عن ٧١٧,٠٠٠ قدم مربع في هذه المنطقة الإستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

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

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للإستثمار المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم إستكمال بناءه في ٢٠١٤. ويضيف هذا المبنى حوالي ١٥٠,٠٠٠ قدم مربع لصالح المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم تبلغ مساحة أصغرها ١,٧٠٠ قدم مربع. ويتميز المبنى الجديد من نوع M بأرضيات مرتفعة صُممت خصيصاً لتسهيل الشحن والتفريغ للشاحنات، ويبلغ ارتفاع المبنى ١٢ متراً مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

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

القيمة:

٣٤,٤ مليون دولار أمريكي

معدل الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:

٩٥٪

المساحات القابلة للتأجير:

٤٠٥,٠٠٠ قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:

الربع الأول ٢٠٠٩

تاريخ الإنتهاء من أعمال البناء:

الربع الثاني ٢٠١٤

الأراضي المملوكة للشركة ١١٪

منطقة السيف-شمال مجمع الستي سنتر

إن قطعتي الأرض المتبقيتين للشركة والواقعتين في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة تحملان قيمة إستراتيجية وفرص استثمارية هائلة. ومع الحفاظ على إستقرار قيمتهما منذ الأزمة المالية في ٢٠٠٨ ، 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.

القيمة:

١,٣ مليون دولار أمريكي

إجمالي مساحة الأرض:

٥٠,٨٦٠ 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 تقلّد منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أماك للتطوير العقاري. وعمل الخاجة لفترتين في مجلس إدارة شركة عقارات السيف ومجلس إدارة مجموعة بتلكو ومجلس إدارة شركة البحرين للسياحة. ويعمل حالياً في مجلس إدارة شركة ريف للتمويل العقاري ومجلس إدارة شركة 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/ 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 ١٣ 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 أيضا في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستانلي كونسالانتس ، وقد كان عضواً في مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ، و رئيس مجلس إدارة شركة سينما الحمراء ، وعضواً 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 الفريح

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد/ الفريح حالياً 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/ الفريح 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 حالياً 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 حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف ، وقد عمل السيد/ العجلان عضواً في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية وشركة الزمردة للإجارة والتمويل ، كما عمل سابقاً مديراً عاماً لشركة ريل استيت هاوس ، وكذلك نائباً للرئيس في شركة القرين القابضة والمدير العام لشركة لؤلؤة الكويت العقارية ، وخدم أيضا لدى الشركة الكويتية للمقاصة، وفي الشركة الكويتية لزيوت التشحيم والهيئة العامة للصناعة. السيد / العجلان حاصل على درجة البكالوريوس في الدراسات التجارية (التسويق) من جامعة الكويت.

السيدة/حنان حسن عبد الغني

عضو مجلس الإدارة

تشغل السيدة/ حنان حالياً منصب رئيس الاستثمار المباشر في شركة إستيراد للإستثمار. وتحظى السيدة حنان بأكثر من ١٤ عاماً 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 و شهادة المحلل المالي المعتمدة من جمعية المحللين الماليين CFA.

السيد/عمر فيصل التميمي

عضو مجلس الإدارة

السيد/ التميمي كان يشغل منصب نائب الرئيس للإستثمارات المصرفية في بيت الإستثمار العالمي (جلوبل) في الكويت قبل ان يعين رئيس تنفيذي في الشركة . وقد كان عضو في فريق عمل بيت الإستثمار العالمي منذ عام ٢٠٠٣م، ويحظى التميمي بخبرة واسعة في مجال التحليل الإستثماري والإداري. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الإقتصاد، تخصص تمويل، من الجامعة الإسلامية العالمية في ماليزيا وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية الكويت ماسترخت لإدارة الأعمال.





أعضاء الإدارة التنفيذية

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 و تنفيذ 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 trade.arabia.com. كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وعضو في مجلس إدارة غرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين ومدرسة الرجاء. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من مدرسة كilstad 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 ٣٠ عامًا في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية و الهندسية ،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 مرحلتين تصميم وتنفيذ البنى التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكرودز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا و في 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 ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية (PMI).

الرقابة الداخلية

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

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

شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية تعمل كمطور عقاري وفقاً لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ورغم عدم إدراجها في البورصة لحد الآن، إلا أنها تعمل على الامتثال الكامل لقواعد حوكمة الشركات على النحو المحدد من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم هي السهم العادي وأصحابها لديهم حقوق تصويت متساوية. قائمة كبار المساهمين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر عام ٢٠١٨ على النحو التالي:

اسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة %
شركة بيت الإستثمار العالمي – حساب عملاء	كويتية	٩٠٠.٧٧,٩٧٥	٣٨,٦٪
شركة وفرة للإستثمار الدولي – حساب عملاء	كويتية	٤٦,٣٧٤,٤٨٧	١٩,٩٪
شركه كامكو للاستثمار – حساب عملاء	كويتية	١٤,٥٩٠,٩٣٧	٦,٣٪
شركة استيراد الإستثمارية (ش م ب)	بحرينية	١٤,٥٢,٠٠٠	٦,٢٪
الهيئة العامة للتقاعد و التأمينات الإجتماعية في قطر	قطرية	١١,٣١٩,٠٠٠	٤,٩٪
مساهمين آخرين	متنوعة	٥٦,٤٢٧,٢٠١	٢٤,١٪
المجموع		٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠٪

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
كويتية	٢٤٦	٢١٥,٨٨٠,٢٢٠	٨٦,٣٪
بحرينية	٥	٢٠,١٦٨,٨٣٠	٨,٦٪
قطرية	١	١١,٣١٩,٠٠٠	٤,٩٪
جنسيات أخرى	١١	٤٦١,٥٥٠	٠,٢٪
المجموع	٢٦٣	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠٪

حجم المساهمة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة %
أقل من ١٪	٢٥٠	٢٧٠,٣٢,٤٩٩	١١,٦٪
١٪ إلى أقل من ٥٪	٩	٤٣,٥٥٥,٨٨٦	١٨,٧٪
٥٪ إلى أقل من ١٠٪	٢	٢٩٠,١١,٩٣٧	١٢,٥٪
١٠٪ وأكثر	٢	١٣٣,٦٠,٢٧٨	٥٧,٢٪
المجموع	٢٦٣	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠٪

- أن يتم قياس حجم عمليات الشركة بشكل فردي 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 الإلتزام وإدارة المخاطر والتقارير المالية، وأن تكون مستقلة عن خطوط العمل ويتم تشغيلها من قبل أفراد لا يشاركون في عمليات التشغيل اليومي في مختلف مجالات العمل.
- تقوم الإدارة بالتطوير والتنفيذ والإشراف على المعايير الشاملة «لمعرفة العميل» ، فضلاً عن رصد الحسابات والمعاملات، وذلك تماشياً مع متطلبات القوانين والأنظمة وأفضل الممارسات المتبعة.

وضمن عملية المراجعة لإستراتيجيته، يقوم مجلس الإدارة بالتالي:

- مراجعة خطط أعمال الشركة والمخاطر الكامنة في هذه الخطط؛
- تقييم مدى كفاية رأس المال لمواجهة المخاطر التجارية للشركة.
- وضع أهداف للأداء
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الكبيرة والتصفية والاستحواذ.

الانتخابات وإعادة انتخاب الإدارة:

وافق المساهمون في إجتماعهم بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٧ وبما يتفق مع الشروط المنصوص عليها في عقد التأسيس على انتخاب جميع أعضاء لمجلس الإدارة الحالي لمدة ثلاث سنوات. ويتم إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية السنوي. يتم اختيار المرشحين لمجلس الإدارة

مجلس الإدارة يوضح النظام الاساسي للشركة بشكل مفضل مسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وكذلك المبادئ التوجيهية للرقابة الداخلية للشركة فيما يتعلق بتوزيع المسؤوليات بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية . يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على جميع الأنشطة التجارية بالتشاور مع فريق الإدارة التنفيذية. وكذلك المناقشة والمصادقة على إستراتيجية الشركة. بالإضافة إلى ذلك ، فإن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد البيانات المالية، وإدارة المخاطر والأمور 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 هيكल 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:



من قبل لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين، 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 قيّمة تساعد على تحقيق أهداف الشركة . يتكون المجلس من سبعة (٢٠١٧: سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم بما في ذلك أربعة (٢٠١٧: خمسة) أعضاء مستقلين.

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

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

أسم العضو	نوع العضوية	المنصب	لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين	لجنة التدقيق و إدارة المخاطر
وليد أحمد الخاجة	مستقل	الرئيس	عضو	
عبدالعزیز عبداللہ الحمیضي	غير مستقل	نائب الرئيس	عضو	
سليمان محمد الفريم	غير مستقل	عضو		رئيس
بدر غانم الغانم	مستقل	عضو	رئيس	
أحمد محمد العجلان	مستقل	عضو	عضو	
حنان حسن عبدالغني	غير مستقلة	عضو	عضو	
عمر فيصل التميمي	مستقل	عضو	عضو	

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات المجلس للسنة المالية ٢٠١٨:

أسم العضو	١-٢٠١٨ ١ فبراير	٢-٢٠١٨ ٢١ مارس	٣-٢٠١٨ ٢١ مارس	٤-٢٠١٨ ١٤ مايو	٦-٢٠١٨ ٢ يوليو	٧-٢٠١٨ ٤ اكتوبر	٨-٢٠١٨ ١١ اكتوبر	٩-٢٠١٨ ٧ نوفمبر	نسبة الحضور
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
عبدالعزیز عبداللہ الحمیضي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
سليمان محمد الفريم	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
بدر غانم الغانم	حاضر	حاضر	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	٪٨٩
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
حنان حسن عبدالغني	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
عمر فيصل التميمي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	غائب	حاضر	٪٨٩

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية ٢٠١٨

أسم العضو	١-٢٠١٨ ٢٠ مارس	٢-٢٠١٨ ١ يوليو	٣-٢٠١٨ ٣ اكتوبر	نسبة الحضور
سليمان محمد الفريم	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
حنان حسن عبدالغني	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
عمر فيصل التميمي	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لإجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية ٢٠١٨:

أسم العضو	١-٢٠١٨ ٢٠ مارس	٢-٢٠١٨ ٢ يوليو	٣-٢٠١٨ ٤ اكتوبر	نسبة الحضور
بدر غانم الغانم	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠
عبدالعزیز عبداللہ الحمیضي	حاضر	حاضر	حاضر	٪١٠٠

لجان المجلس

وقد أنشأ مجلس الإدارة لجنتين 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 ثلاثة إجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٨ .

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 مسؤولية 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 ثلاثة اجتماعات 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 ٤ 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 ٢٠١٨/١/١ - ٢٠١٨/١٢/٣١

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

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية ل شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠١٨/١/١ - ٢٠١٨/١٢/٣١ 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

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عيسى زكي عيسى

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (١٣) قراراً خلال الفترة ٢٠١٨/١/١ - ٢٠١٨/١٢/٣١

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات و أنشطة للشركة خلال الفترة

رابعاً : الرأي النهائي :

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

أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٨/١/١ إلى ٢٠١٨/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين والحمد لله رب العالمين ،،



المحتويات

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



تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تُظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة البحرين العقارية ش.م.ك (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها 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 ٢٠١٨؛
- 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 حول البيانات المالية المجمعة والتي تشمل موجزًا عن السياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزبد من التفصيل في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج في 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.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة 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 إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدى 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 التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، 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 إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواءً كانت ناشئة 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 المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك. ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية 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 عالٍ 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 جوهريه 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 وفقاً 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، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، 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 الخطأ، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل 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.

بيان المركز المالي المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

كما في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
موجودات		
موجودات غير متداولة		
عقارات استثمارية	٢٤,٦٢٢,١٠٠	٣٠,٢٣٦,٩٣٥
أثاث ومعدات	١٣١,٠٠٩	١٣٠,٨١٢
	٢٤,٧٥٣,١٠٩	٣٠,٣٦٧,٧٤٧
موجودات متداولة		
عقارات قيد الإنشاء	٣,٤٥٤,٧٥٠	٤,٩٨٤,٣٢٧
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٨٤٦,١٥٥	٤٦٩,٢٠٣
ودائع وكالة	٥٢١,٦٢٣	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٣,٧٦٧
نقد وأرصدة لدى البنوك	٩٧٨,٧٥٥	٨٣٧,٦٥٤
	٥,٨٠١,٢٨٣	٦,٢٩٤,٩٥١
إجمالي الموجودات	٣٠,٥٥٤,٣٩٢	٣٦,٦٦٢,٦٩٨
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٣,٣٣٠,٩٦٠	٢٣,٣٣٠,٩٦٠
احتياطي قانوني	١,٦٢١,١٤٣	١,٦٢١,١٤٣
احتياطي تحويل عملات أجنبية	١,٥٥٥,٧٨٥	١,٦٧٨,٤٨٦
(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة	(٣,٧٢٦,٩١٢)	١,٦٦٣,٨٢٩
إجمالي حقوق الملكية	٢٢,٧٨٠,٩٧٦	٢٨,٢٩٤,٤١٨
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل	٥,٦١٥,٨١١	٦,١٧٢,٤٥٧
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٥٧,٨٧٧	٩٢,٧٦٦
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٩٨,٧١٨	٨٣,٥٨٠
	٥,٨٦٢,٤٠٦	٦,٣٤٨,٨٠٣
المطلوبات المتداولة		
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل	١,٣١٤,٩٤٣	٨٩٧,٠٠٠
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٥٩٦,٠٦٧	١,١٢٢,٤٧٧
	١,٩١١,٠١٠	٢,٠١٩,٤٧٧
مطلوبات متداولة	٧,٧٧٣,٤١٦	٨,٣٦٨,٢٨٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٣٠,٥٥٤,٣٩٢	٣٦,٦٦٢,٦٩٨

وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

عبد العزيز عبد الله الحميضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

عمر فيصل ربحان التميمي
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٦٢ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
إيضاح	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
الإيرادات		
صافي الإيرادات الإيجارية	١٠,١٥٤,٦١٠	١٠,٣٣٣,٠٣٨
الإيرادات من العقود مع العملاء	٢,٦٥٠,٧٣٨	٢٢,٨١٢
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(٥,٥١٤,٤٦٠)	(١٧٥,٨١٤)
انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء	(١٤٨,٢١٢)	-
الخسارة غير المحققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣,٧٦٧)	(٧٩٦)
مخصص لم يعد مطلوباً	-	٢,٢٢٧
إيرادات من وداائع الوكالة	٧,٣٢٠	١٣,٩٠١
خسائر تحويل عملات أجنبية	(١,٨٨٦)	(١٦,٧٥٧)
إجمالي (الخسارة)/ الدخل	(١,٩٠٠,٦٥٧)	١,١٥٠,٩١١
المصروفات		
تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء	(٢,٣٤٢,٣٤٠)	-
مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية	(٣١٢,١٢٢)	(٢٣٤,٤٦٥)
تكاليف موظفين	(٣٩٩,٣٩٩)	(٣٨٨,٧٧٧)
استهلاك	(٣٠,٢١٤)	(٢٧,٦١٢)
تكاليف التمويل	(٣٥١,٩٤٧)	(٤٣٦,٦٨٤)
إجمالي المصروفات	(٣,٤٣٦,٠٢٢)	(١,٠٨٧,٥٣٨)
(الخسارة)/ الربح قبل مخصص مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	٦٣,٣٧٣
مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	-	(٥٧٠)
الزكاة	-	(٧٦١)
(خسارة)/ ربح السنة	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	٦٢,٠٤٢
(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالفلس/سهم)	(٢٢,٨٧)	-,٢٧
الدخل الشامل الآخر		
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة		
فروق تحويل العملات الأجنبية للعمليات الأجنبية	(١٢٢,٧٠١)	(٣٩٩,٩٨٤)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(١٢٢,٧٠١)	(٣٩٩,٩٨٤)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٥,٤٥٩,٣٨٠)	(٣٣٧,٩٤٢)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٦٢ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧				
٢٣,٣٣,٠٩٦.	١,٦١٤,٨٠٦	٢,٠٧٨,٤٧٠	٢,٧٧٤,٦٧٢	٢٩,٧٩٨,٩٠٨
–	–	–	٦٢,٠٤٢	٦٢,٠٤٢
–	–	(٣٩٩,٩٨٤)	–	(٣٩٩,٩٨٤)
–	–	(٣٩٩,٩٨٤)	٦٢,٠٤٢	(٣٣٧,٩٤٢)
–	٦,٣٣٧	–	(٦,٣٣٧)	–
–	–	–	(١,١٦٦,٥٤٨)	(١,١٦٦,٥٤٨)
٢٣,٣٣,٠٩٦.	١,٦٢١,١٤٣	١,٦٧٨,٤٨٦	١,٦٦٣,٨٢٩	٢٨,٢٩٤,٤١٨
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨ (إيضاح ٣ – ٢)				
–	–	–	(٥٤,٠٦٢)	(٥٤,٠٦٢)
٢٣,٣٣,٠٩٦.	١,٦٢١,١٤٣	١,٦٧٨,٤٨٦	١,٦٠٩,٧٦٧	٢٨,٢٤٠,٣٥٦
إجمالي حقوق الملكية المعدل في ١ يناير ٢٠١٨				
–	–	–	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	(٥,٣٣٦,٦٧٩)
–	–	(١٢٢,٧٠١)	–	(١٢٢,٧٠١)
–	–	(١٢٢,٧٠١)	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	(٥,٤٥٩,٣٨٠)
٢٣,٣٣,٠٩٦.	١,٦٢١,١٤٣	١,٥٥٥,٧٨٥	(٣,٧٢٦,٩١٢)	٢٢,٧٨٠,٩٧٦

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاح	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
(خسارة)/ربح السنة	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	٦٢,٠٤٢
تعديلات لـ:		
الاستهلاك	٣,٠٢١٤	٢٧,٠٦٢
الخسارة الغير المحققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣,٧٦٧	٧٩٦
تكاليف انخفاض قيمة مدينين تجاريين وأرصدة مدينة أخرى	٧٥٧	–
حذف أثاث ومعدات	–	١,٠٨٧
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٥,٥١٤,٤٦٠	١٧٥,٨١٤
انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء	١٤٨,٢١٢	–
مخصص لم يعد مطلوباً	–	(٢,٢٢٧)
تكاليف التمويل	٣٥١,٩٤٧	٤٣٦,٦٨٤
إيرادات من ودائع الوكالة	(٧,٣٢٠)	(١٣,٩٠١)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٤١,٧١١	١٢,٧٧٦
الإيرادات التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	٧٤٧,٠٦٩	٧٠٠,٦٨٣
تغيرات في رأس المال العامل:		
إضافات إلى عقارات قيد الإنشاء	١,٣٦٤,١٢٣	(١,٩٧٢,٦٣٩)
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	(٤٣٠,٢٢٥)	(٥٩,٢٨٣)
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	(٤٧١,٢٩٩)	٧٥٦,٧٨٣
النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	١,٢٠٩,٦٦٨	(٥٧٤,٤٥٦)
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين – المدفوعة خلال السنة	(٢٦,٢٩٧)	–
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	١,١٨٣,٣٧١	(٥٧٤,٤٥٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:		
إضافات للعقارات الاستثمارية	(٢٩,٧١٠)	(١٠,٦٢٨)
شراء أثاث ومعدات	(٣٠,٨٣٩)	(٣٨,٨٢٩)
ودائع وكالة	(٥٢١,٦٢٣)	–
إيرادات من ودائع وكالة مقبوضة	٧,٣٢٠	١٣,٩٠١
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٥٧٤,٨٥٢)	(٣٥,٥٥٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:		
متحصلات من ذمم التمويل الإسلامي الدائنة	٨٠٠,٠٠٠	٢,٠٥٤,٨٩٦
سداد ذمم التمويل الإسلامي الدائنة	(٨٩٣,٨٦٠)	(٥١٦,٣٤١)
توزيعات أرباح مدفوعة	–	(١,١٦٦,٥٤٨)
تكاليف التمويل المدفوعة	(٣٥١,٩٤٧)	(٤٣٦,٦٨٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٤٤٠,٨٠٧)	(٦٤,٧٧٧)
صافي النقص في النقد والنقد المعادل		
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية	(٢٦,٦١١)	(٦٧٤,٦٨٩)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	٨٣٧,٦٥٤	١,٥٢٦,٦٦٦
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	٩٧٨,٧٥٥	٨٣٧,٦٥٤
المعاملات غير النقدية		
عقارات استثمارية	–	٢,٥٢٥,٢٦٤
عقارات قيد الإنشاء	–	(٢,٥٢٥,٢٦٤)
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	(٥٤٠,٦٢)	–

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٦٢ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من ٣٦ إلى ٦٢ تمثل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 ١٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٤. وتعمل الشركة الأم في أنشطة توافق الشريعة الإسلامية الحنيقة 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 والنوادي والمباني السكنية والمنتجعات السياحية والصحية وتقديم خدمات المساندة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب. ٢٩٢٩٥ الصفاة ١٣١٥٣، 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 المملوكة مباشرة (ويُشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»). فيما يلي قائمة بالشركات التابعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٢٠١٨	نسبة الملكية ٢٠١٧	الأنشطة الرئيسية
شركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م	مملكة البحرين	٢٩٩,٩	٢٩٩,٩	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م	مملكة البحرين	٢٩٩,٨	٢٩٩,٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م	مملكة البحرين	٢٩٩,٨	٢٩٩,٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية

تملك الشركة الأم ١٠٠٪ من شركاتها التابعة بشكل مباشر وغير مباشر وفقاً لاتفاقيات بيع الأسهم.

تملك الشركة الأم 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 ١٠٠٪.

بلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٦ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٧ موظفاً).

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠١٩. إن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٨ وتم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٨.

قررت الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٤ مايو ٢٠١٨ عدم توزيع الأرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

في ١١ مارس ٢٠١٩، اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع مكافأة لمجلس إدارة الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: لا شيء)، رهنأً بموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات المالية بشكل متسق على كافة السنوات المعروضة باستثناء تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية واجبة التطبيق بالنسبة لفترة التقارير السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٨.

٢-١ أساس الإعداد

(١) الالتزام بالمعايير الدولية للتقارير المالية

تم إعداد 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 الدولي.

(٢) أساس التكلفة التاريخية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدلة لإعادة تقييم «العقارات الاستثمارية» و «الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة».

٢-١-١ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

قامت المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الآتية للمرة الأولى على فترة التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ «الأدوات المالية»
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ «الإيرادات من العقود مع العملاء»
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ «العقار الاستثماري»

يجب على المجموعة تغيير سياساتها المحاسبية والقيام بتعديلات بأثر رجعي عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ و رقم ١٥. وقد تم الإفصاح عنه في الإيضاح ٣. اعتمدت المجموعة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ باستخدام طريقة التطبيق المستقبلي المسموح بها بموجب المعيار. قامت المجموعة بتقييم أثر التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ حول تصنيف الممتلكات القائمة كما في ١ يناير ٢٠١٨ وتوصلت إلى عدم وجود حاجة لعملية إعادة تصنيف عند اعتماد التعديل.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وغير المطبقة بعد من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ – «الإيجارات»

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ «الإيجارات» في يناير ٢٠١٦. وسوف ينتج عنه للمستأجرين وجوب الاعتراف بجميع الإيجارات في بيان المركز المالي المجمع، وسيتم استبعاد التمييز بين الإيجارات التشغيلية والتمويلية. وبموجب هذا المعيار، يتم الاعتراف بالأصل (الحق في استخدام البند المؤجر) والالتزام المالي لسداد الإيجارات. ويتمثل الاستثناء الوحيد في الإيجارات قصيرة الأجل والمنخفضة القيمة. ولن تتغير محاسبة المؤجرين بشكل جوهري. يطبق المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ أو بعد ذلك التاريخ ويسمح بتطبيقه قبل ذلك.

سوف يؤثر المعيار بشكل رئيسي على محاسبة الإيجارات التشغيلية للمجموعة. ولكن، برأي المجموعة، لن يكون هناك تأثير جوهري للمعيار على بيان المركز المالي المجمع، بيان الدخل الشامل المجمع و بيان الدخل الشامل الآخر.

ومع ذلك، تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على السياسات المحاسبية الحالية لديها.

ستقوم المجموعة بتطبيق المعيار من تاريخ تطبيقه الإلزامي في ١ يناير ٢٠١٩. تنوي المجموعة تطبيق نهج التحويل المبسط ولن تقم بتعديل مبالغ المقارنة للسنة السابقة للتطبيق الأول.

لا توجد معايير أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تفسيرات صادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية غير سارية حتى تاريخه ويتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢-٢ التجميع

٢-٢-١ الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة الشركات التي يكون للمجموعة السيطرة عليها (بما في ذلك الكيانات المهيكله). 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.

تُحذف المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة عن المعاملات الداخلية التي تتم فيما 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.

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 عما 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 بالحصص 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 قرض 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.

٢-٤ العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

(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.

وتُعزض أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية في بيان الدخل الشامل المجمع على أساس الصافي ضمن الإيرادات.

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.

(ج) 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 تتم 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 تتم ترجمة الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و
- يتم الاعتراف بكافة فروق الترجمة 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.

يتم تقييم العقار الاستثماري مبدئياً 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 التقييم كما في تاريخ إعداد التقرير من قبل مثنين مهنيين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها ومناسبة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم، وتشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في بيان المركز المالي المجمع.

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 للعقار الاستثماري، من بين أمور أخرى، الإيرادات الإيجابية الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يضعها مشاركو السوق عند تثمين العقار وفقاً لشروط السوق الحالية.

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

٢-٦ 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 جميع تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف اللازمة لإجراء البيع.

٢-٧ الأثاث والمعدات

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

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.

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 – ١٠ سنوات

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

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 ٢٠١٨

٢-٩-٢ الموجودات المالية

٢-٩-١ التصنيف

من ١ يناير ٢٠١٨، 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 والخسائر في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. فيما يلي الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة:

(أ) 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.

(ب) نقد وأرصدة لدى البنوك

يتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك؛ النقد في الصندوق، الودائع المحتفظ بها تحت الطلب لدى المؤسسات المالية، وغيرها من الاستثمارات قصيرة الاجل عالية السيولة التي تتمتع بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية لتغيرات القيمة.

(ج) ودائع وكالة

يتم حفظ ودائع الوكالة لدى مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات آجال استحقاق أصلية أكثر من ٣ 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 زائداً، في حالة ما إذا كان الأصل المالي غير مدرج بقيمته العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم إدراج تكاليف المعاملة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المتوقعة كمصروفات في الربح أو الخسارة.

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:

القيمة 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 الفعلية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في الربح أو الخسارة. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبند منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة لاحقاً بقياس كافة استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل المجمع. يستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في بيان الدخل المجمع عندما يتأكد حق المجموعة في قبض الدفعات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢-٩-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، 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 ميسط مسموح به من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار عمر الدين اعتباراً من الاعتراف المبدئي بالأرصدة المدينة. انظر الإيضاح ٤-١(ب) لمزيد من التفاصيل.

٢-٩-٥ السياسات المحاسبية المطبقة حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي، لكنها اختارت عدم تعديل المعلومات المقارنة. ونتيجةً لذلك، يستمر احتساب المعلومات المقارنة المقدمة وفقاً للسياسة المحاسبية السابقة الخاصة بالمجموعة.

٢-٩-١ التصنيف حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

تصنّف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية:

- القروض والأرصدة المدينة،
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،

يعتمد التصنيف على الغرض الذي تم من أجله الاستحواذ على الموجودات المالية. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

(أ) قروض وأرصدة مدينة

القروض والأرصدة المدينة هي موجودات مالية – بخلاف المشتقات – ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وهي غير مسعرة في سوق نشط. ويتم إدراجها في الموجودات المتداولة فيما عدا الاستحقاقات التي تتجاوز ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. تشتمل قروض المجموعة وأرصدها المدينة على «النقد والأرصدة لدى البنوك» و «المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى» في بيان المركز المالي المجمع.

نقد وأرصدة لدى البنوك

في بيان المركز المالي المجمع والتدفقات النقدية المجمعة، يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على النقد في الصندوق والودائع لدى المؤسسات المالية، وأي من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة التي تتمتع بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية لتغيرات القيمة.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من العملاء عن بضائع تم بيعها أو خدمات مقدمة في سياق العمل المعتاد. وإذا كان من المتوقع التحصيل خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل إن كانت أطول من ذلك) فيتم تصنيفها كموجودات متداولة. وإن لم يكن كذلك، يتم عرضها كموجودات غير متداولة.

(ب) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة وتلك المعينة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الأصل المالي تحت هذا التصنيف إذا تم اقتناؤه بشكل رئيسي بغرض البيع على المدى القصير. إن الموجودات المالية المعينة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم تعيينها في تاريخ الاعتراف المبدئي فقط إن تم استيفاء المعايير المبينة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩، وتصنف المشتقات أيضاً كموجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة إلا إذا كانت مصنفة كتحوطات. ويتم الإفصاح عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بند منفصل في بيان المركز المالي المجمع.

٢-٩-٥ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢-٩-٥-٣ القياس

يُعترف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. أما الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فيتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم إدراج تكاليف المعاملة كمصرف في بيان الدخل الشامل. تُقاس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً أي مخصص للانخفاض في القيمة.

الأرباح والخسائر التي تنتج عن التغيرات في القيمة العادلة لفئة «الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم إدراجها في بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها.

٢-٩-٥-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(أ) قروض وأرصدة مدينة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرّض الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية للانخفاض في القيمة. لا يُعتبر أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرّض أو تعرّضت للانخفاض في القيمة وتم تكبد خسائر الانخفاض في القيمة إلا إذا توفر دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث واحد أو أكثر يحصل بعد الاعتراف المبدئي بالأصل («حدث خسارة») ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية بشكل يمكن تقديره على نحوٍ موثوق به.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يعانون من صعوبة مالية كبيرة أو تعثر أو تأخير في الفائدة أو أصل الدفعات أو قد يتضمن احتمالية أن يقوموا بإشهار إفلاسهم أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وإذا ما كانت البيانات الملحوظة تشير إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو في الأحوال الاقتصادية المتعلقة بالتعثرات.

بالنسبة لفئة القروض والأرصدة المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (مع استبعاد خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصوماً على معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل ويتم تحقيق مبلغ الخسارة في بيان الدخل الشامل المجمع. وبطريقة عملية، يمكن للمجموعة أن تقوم بقياس انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة عبر استخدام سعر السوق الملحوظ.

إذا نقص في أي فترة لاحقة مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة وكان بالإمكان ربط هذا النقص موضوعياً بحدث يقع بعد أن تم الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً يتم احتسابه في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-١٠-١-٢ المطلوبات المالية

المطلوبات المالية هي أية مطلوبات تعد التزاماً تعاقدياً لتسليم نقدية أو أصل مالي آخر إلى شركة أخرى أو بتبادل 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».

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

(أ) دائنون تجاريّون وأرصدة دائنة أخرى

تمثل 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(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 رسمة 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 إلّا إذا كان للمجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لـ ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

٢-١١-٢ 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 لموارد لتسوية الالتزام، ويكون قد تم تقدير المبلغ بشكل موثوق. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات فيما يتعلق بالخسائر التشغيلية المستقبلية.

إذا كان هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفق خارجي لتسوية هذه الالتزامات عبر النظر في تصنيف الالتزامات ككل. يتم الاعتراف بالالتزام حتى ولو كان احتمال التدفق الخارجي بالنسبة لأحد البنود المدرجة في ذات التصنيف ضئيلاً.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن تكون ضرورية لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة يعكس تقييّمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذا الالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجةً لمرور الوقت كمصروفات فائدة.

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 هذه الحوافز على مدار فترة الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت كخصم من الإيرادات الإيجارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بيع وحدات قيد الإنشاء

يتم إدراج الإيرادات من بيع وحدات قيد الإنشاء عند تحويل سيطرة الوحدة إلى العميل، والتي 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.

٢-١٦ إيجارات

متى كانت المجموعة مؤجراً – إيجار تشغيلي

يتم الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي عندما تكون المجموعة مؤجراً في بيان الدخل الشامل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تدرج الموجودات المؤجرة في بيان المركز المالي المجمع كعقارات استثمارية.

متى كانت المجموعة مستأجراً – إيجار تشغيلي

إن الإيجارات التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء كبير من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفها كإيجارات تشغيلية. ويتم تحميل الدفعات التي تتم وفقاً للإيجارات التشغيلية (صافية من أي حوافز مقبوضة من المؤجر) في بيان الدخل الشامل المجمع وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار.

٢-١٧ توزيعات الأرباح

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

٢-١٨ ربحية السهم

ربحية السهم الأساسية

تحتسب الربحية الأساسية للسهم الواحد بقسمة:

- الربح العائد لمالكي الشركة الأم، باستثناء أي تكاليف خدمات حقوق الملكية بخلاف الأسهم العادية.
- على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة المالية، المعدلة لبنود المكافآت في الأسهم العادية الصادرة خلال السنة وباستثناء أسهم الخزينة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣. التغيير في السياسات المحاسبية

يفسر هذا الإيضاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء في البيانات المالية للمجموعة.

٣-١ التأثير على البيانات المالية

كما هو موضح في الإيضاح ٣–٢ أعلاه، تم اعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بشكل عام دون تعديل معلومات المقاربة. وبالتالي، يتم إدراج عمليات إعادة التصنيف والتعديلات الناتجة عن قواعد انخفاض القيمة الجديدة في بيان المركز المالي المجمع الافتتاحي في ١ يناير ٢٠١٨.

٣-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ «الأدوات المالية»

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ محل أحكام معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالاعتراف وتصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية، وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية وانخفاض الموجودات المالية ومحاسبة التحوط.

نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ «الأدوات المالية» من ١ يناير ٢٠١٨ تغيرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة. ووفقا للأحكام الانتقالية المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة.

يتمثل إجمالي التأثير على أرباح المجموعة المرحلة كما في ١ يناير ٢٠١٨ فيما يلي:

الأرباح المرحلة الختامية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١,٦٦٣,٨٢٩
التغير في السياسات المحاسبية الناتجة عن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩:	
الزيادة في مخصص مدينين تجاريين	(٥٤٠,٦٢)
الأرباح المرحلة الافتتاحية في ١ يناير ٢٠١٨	١,٦٩,٧٦٧

(١) التصنيف والقياس

في ١ يناير ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، قامت الإدارة بتقييم أي النماذج التجارية تنطبق على الموجودات المالية المحتفظ بها من قبل المجموعة وقامت بتصنيف أدواتها المالية وفق تصنيفات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ المناسبة. لم يكن هناك أي تأثير ناتج عن إعادة التصنيف هذا.

(٢) انخفاض قيمة الموجودات المالية

كانت المجموعة مطالبة بتعديل منهجية انخفاض القيمة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تم الإفصاح عن أثر التغير في منهجية انخفاض القيمة على الأرباح المرحلة وحقوق الملكية للمجموعة في الجدول ضمن الإيضاح ٣–٢ أعلاه.

بينما تخضع الأرضة لدى البنوك، ودائع وكالة وأرصدة مدينة أخرى أيضا لمتطلبات انخفاض القيمة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، كان انخفاض الخسائر الائتمانية المتوقعة غير جوهري.

بالنسبة للمدينين 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. أدى ذلك إلى زيادة في مخصص انخفاض قيمة المدينين التجاريين في ١ يناير ٢٠١٨ بمبلغ ٤٠٠,٦٢ دينار كويتي. يقدم الإيضاح ٤–١ (ب) تفاصيل عن حسابات المخصص.

٣-٣ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ إطار عمل شامل لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات. حل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ – الإيرادات، والمعيار الدولي رقم ١١ – عقود الإنشاء والتفسيرات ذات الصلة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل مما يعني أنه سيتم الاعتراف بالأثر المتراكم للتطبيق في الأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠١٨ وأنه لن يتم تعديل أرقام المقارنة لسنة ٢٠١٧.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ والذي يتماشى مع سياسة المجموعة للاعتراف بالإيرادات (الإيضاح ٢–١٤)، ولم ينتج عنها أي أثر مادي على المركز المالي المجمع للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. إدارة المخاطر المالية

٤-١ عوامل 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 قلب 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 الموضوعة. 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 وذمم 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 السقوف 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 بهيكله مستويات مخاطر الائتمان التي يقبلها عبر وضع حدود على تعرضه لكل طرف مقابل واحد أو مجموعة من الأطراف المقابلة، وإلى قطاعات جغرافية و قطاعات تصنيع. وتخضع هذه المخاطر لمراجعة ربع سنوية أو منتظمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

لدى المجموعة سياسات لضمان إبرام عقود الإيجار فقط مع أطراف مقابلة لديهم سجل ائتماني مناسب، وتقوم 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		
	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
مدينون تجاريون، صافياً من مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٨)	٧٧٩,٤٦	٣٨٣,٧٩٥
ودائع وكالة (إيضاح ٩)	٥٢١,٦٢٣	–
أرصدة لدى البنوك (إيضاح ١٠)	٩٧٨,٧٥٥	٨٣٧,١٥٠
	٢,٢٧٩,٤٢٤	١,٢٢٢,٩٤٥

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

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى بيانات الدفع الخاصة بالمستأجرين على مدار ٣٦ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أو ١ يناير ٢٠١٨ على التوالي وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي تمت خلال هذه الفترة. على هذا الأساس، تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و١ يناير ٢٠١٨ (عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) كما يلي بالنسبة للمدينين التجاريين:

ذمم إيرادات إيجارية مدينة				
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠-١ يوم	١-٣١ يوم	٦١-٩٠ يوم	٩١ يوم و أكثر
معدل الخسارة المتوقع*	٣,٧٣٪	٠٪	٦,١٤٪	٣٨,٤٥٪
إجمالي القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	٤٢,٨٦٣	–	٩,٩٢٧	١٣١,٦٩٢
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	١,٥٩٧	–	٢,٥٩٥	٥٠,٦٣٢
				٥٤,٨١٩

١ يناير ٢٠١٨				
معدل الخسارة المتوقع*	٤,٢١٪	١٤,١٤٪	٢٢,٧١٪	٥٣,٧١٪
إجمالي القيمة الدفترية – مدينون تجاريون	٣٥,٠١٤	٢٠,٦٥	١٠,١٥٤	٨٨,٢٠٠
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة	١,٤٧٣	٢,٩١٤	٢,٣٠٦	٤٧,٣٦٩
				٥٤,٠٦٢

*معدل الخسارة المتوقعة في الجدول في الاعلى هو المعدل المتوسط لكل الشركات التابعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تمت مطابقة مخصص انخفاض القيمة الختامي للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مع مخصص انخفاض القيمة الافتتاحية كما يلي:

مدنيون تجاريون		
	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
٣١ ديسمبر – محتسب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩	-	-
مبالغ معدلة من خلال الأرباح المرحلة الافتتاحية	٥٤٠,٦٢	-
مخصص الخسارة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨ – محتسب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	٥٤٠,٦٢	-
الزيادة في مخصص الخسارة المدرج في الربح أو الخسارة خلال السنة	٧٥٧	-
في ٣١ ديسمبر	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) بأن 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 الملتزم بها والقدرة على تصفية مراكز السوق. وتهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام القروض لأجل. ترافق 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 المخصصة. وإن التدفقات النقدية غير المخصصة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن أثر الخصم غير كبير.

فيما يلي تحليل الاستحقاق للأدوات المالية في ٣١ ديسمبر:

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة دينار كويتي	من ١ إلى ٢ سنوات دينار كويتي	من ٢ إلى ٣ سنوات دينار كويتي	أكثر من ٣ سنوات دينار كويتي	القيمة الدفترية دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
المطلوبات					
ذمم تمويل إسلامي دائنة	١,٣١٤,٩٤٣	١,٤٥٢,٠٨٩	١,٧٣٥,٤٨١	٢,٩٩٣,٢٨٣	٧,٤٩٥,٧٩٦
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	٥٩٦,٠٦٧	١٤٧,٨٧٧	-	-	٧٤٣,٩٤٤
إجمالي المطلوبات	١,٩١١,٠١٠	١,٥٩٩,٩٦٦	١,٧٣٥,٤٨١	٢,٩٩٣,٢٨٣	٨,٢٣٩,٧٤٠

	تدفقات نقدية تعاقدية				
	أقل من سنة واحدة دينار كويتي	من ١ إلى ٢ سنوات دينار كويتي	من ٢ إلى ٣ سنوات دينار كويتي	أكثر من ٣ سنوات دينار كويتي	القيمة الدفترية دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
المطلوبات					
ذمم تمويل إسلامي دائنة	٨٩٧,٠٠٠	١,٥٥٣,٩١٠	١,٥٣٨,٠٨٠	٣,٧٣٢,٠١٩	٧,٧٢١,٠٠٩
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة الأخرى	١,١٢٢,٤٧٧	٩٢,٧٦٦	-	-	١,٢١٥,٢٤٣
إجمالي المطلوبات	٢,٠١٩,٤٧٧	١,٦٤٦,٦٧٦	١,٥٣٨,٠٨٠	٣,٧٣٢,٠١٩	٨,٩٣٦,٢٥٢

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤-٢ 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 الافتراض مثلما يقوم الآخرون العاملون بذات القطاع. ويتم احتساب هذا المعدل كصافي الدين مفسوماً على إجمالي رأس المال. ويتم احتساب صافي الدين من قبل المجموعة كذمم تمويل إسلامي دائنة ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق ملكية وفقاً لما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع بالإضافة إلى صافي الدين.

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
ذمم تمويل إسلامي دائنة	٦,٩٣,٧٥٤	٧,٠٦٩,٤٥٧
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك	(١,٥٨,٠٦٢٨)	(٨٣٧,٦٥٤)
صافي الدين	٥,٣٥,١٢٦	٦,٢٣١,٨٠٣
إجمالي حقوق الملكية	٢٢,٧٨,٠٩٧٦	٢٨,٢٩٤,٤١٨
إجمالي رأس المال	٢٨,١٣١,١٠٢	٣٤,٥٢٦,٢٢١
معدل الاقتراض	٢١٩٪	٢١٨٪

٤-٣ تقدير القيمة العادلة

(أ) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

(ب) موجودات مدرجة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بطريقة التقييم. وقد تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

(١) الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١).
(٢) المعلومات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة للموجودات والمطلوبات سواءً بشكل مباشر (أي مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتق من الأسعار) (المستوى ٢).
(٣) المعلومات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق ملحوظة (أي؛ معطيات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

يعرض الجدول التالي الأدوات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل متكرر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	المستوى ١	المستوى ٢	الإجمالي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
أسهم غير مسعرة	-	٣,٧٦٧	٣,٧٦٧
الإجمالي	-	٣,٧٦٧	٣,٧٦٧

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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) تقييم العقارات الاستثمارية

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

عند الوصول إلى تقديراتهم لقيم السوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، قام مستشارون التقييم بتطبيق المعرفة السوقية والحكم المهني لاستخدام نهج الدخل. لذلك ، في الوصول إلى تقديراتهم لقيم السوق للأراضي الخام غير المطورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، لم يعتمد المُقيمون على مقارنات المعاملات التاريخية فقط. في هذه الظروف ، هناك درجة من عدم اليقين الموجود أكثر في سوق أكثر نشاطًا في تقدير القيم السوقية للاستثمار العقاري. يستخدم نهج الدخل لقياس قيمة العقار من خلال تحليل التدفق النقدي المخصوم لصافي التشغيل الدخل ، على افتراض أن رأس المال المستثمر للأرض والمباني يتم استرداده بالكامل على مدار فترة التأجير الأرضي.

(ب) تصنيف العقارات

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

(١) عقارات استثمارية

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

(٢) عقارات قيد الإنشاء

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

(ج) عقارات قيد الإنشاء

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات السكنية. وقد 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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٦. عقارات استثمارية

كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	٣٠,٢٣٦,٩٣٥	٣٣,٣٧٨,٤٦٣
المحول إلى عقارات قيد الإنشاء (إيضاح ٧)	–	(٢,٥٢٥,٢٦٤)
إضافات خلال السنة	٢٩,٧١٠	١٠,٦٢٨
التغير في القيمة العادلة	(٥,٥١٤,٤٦٠)	(١٧٥,٨١٤)
فروق تحويل عملة أجنبية	(١٣٠,٠٨٥)	(٤٥١,٠٧٨)
الرصيد في نهاية السنة	٢٤,٦٢٢,١٠٠	٣٠,٢٣٦,٩٣٥

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

الأرض

تمثل الأرض حوالي ١٥,٣١٢ متر مربع من الأرض المملوكة لشركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ١٠,٠١٢,٣٦٣ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٤,١٤٢,٣٤١ دينار كويتي) وموقعها في منطقة سيف في مملكة البحرين. وافقت الإدارة على إنشاء مشاريع على قطعتين أرض والتي تغطيان مساحة تبلغ ١٠,٥٨٧ متر مربع. يقع المشروعان حاليًا في مراحل المناقصات والتصميم. بمجرد اكتمالهما ، من المفترض استغلال المشروعين بغرض كسب إيرادات إيجاريه أو زيادة في قيمه. يتم الاحتفاظ حاليا على القطعتين المتبقتين من مساحة ٤,٧٢٥ متر مربع لاستخدام غير محدد. لم تستنتج المجموعة ما إذا كانت قطعنا الأرض المتبقيتان سيتم الاحتفاظ بهما بغرض كسب إيرادات إيجاريه أو زيادة في قيمه في المستقبل.

عقارات صناعية

تتكون العقارات من سبع مبان صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ١٠,٤٧١,٧٦٩ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١١,٩٤٠,٩٢٦ 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 ٢٠٢٥ مع خيار للتجديد لمدة ٢٥ سنة إضافية.

عقارات تجارية

تتكون العقارات من مساحة قدرها ٨٠,٥٢ متر مربع مملوكة من قبل شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٤,١٣٧,٩٦٨ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤,١٥٣,٦٦٨ دينار كويتي)، وقد أتمت الشركة التابعة بناء مركز بيع بالتجزئة للحي باسم المراكادو الجنبية في شهر مارس من عام ٢٠١٦.

إن العقارات الاستثمارية البالغة ١٤,٦٩,٧٣٧ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٦,٠٩٤,٥٩٤ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل ذمم تمويل إسلامي دائنة (ايضاح ١٤).

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري	(٥,٥١٤,٤٦٠)	(١٧٥,٨١٤)
صافي الإيرادات الإيجابية	١,١٥٤,٦١٠	١,٣٠٥,٣٣٨

(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 حالياً 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 ناقصاً 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 المستوى الثاني والثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

(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.

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 نشاطاً، والمعدلة لتعكس تلك الاختلافات.
- توقعات التدفقات النقدية المخصومة بناءً على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية
- توقعات الإيرادات المركزة 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 التغيرات في أدوات المستوى ٣ للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧ لقياسات القيمة العادلة المتكررة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي
في بداية السنة	١٦,٠٩٤,٥٩٤	١٦,٤٩٢,٨٨٤
التغير في القيمة العادلة	(١,٤٢٣,٩٦١)	(١٧٥,٨١٤)
فروق تحويل عملة أجنبية	(٦,٠٨٩٦)	(٢٢٢,٤٧٦)
في نهاية السنة	١٤,٦٩,٧٣٧	١٦,٠٩٤,٥٩٤

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

مدخلات التقييم وعلاقتها بالقيمة العادلة

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

الوصف	أسلوب التقييم	القيمة العادلة	المعطيات الهامة	العلاقة بين المعطيات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
الأرض	نهج مقارنة المبيعات	المستوى ٢	سعر القدم المربع الواحد	بالنسبة لكل تغيير بقيمة ١ دينار كويتي للقدم المربع الواحد، ستتأثر قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ ١٤٠,٧٥٦ 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.	المستوى ٣	معدل نمو الإيجارات السوقية السنوي المتوقع (٢%-٢,٥%؛ المتوسط المرجح ٢,٢٥%)	سترتفع (تتخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا: كان معدل نمو الإيجارات السوقية أعلى (أقل)؛
			معدل الإشغال (٩٨.٧% - ٩٩.٦%؛ المتوسط المرجح ٩٩.١%)	كان معدل الإشغال 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.	المستوى ٣	معدل نمو الإيجارات السوقية المتوقع (٢%-٣%؛ المتوسط المرجح ٢,٦%)	كان معدل نمو الإيجارات السوقية أعلى (أقل)؛
			معدل الإشغال (٩٧.٦%؛ المتوسط المرجح ٩٨%)	كان معدل الإشغال أعلى (أقل)؛

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٧. عقارات قيد الإنشاء

وتمثل العقارات قيد الإنشاء عقارات سكنية مملوكة لشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة). تتكون 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. بدأ بناء الفلل في أكتوبر ٢٠١٦، تم الحصول على ترخيص للبيع على المخطط في ١٠ يناير ٢٠١٧. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم بيع ١٥ فيلا مسبقاً.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي	
الرصيد في بداية السنة	٤,٩٨٤,٣٢٧	٤٩٣,١٠٠
تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	-	٢,٥٢٥,٢٦٤
إضافات خلال السنة	١,٣٧,١٤٠	١,٩٧٢,٦٣٩
تكلفة الوحدات المباعة	(٢,٤١,٢٦٣)	-
انخفاض قيمة عقارات قيد الإنشاء	(١٤٨,٢١٢)	-
فروق تحويل عملة أجنبية	(١٧,٢٤٢)	(٦,٦٧٦)
الرصيد في نهاية السنة	٣,٤٥٤,٧٥٠	٤,٩٨٤,٣٢٧

إن العقارات قيد الإنشاء البالغ قيمتها ٣,٤٥٤,٧٥٠ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٤,٩٨٤,٣٢٧ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل ذمم تمويل إسلامي دائنة (إيضاح ١٤).

٨. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي	
إيرادات إيجارية مستحقة	١٨٤,٤٨٢	١٥٣,٩٧٣
ناقصاً: حذف مدينون تجاريون	(٣٧,٩٥٤)	-
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة	(٥٤,٨١٩)	-
	٩١,٧٠٩	١٥٣,٩٧٣
أرصدة مدينة من بيع عقارات قيد الإنشاء	٥٩,٨٨٣	-
مستحقات إيجارية مؤجلة	١٧٧,٤٥٤	٢٢٩,٨٢٢
مصرفات مدفوعة مقدماً	٦٧,١٠٩	٨٥,٤٠٨
	٨٤٦,١٥٥	٤٦٩,٢٠٣

٩. ودائع وكالة

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨ دينار كويتي	٢٠١٧ دينار كويتي	
ودائع وكالة قصيرة الأجل	٥٢١,٦٢٣	-
	٥٢١,٦٢٣	-

يتم إيداع ودائع وكالة لدى بنوك إسلامية في مملكة البحرين. تحمل ودائع الوكالة متوسط معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٧.٣٪. لدى ودائع الوكالة لأجل فترة استحقاق أصلية أكثر من ٣ أشهر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠. النقد والأرصدة لدى البنوك

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
نقد بالصندوق ولدى البنوك	٥٣٧,٣٤٠	٣٤١,١٥٦
ودائع وكالة	١٢٠,٣٧٥	٤٠٢,٧٥٢
حساب الضمان – شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني	٣٢١,٠٤٠	٩٣,٧٤٦
	٩٧٨,٧٥٥	٨٣٧,٦٥٤

تحمل ودائع الوكالة معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٣٪ (٢٠١٧: ٣٪).

نقد مقيد

يتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك المفصح عنها أعلاه وفي بيان التدفقات النقدية المجمع حساب ضمان قيمته ٣٢١,٠٤٠ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٣,٧٤٦ دينار كويتي) تحتفظ به إحدى الشركات التابعة، ويخضع هذا الرصيد لقيود تنظيمية وهو لذلك غير متوفر للاستخدام العام من قبل منشآت أخرى ضمن المجموعة.

١١. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٢٣,٣٣٠,٩٦٠ دينار كويتي يتألف من ٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس لكل سهم.

١٢. الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة 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 بـ ٥٪ من رأس المال المساهم المدفوع في الأعوام التي لا تكون فيها الأرباح المتراكمة كافية لسداد توزيعات هذا المبلغ للمساهمين.

خلال السنة، لم يتم تحويل أي شيء إلى الاحتياطي القانوني بسبب الخسائر المتكبدة (٢٠١٧: ٦,٣٣٧ دينار كويتي).

١٣. احتياطي ترجمة عملات أجنبية

يتم احتساب احتياطي تحويل العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر عند ترجمة النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية التي لها عملة وظيفية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض تتم ترجمتها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي؛
- (٢) 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 تتم ترجمة الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و
- (٣) يتم الاعتراف بكافة فروق الترجمة في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤. ذمم التمويل الإسلامي الدائنة

وتمثل ذمم التمويل الإسلامي الدائنة عدة هياكل يتم ترتيبها من خلال بنوك إسلامية في مملكة البحرين، ويبلغ متوسط التكلفة المجمعة للتمويل ٦,١٠٪ (٢٠١٧: ٦,٧٨٪).

ذمم التمويل الإسلامي الدائنة مضمونة بعقارات استثمارية وعقارات قيد الإنشاء بقيمة دفترية تبلغ ١٨٠,٦٤,٤٨٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢١٠,٧٨,٩٢١ دينار كويتي) (إيضاح ٦ و٧).

للسنة المنتهية في		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
رصيد افتتاحي	٧٠,٦٩,٤٥٧	٥,٦٠٦,٨٠٩
متحصلات خلال السنة	٨٠٠,٠٠١	٢٠,٥٤,٨٩٦
مبالغ مسددة	(٨٩٣,٨٦٠)	(٥١٦,٣٤١)
فروق تحويل عملة أجنبية	(٤٩,٨٤٤)	(٧٥,٩٠٧)
	٦,٩٣٠,٧٥٤	٧٠,٦٩,٤٥٧
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل	٥,٦١٥,٨١١	٦,١٧٢,٤٥٧
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل	١,٣١٤,٩٤٣	٨٩٧,٠٠٠
	٦,٩٣٠,٧٥٤	٧٠,٦٩,٤٥٧

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

١٥. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
دائنون تجاريون	٤٦٣,٨٨٥	١,٢١,٥٦٧
مصروفات مستحقة	١٣٢,١٨٢	٩٩,٥٧٩
محجوزات مستحقة	١٤٧,٨٧٧	٩٢,٧٦٦
مستحقات إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	–	١,٣٣١
	٧٤٣,٩٤٤	١,٢١٥,٢٤٣
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى طويلة الأجل	١٤٧,٨٧٧	٩٢,٧٦٦
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل	٥٩٦,٠٦٧	١,١٢٢,٤٧٧
	٧٤٣,٩٤٤	١,٢١٥,٢٤٣

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦. صافي الإيرادات الإيجارية

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 مبانٍ صناعية تشغلها مجموعة متنوعة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. تقوم شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني بتطوير مركز تجاري للبيع بالتجزئة للحي يحمل اسم المركادو الجنبية. تقع جميع هذه العقارات المؤجرة داخل مملكة البحرين.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(أ) عقارات صناعية		
معدل الإشغال	٧٩٥	٧٩٤
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٣٧,٦٥٤	٣٧,٦٥٤
إجمالي الإيرادات الإيجارية	١,١١٩,٥١٣	١,١٦٦,٨٥٠
تكلفة الإيرادات	(١٩٦,٤٩٨)	(١٨,٢١٠)
صافي الإيرادات الإيجارية الصناعية	٩٢٣,٠١٥	٩٨٦,٦٤٠
(ب) عقارات تجارية		
معدل الإشغال	٧٨٩	٧٨٠
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٤,٦٨٣	٤,٦٨٣
إجمالي الإيرادات الإيجارية	٣٤٢,١٠٤	٤٦٢,٧٧٥
تكلفة الإيرادات	(١١,٥٠٩)	(١٤٤,٧٧)
صافي الإيرادات الإيجارية التجارية	٢٣١,٥٩٥	٣١٨,٦٩٨
إجمالي صافي الإيرادات الإيجارية	١,١٥٤,٦١٠	١,٣٠٥,٣٣٨

١٧. الإيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي تفاصيل الإيرادات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
تحليل الإيرادات بحسب الفئة		
الإيرادات من بيع عقارات قيد الإنشاء	٢,٦٥,٧٣٨	–
إيرادات استشارات	–	٢٢,٨١٢
مجموع الإيرادات	٢,٦٥,٧٣٨	٢٢,٨١٢

يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالخدمات الاستشارية للمستأجرين وأطراف أخرى في وقت معين من الزمن.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨. ربحية السهم الأساسية والمخفضة لكل سهم

ربحية السهم الواحد بقسمة صافي (خسارة)/ ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وفقاً لما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(خسارة) / ربح السنة	(٥,٣٣٦,٦٧٩)	٦٢,٠٤٢
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمدفوعة	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠
(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالفلس/ سهم)	(٢٢,٨٧)	٠,٢٧

لا توجد أسهم عادية مخففة.

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 العليا 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		
٢٠١٨	٢٠١٧	
دينار كويتي	دينار كويتي	
المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع:		
مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين	١٦٦,٢٤٤	٢٠٧,٣٨٥
الرواتب والمنافع الأخرى قصيرة الأجل	١٢,١٠٠	١١,٢٦٥
مكافآت نهاية الخدمة	١٧٨,٣٤٤	٢١٨,٦٥٠

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢. 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 ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧، على الترتيب.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات موزعة	(١,٩٤٥,٩٣١)	٧,٣٢٠	(١,٩٣٨,٦١١)
مصروفات موزعة	(٣,٣٩٨,٠٦٨)	–	(٩٩٨,٧٦٥)
نتائج القطاع	(٥,٣٤٣,٩٩٩)	٧,٣٢٠	(٥,٣٣٦,٦٧٩)
الموجودات	٢٩,٩١٢,٣٩٥	٦٤١,٩٩٧	٣٠,٥٥٤,٣٩٢
المطلوبات	٧,٧٧٣,٤١٦	–	٧,٧٧٣,٤١٦
نفقات رأسمالية	١,٠٥١,٨٧١	–	١,٠٥١,٨٧١

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات موزعة	١,١٣٧,٨٠٦	١٣,١٠٥	١,١٥٠,٩١١
مصروفات موزعة	(١,٠٨٨,٨٦٩)	–	(١,٠٨٨,٨٦٩)
نتائج القطاع	٤٨,٩٣٧	١٣,١٠٥	٦٢,٠٤٢
الموجودات	٣٦,٢٥٦,١٧٩	٤٠,٦٥١٩	٣٦,٦٦٢,٦٩٨
المطلوبات	٨,٣٦٨,٢٨٠	–	٨,٣٦٨,٢٨٠
نفقات رأسمالية	٢,٢٢,٩٦	–	٢,٢٢,٩٦

٢.١ توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: لا شيء).