

التقرير السنوي 2013

شركة حياة للاستثمار ش.م.ك
هاتف: +965 22915900 | فاكس: 22478313/5
البريد الإلكتروني: info@hayatinvest.com
صندوق بريد 29806 الصفاة 13159 الكويت
www.hayatinvest.com

قائمة المحتويات

التوزيع الجغرافي للاستثمارات الشركة في 2013	02
المؤشرات المالية	03
أعضاء مجلس الإدارة	06
الإدارة التنفيذية	07
المدقق الخارجي	07
هيئة الرقابة الشرعية	07
كلمة رئيس مجلس الإدارة	08
تقرير إدارة الشركة	10
البيانات المالية و تقرير مراقب الحسابات المستقل	
تقرير مراقب الحسابات المستقل	32
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	34
بيان المركز المالي المجمع	36
بيان الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل الآخر المجمع	37
بيان التغير في حقوق الملكية المجمع	38
بيان التدفقات النقدية المجمع	39
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	40

التوزيع الجغرافي لاستثمارات الشركة في 2013



استثمارات عقارية

- السعودية
- لبنان
- الهند

- سنغافورا
- كوريا الجنوبية
- إندونيسيا
- الفلبين
- ماليزيا

استثمارات في الأوراق المالية

- الولايات المتحدة الأمريكية
- المملكة المتحدة
- السعودية
- الصين
- الهند
- تايلند

المؤشرات المالية

إجمالي حقوق المساهمين
65.063
مليون دينار كويتي

صافي الربح
46.165
مليون دينار كويتي

ربحية السهم
307.77
فلس

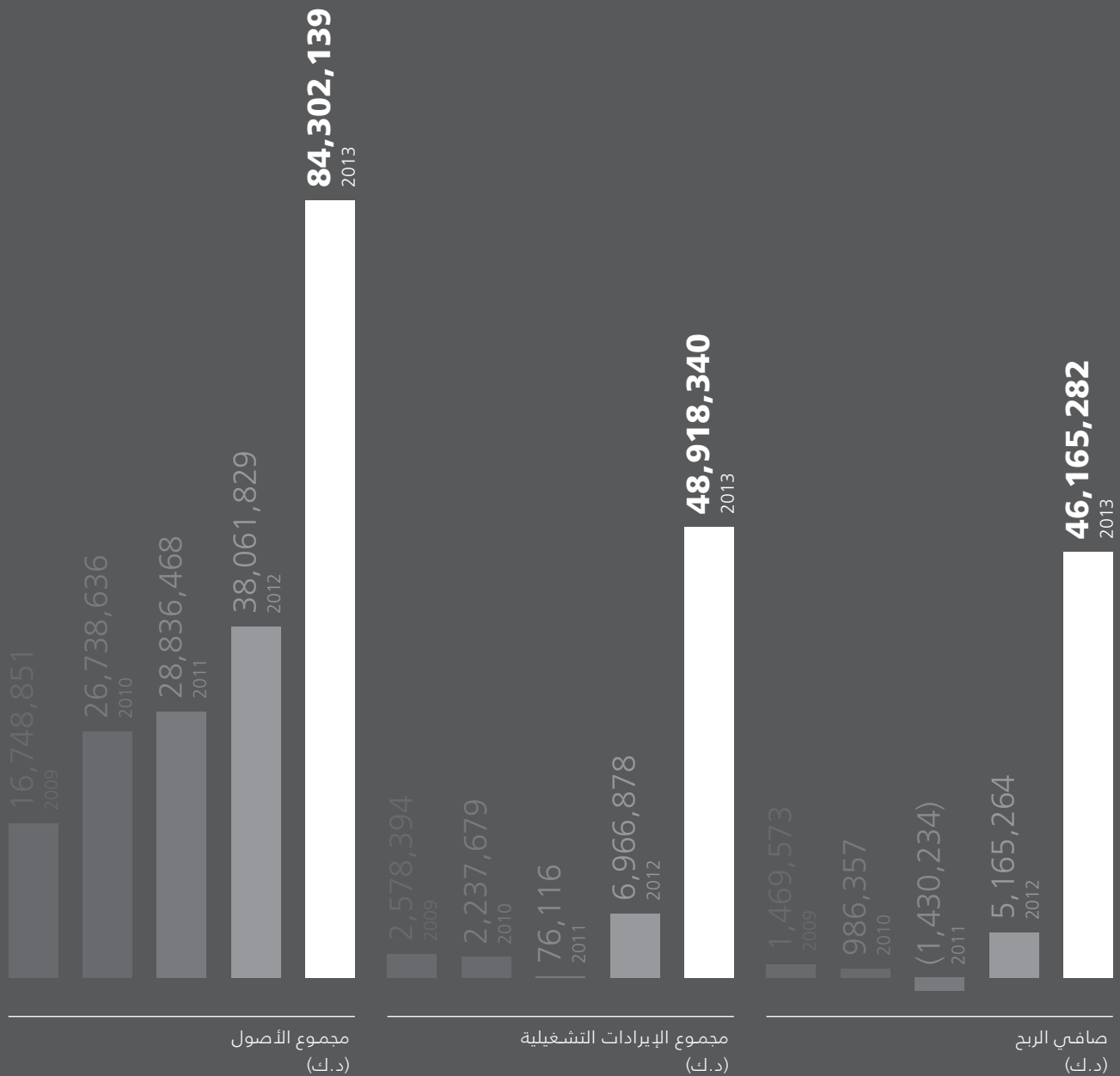
إجمالي الإيرادات التشغيلية
48.918
مليون دينار كويتي

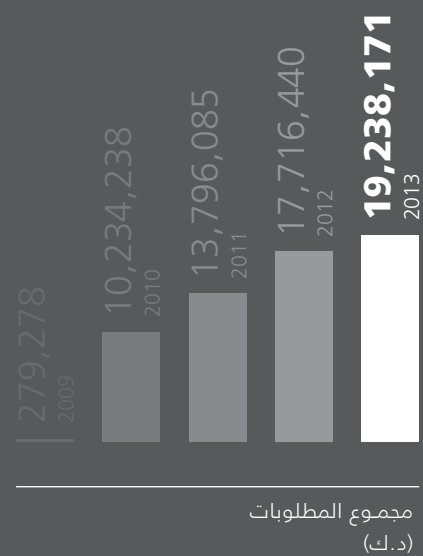
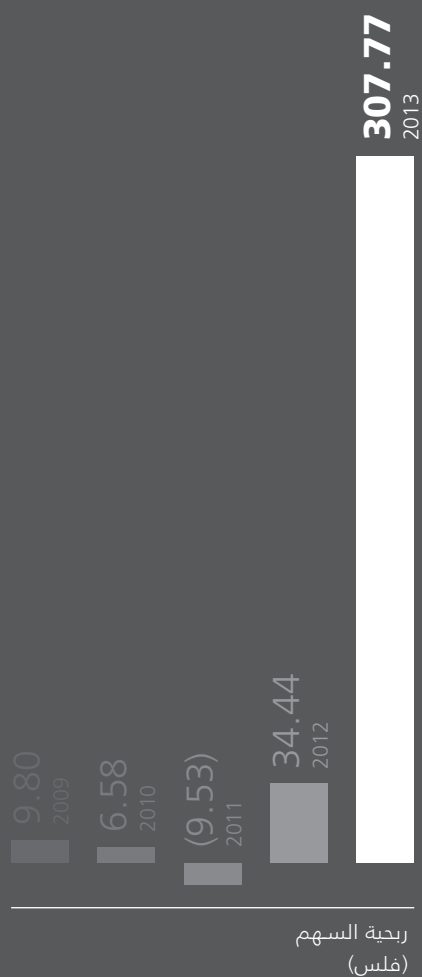
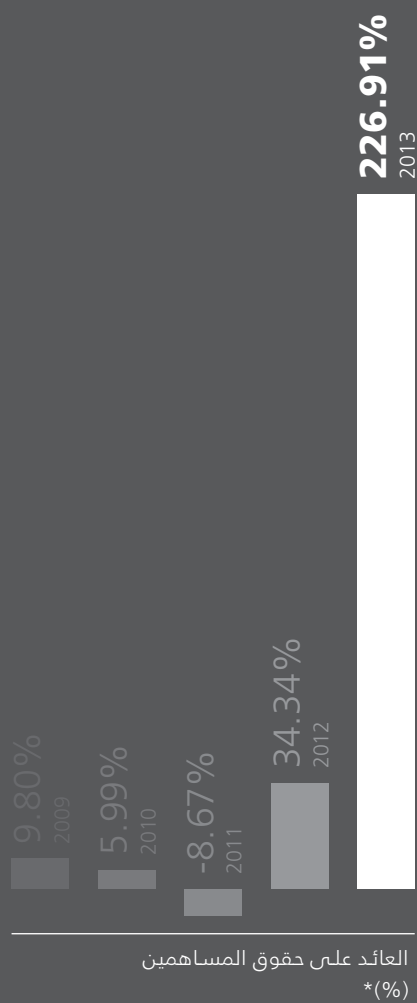
العائد على حقوق المساهمين
226.91
%

إجمالي الأصول
84.302
مليون دينار كويتي

إجمالي المطلوبات
19.238
مليون دينار كويتي

المؤشرات المالية





* حقوق المساهمين كما هو في بداية العام

أعضاء مجلس الإدارة

د. نبيل أحمد المناعي
رئيس مجلس الإدارة و عضو منتدب

السيد يعقوب يوسف المزيني
نائب رئيس مجلس الإدارة و عضو منتدب

السيد مازن سعد الناهض
عضو مجلس الإدارة

السيد عبدالله عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

السيد عدنان عبدالله العليان
عضو مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

د. نبيل أحمد المناعي
رئيس مجلس الإدارة و عضو منتدب

السيد يعقوب يوسف المزيني
نائب رئيس مجلس الإدارة و عضو منتدب

السيد أفتاب علم
مدير إدارة الاستثمار

المدقق الخارجي

كي بي أم جي صافي المطوع و شركاه

هيئة الرقابة الشرعية

أ. د. عبدالعزيز القصار
رئيس

د. عيسى زكي
عضو

د. علي الراشد
عضو

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الأخوة المساهمون الأفاضل،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يطيب لي بالاصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في إجتماع جمعيتكم العمومية الخامس، وأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي الذي يغطي أعمال الشركة في سنتها المالية الخامسة المنتهية في 31 ديسمبر 2013، والذي بفضل من الله سبحانه وتعالى، تضيف به شركتكم سنة متميزة إلى سجل أعمالها وأنشطتها، وكذلك تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية واستعراض للإنجازات الرئيسية التي حققتها الشركة، فضلاً عن التطورات الاقتصادية محليا وإقليميا وعالميا، وكذلك البيانات المالية المجمعة لشركة حياة للاستثمار وشركاته التابعة، وتقرير مراقب الحسابات.

ويسرني في هذا الصدد أن أعلمكم بأن شركة حياة للاستثمار قد اجتازت سنتها المالية الخامسة بأداء متميز، حيث بدأت الشركة جني ثمار مشاريعها العقارية التي تم التركيز عليها خلال السنوات الثلاثة الماضية والتي وجهت فيها الشركة جل اهتمامها وجهودها نحو استكمالها وفقا للجدول الزمني المحدد والخروج بمشاريع تليق باسم الشركة وسمعتها الطيبة.

على الصعيد العالمي، واصل الاقتصاد العالمي مسيرة الانتعاش خلال العام 2013، ففي الولايات المتحدة الأمريكية أظهرت بيانات الاقتصاد الأمريكي علامات تحسن واضحة لاسيما في سوق العمل وقطاع العقار السكني، في حين أخذت الأوضاع الاقتصادية في القارة الأوروبية بالتحسن تدريجيا و لكن بوتيرة أبطأ. أما بالنسبة للأسواق الناشئة فقد واجه النمو الاقتصادي تحديات كثيرة ناجمة عن قضايا هيكلية في اقتصاديات هذه الدول وبيئتها التشغيلية. وتماشيا مع جميع هذه التطورات، حققت أسواق الأسهم في الدول المتقدمة أداء متميزا خلال العام في حين ظل أداء أسواق الأسهم في الدول الناشئة متواضعا.

على صعيد شركة حياة للاستثمار، كان العام 2013 عاماً استثنائيا من حيث الأداء، حيث انصب اهتمام الشركة على الانتهاء من مشاريع الشركة العقارية الرئيسية في المملكة العربية السعودية. حيث شهدت هذه المرحلة الانتقالية، تقليص تدريجي لمحفظة الاسهم المدرجة والمستثمرة في أسواق عالمية مختلفة، وذلك بغرض توفير السيولة اللازمة لإنهاء المشاريع العقارية للشركة وفقا للجدول الزمني المحدد. حيث أثبتت الاستراتيجية التي تبنتها إدارة الشركة منذ تأسيسها والرامية إلى بناء محفظة استثمارية عالية السيولة موزعة جغرافيا وقطاعيا فعاليتها، وفرت هذه المحفظة السيولة اللازمة لجميع المشاريع العقارية للشركة التي دخلت حاليا المرحلة النهائية من الإنجاز.

لقد حققت شراكتنا الاستراتيجية في المملكة العربية السعودية مع شركة تطوير القابضة نجاحا كبيرا في مجال التطوير العقاري وذلك نتيجة للعلاقة المتميزة التي تربط بين شركة حياة الاستثمار وشركة تطوير القابضة، والتعاون والتشاور المستمرين بين إدارتي الشركتين في جميع المسائل الفنية والمالية التي تخص مشاريع شركة حياة للاستثمار العقاري حيث قاربت الشركة الآن على الانتهاء من استكمال جميع أعمال البناء والتطوير والتشطيب النهائي لمشروع مدينة النخلة السكني في الرياض الذي يتكون من 314 فيلا مؤلفة من غرفتي نوم و 302 فيلا من ثلاث غرف و 10 فلل تنفيذية من أربع غرف و 192 شقة من غرفتين و 256 شقة استوديو (أي ما مجموعه 1074 وحدة سكنية). وبعد المشروع اليوم من أرقى وأحدث مشاريع المجمعات السكنية في مدينة الرياض. وتعمل الشركة جاهدة الآن على إنهاء جميع الترتيبات اللازمة للبدء في تأجير وحدات المشروع خلال النصف الثاني من العام 2014، حيث يتوقع أن يتحقق لشركة حياة للاستثمار تدفقات نقدية وسيولة عالية خلال العام الجاري وذلك من العوائد الإيجابية لهذا المشروع الضخم وعلى فترات زمنية مختلفة، وستسعى إدارة الشركة نحو توظيف هذه التدفقات في فرص استثمارية متنوعة جغرافيا.

وبالنسبة لمشروع الشركة في مدينة جدة، فقد دخل مشروع حياة للفلل السكنية الراقية مراحله النهائية، حيث بدأت شركة حياة للاستثمار العقاري بيع فلل المشروع على شريحة مميزة من العملاء في السوق السعودي، حيث تم توقيع عقود بيع 24 فيلا سكنية خلال العام الجاري ، توجد حاليا حجوزات مؤكدة على عدد 11 فيلا سكنية، نأمل أن يتم توقيع عقود بيعها خلال الفترة القصيرة القادمة. وما يميز مبيعات هذه الفلل هو سعر البيع الحالي للفيلا حيث تجاوز هذا السعر الذي تم تقديره من جانبنا عند إعداد دراسة الجدوى المالية للمشروع. ويتوقع أن يتم استكمال المشروع بالكامل نهاية الربع الثاني من العام 2014.

في لبنان، استكملت شركة حياة للاستثمار جميع الأعمال الخرسانية الخاصة بمشروع حياة السكني الكائن في منطقة بعيدا بالعاصمة اللبنانية بيروت، حيث تم استكمال هيكل المبنى بالكامل وواجهته الأمامية وذلك على الرغم من الصعوبات التي واجهها المشروع نتيجة لعوامل مناخية وفنية. وبالنسبة لمشروع برج المكاتب في منطقة الأشرفية، فقد تمكنت الشركة من الحصول على موافقة استثنائية من التنظيم المدني في بيروت على زيادة نسبة البناء في البرج مما يضيف قيمة مضافة لرخصة البناء الخاصة بالمشروع، وتسعى الشركة حاليا للحصول على الرخصة النهائية للبناء.

لا يفوتني هنا أن أشير إلى أن إيرادات الاستثمار التي سجلناها هذا العام بمبلغ 48.91 مليون دينار كويتي كانت ناتجة عن الاستثمارات العقارية للشركة في المملكة العربية السعودية، حيث ارتفع صافي ربح الشركة إلى 46.165 مليون دينار كويتي في عام 2013، مقارنة بأرباح العام الماضي التي بلغت 5.165 مليون دينار كويتي بزيادة قدرها 793.8%.

أما بالنسبة للعام 2014، فإنه ومع استكمال المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية وبداية توليد تدفقات نقدية متوقعة من عمليات البيع والتأجير لهذه المشاريع، فإن استراتيجية الشركة ستركز على تنويع محفظة استثمارات الشركة جغرافيا وعلى فئات أصول مختلفة، وذلك بغرض الوصول إلى أفضل عائد موزون بالمخاطر مما سيكون له أثر إيجابي ملموس على حقوق المساهمين.

في الختام، إنني على يقين بأن شركة حياة للاستثمار ستحقق خلال العام 2014 المزيد من الإنجازات الطيبة التي من شأنها أن تعزز من مكانة الشركة وربحيته وحقوق مساهميها.



د. نبيل أحمد المناعي
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

تقرير إدارة الشركة

تميز العام 2013 بأداء جيد ونشط لأسواق الأسهم في الدول المتقدمة، في حين كان أداء أسواق الأسهم في الدول الناشئة ضعيفا وذلك نتيجة لحالة عدم اليقين التي سادت أسواق الدول الناشئة وسط مخاوف بقيام بنك الاحتياطي الفيدرالي بتقليص تدريجي لبرنامج شراء السندات، إلى جانب ارتفاع معدلات التضخم وتباطؤ وتيرة النمو في الاقتصاد الصيني، هذا بالإضافة إلى قضايا أخرى هيكلية تعاني منها اقتصاديات الدول الناشئة عموما. وقد ساعدت الأخبار الإيجابية للاقتصاد الأمريكي واستمرار البنوك المركزية الأوروبية في ضخ السيولة في الأسواق الأوروبية على توجه أموال المستثمرين للأسواق الأسهم في هذه الدول. حيث حقق مؤشر MSCI للأسواق العالمية عائدا جيدا ونسبة 24% مقارنة بعائد مؤشر MSCI للأسواق الناشئة الذي كان (5-)%.

وفيما يتعلق بأسواق الأسهم في الدول المتقدمة، فقد حققت أسواق الأسهم في الولايات المتحدة ارتفاعات سعرية جيدة وأنهى مؤشر S & P 500 العام بارتفاع بلغ 30%. كذلك استمرت أسواق الأسهم الأوروبية الرئيسية في تحقيق مكاسب سعرية وذلك على الرغم من المشاكل والتحديات الاقتصادية التي تعاني منها العديد من الدول الأوروبية، حيث كانت عوائد هذه الأسواق من خانتين خلال العام.

من ناحية أخرى، كان أداء أسواق الأسهم الآسيوية الكبرى ضعيفا (باستثناء اليابان)، حيث حققت الأسهم اليابانية عائدا بنسبة 30,5% (مقوما بالدولار الأمريكي) وسط تبني البنك المركزي في اليابان لسياسة نقدية توسعية.

البيئة الاقتصادية المحلية خلال العام 2013

الوضع الاقتصادي الكلي

ظل أداء الاقتصاد الكويتي إيجابيا خلال العام 2013 مدعوما بارتفاع أسعار النفط، وزيادة الاستهلاك المحلي وارتفاع الإنفاق الاستثماري العام، حيث تشير التقديرات إلى أن معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي في البلاد خلال العام 2013 قد بلغ 4.5%، ومن المتوقع أن يرتفع إلى 5% في العام 2014 نتيجة لزيادة كميات النفط المنتجة بالإضافة إلى توسع الإنفاق الحكومي. وتظهر أحدث البيانات الواردة بأن متوسط سعر برميل النفط الكويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من السنة كان 103,6 دولار للبرميل، أي أعلى بنسبة 48% من السعر المقدر في الموازنة العامة للدولة والبالغ 70 دولار أميركي للبرميل الواحد. ويفرض استمرار متوسط سعر البرميل عند هذا المستوى للفترة المتبقية من السنة المالية التي تنتهي في مارس 2014، فإن الموازنة ستحقق إيرادات إجمالية بقيمة 32.8 مليار دينار كويتي.

وعلى غرار السنوات القليلة الماضية، استمر الإنفاق على مشاريع خطة التنمية أقل من تلك المرصودة في الميزانية التقديرية للدولة، ونتيجة لذلك كان أداء القطاعات غير النفطية متواضعا. وعند مقارنة النفقات الفعلية بالنفقات العامة المقدرة في الميزانية والبالغة 21 مليار دينار كويتي، نلاحظ أن النفقات الفعلية للنصف الأول من السنة المالية كان أقل بكثير عن المقدرة وعند حدود 5.1 مليار دينار كويتي. وبالتالي فإنه نتيجة لارتفاع متوسط سعر البرميل عن المستوى المقدر في الموازنة، وكون أن النفقات الفعلية أقل مما هو مقدر في الموازنة، فإنه من المتوقع أن تحقق الموازنة فائضا بحوالي 12 مليار دينار كويتي في السنة المالية الحالية.

وقد حافظت مستويات التضخم مقاسة بمؤشر أسعار المستهلكين على مستويات منخفضة حيث كانت 2.6% خلال النصف الأول من العام 2013 مقارنة بـ 3.4% للفترة نفسها من العام الماضي. وفي شهر أكتوبر من العام 2013، ارتفع معدل التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين قليلا ليصل إلى 2.7% حيث انخفض مقارنة بالعام السابق عندما وصل لنسبة 2.9% في سبتمبر. وقد كان التراجع في أسعار المواد الغذائية العامل الرئيسي وراء انخفاض معدل التضخم لمؤشر أسعار المستهلك. وعلى مدى عام 2013، يتوقع أن يبقى معدل التضخم نحو 2.7%، وذلك على الرغم من ارتفاع الإنفاق الاستهلاكي وزيادة مستوى الثقة في قطاع الأعمال. وقد مكّن هذا الانخفاض في معدلات التضخم بنك الكويت المركزي من المحافظة على سعر خصم 2% دون تغيير منذ أكتوبر 2012.

وفي القطاع المصرفي، أظهرت البيانات المتاحة في أكتوبر 2013، أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من البنوك المحلية قد نمت بنسبة 7.8% (على أساس سنوي)، لتصل إلى مستوى 28.8 مليار دينار كويتي. كما ساهم الائتمان الممنوح لقطاع البناء والتشييد، وقطاع النفط والغاز والتسهيلات الشخصية بتحقيق هذا النمو بشكل كبير، في حين مازال الائتمان المقدم إلى المؤسسات المالية غير المصرفية يشكل عامل ضغط سلبي على نمو الائتمان بشكل عام.

وفيما يتعلق بالقطاع العقاري، بلغ حجم المبيعات العقارية حتى شهر نوفمبر 3,307 مليون دينار كويتي، مسجلاً نمو بنسبة 19% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويبين تحليل أداء القطاعات العقارية الثلاث، إلى أن جميع القطاعات (السكني والاستثماري والقطاع التجاري) قد شهدت نمواً بنسبة 10.1% و 17.3% و 94.1% على التوالي. ومع ذلك، فإنه من حيث حجم التداول، كان القطاع السكني الأعلى تداولاً بمجموع 5,858 صفقة، على الرغم من تراجع بنسبة 16.8% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. كما شهد القطاع العقاري الاستثماري ما مجموعه 1,566 صفقة، بزيادة قدرها 6.7% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

وأخيراً، سجل القطاع التجاري ما مجموعه 167 صفقة كأعلى نسبة نمو، بزيادة بلغت 178.3% عن نفس الفترة من العام الماضي.

سوق الكويت للأوراق المالية

كان أداء سوق الكويت للأوراق المالية جيداً خلال العام 2013، حيث ارتفع المؤشر السعري للسوق بنسبة 27.2% مقارنة بالعائد المتدني الذي حققه خلال العام 2012 بنسبة 2.97%، وعلى الرغم من هذا الأداء الجيد، حيث كان أفضل أداءاً من أسواق السعودية وقطر وعمان والبحرين، إلا أنه بقي دون مستوى أداء الأسواق المالية في كل من دبي وأبوظبي. وقد بلغ حجم التداول الإجمالي لهذا العام حوالي 11.2 مليار دينار كويتي، وكان متوسط حجم التداول اليومي 45.5 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 28.8 مليون دينار كويتي للعام 2012 - أي بارتفاع قدره حوالي 58%.

بالإضافة إلى ذلك شهدت أرباح الشركات الكويتية المدرجة خلال العام 2013 تحسناً ملحوظاً، حيث تشير البيانات المتاحة للأشهر التسعة الأولى من عام 2013، أن مجموع أرباح الشركات الكويتية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والبالغ عددها 170 شركة بلغ 1.16 مليار دينار، مرتفعة بنسبة 14% عن أرباح العام السابق. وبهدف تحسين مستوى الشفافية وتعزيز ثقة المستثمرين في السوق، استمرت هيئة أسواق المال وإدارة سوق الكويت للأوراق المالية باتخاذ القرارات والتدابير اللازمة لتطوير السوق، وذلك من خلال تطوير أنظمة التداول الإلكتروني، والتشديد على الشركات بضرورة تطبيق متطلبات الشفافية ونوعية التقارير.

أداء الأسواق العالمية

الولايات المتحدة

كانت أسواق الأسهم الأمريكية الأفضل أداءاً بين أسواق الأسهم في الدول المتقدمة خلال العام 2013، حيث أنهى مؤشر S&P 500 العام مرتفعاً بنسبة 30%، وعلى الرغم من حالة عدم اليقين التي سادت بداية العام نتيجة للتجاذبات السياسية حول سقف الدين الحكومي الأمريكي والتي تم تأجيل اتخاذ قرار بشأنها إلى شهري مارس ومايو لاحقاً، إلا أن التحسن المستمر في البيانات الاقتصادية الواردة من الولايات المتحدة عزز من ثقة المستثمرين تجاه أسواقها المالية. حيث انخفض معدل البطالة نهاية مارس 2013 إلى أدنى مستوى له في أربع سنوات بالغا 7.6%، بينما واصل قطاع العقار السكني إظهار مؤشرات تحسن إيجابية. مع ذلك، فقد تأثرت الأيام الأخيرة من الربع الأول بالأزمة المالية التي عصفت بالجزيرة القبرصية وخطط انقراضها من الإفلاس ما أدى إلى تزايد حالة القلق في الأسواق المالية بشأن حالة الاقتصاد في منطقة اليورو وذلك على الرغم من عدم حدوث عمليات بيع كبيرة في الأسواق، وأنهى مؤشر S&P الربع الأول مرتفعاً بنسبة 11%. لم تتمكن أسواق الأسهم خلال الربع الثاني من العام من تحقيق نفس الارتفاعات التي حققتها خلال الربع الأول حيث أغلق مؤشر S&P 500 نهاية الربع الثاني مرتفعاً بنسبة 2.9%، وبذلك يكون المؤشر حقق خلال النصف الأول من العام ارتفاعاً نسبته 14%. هذا واستمرت المخاوف من إمكانية أن يبدأ الاحتياطي الفيدرالي تقليص برنامج شراء الأصول الشهري والبالغ قيمته 85 مليار دولار. حيث أشارت تصريحات بنك الاحتياطي الفيدرالي في يونيو إلى أنه من الممكن أن يتم البدء في تقليص برنامج شراء السندات قبل نهاية العام، ما قد يؤدي لاحقاً إلى ارتفاع في أسعار الفائدة، وتقلبات سوق الأسهم على الصعيد العالمي، خاصة في الأسواق الناشئة التي شهدت عمليات بيع حادة مع تراجع قيمة عملاتها.

التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

وعلى الرغم من أن حالة عدم اليقين الناتجة عن إمكانية تقليص برنامج شراء السندات من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي والتي ظلت سائدة طيلة النصف الثاني من العام، فقد أظهرت أسواق الأسهم في الولايات المتحدة الأميركية والأسواق العالمية الرئيسية مرونة قوية على خلفية الانتعاش الاقتصادي المستمر في الاقتصاد الأمريكي. وخلافا لتوقعات كثير من المستثمرين، استمر بنك الاحتياطي الفيدرالي في برنامج شراء السندات بمبلغ 85 مليون دولار أمريكي والخاصة بسندات الرهن العقاري وسندات الخزانة شهرياً. وتواصل تراجع معدل البطالة بالغا مستوى 7.3% خلال الربع الثالث، في حين شهد قطاع الصناعات التحويلية تحسناً مطرداً وتوسعاً في سبتمبر ولشهر الرابع على التوالي، كما عزز تصاعد قطاعات الصناعات التحويلية والإسكان والطاقة من أرباح الشركات لتصل إلى مستويات قياسية. بالإضافة إلى ذلك، ساهمت الأخبار الإيجابية من منطقة اليورو أيضاً في زيادة ثقة المستثمرين، كما خرج اقتصاد منطقة اليورو من أطول فترة ركود له، حيث شهد نمواً بنسبة 0.3% على أساس ربع سنوي خلال الربع الثاني. كما شهد الربع الثالث من العام توقف عمل بعض الهيئات الحكومية لأول مرة منذ ما يقرب من العقدين، حيث فشل الكونجرس الأمريكي في الوصول إلى اتفاق حول خطة تمويل الانفاق الحكومي. وعلى الرغم من ذلك، فقد ارتفع مؤشر S & P 500 بنسبة 5.25% خلال الربع الثالث. كما واصل المؤشر ارتفاعه خلال الربع الأخير عندما انخفض معدل البطالة إلى 7% في نوفمبر، وشهد الناتج المحلي الإجمالي نمواً بنسبة 4.1% وذلك بمعدل سنوي في الربع الثالث، مرتفعاً بذلك عن تقدير سابق بلغ 3.6%. كما استمر سوق العقاري السكني اظهر المزيد من علامات التحسن. ونتيجة لكل هذه التطورات الإيجابية، حقق مؤشر S & P 500 في الربع الأخير عائداً بنسبة 9.9% مغلقاً نهاية العام على عائداً بلغ نسبة 30%.

أوروبا

استمر الوضع الاقتصادي في منطقة اليورو بالتراجع خلال النصف الأول من العام. مع ذلك، وعلى الرغم من جميع المشاكل الاقتصادية التي تعاني منها منطقة اليورو، فقد حققت الأسهم الأوروبية عائداً جيداً، حيث ارتفع مؤشر STOXX Europe 600 بنسبة 17.4% خلال العام 2013. وعلى مستوى أسواق الأسهم في الدول الأوروبية فإنه وباستثناء الأداء السلبي البالغ 12.4% لسوق الأسهم الإسبانية، فقد حققت جميع أسواق الأسهم الرئيسية في منطقة اليورو ارتفاعات من خانتين. وحققت أسواق الأسهم اليونانية والألمانية والدنماركية والفنلندية والبلجيكية والبرلندية والفرنسية ارتفاعات بنسبة 28%، 25.5%، 24%، 35%، 18%، 33.6% و18% على التوالي بقيمة بالعملة المحلية.

كان أداء الأسهم الأوروبية بداية العام إيجابياً، ولكن سرعان ما تغير هذا الأداء نهاية الربع الأول، وسط حالة من عدم اليقين بشأن نتائج الانتخابات الإيطالية، والأزمة المصرفية في قبرص التي انتهت بحزمة إنقاذ بقيمة 10 مليار يورو، دفعت قبرص إلى فرض ضرائب على الودائع المصرفية، واتخاذ إجراءات للسيطرة على خروج رؤوس الأموال منها. ومما زاد من حالة عدم اليقين، الأنباء الواردة بشأن البيانات الاقتصادية والتي أظهرت تراجع الناتج المحلي الإجمالي في منطقة اليورو خلال الربع الرابع بنسبة 0.6%، وهو أكبر تراجع منذ عام 2009، ما دفع البنك المركزي الأوروبي (ECB) إلى تخفيض توقعات نمو الناتج المحلي الإجمالي للمنطقة في 2013 ليصبح بين 0.9%- و 0.1%-.

في أبريل، ساعدت تصريحات البنك المركزي الأوروبي (ECB) بالعمل على تعزيز الاقتصاد وقيامه بتخفيض أسعار الفائدة إلى 0.5% من 0.75% في شهر مايو من تعزيز ثقة المستثمرين. ومع ذلك، تأثرت أسواق الأسهم في منطقة اليورو لاحقاً بالمخاوف العالمية لاسيما تلك الناتجة عن إمكانية قيام بنك الاحتياطي الفيدرالي في الولايات المتحدة بخفض برنامج التسهيل الكمي تدريجياً بالإضافة إلى المخاوف الناتجة عن قيام الصين باتباع سياسة نقدية أكثر تشدداً ما أثر سلباً على معنويات المستثمرين. ومع إظهار البيانات حقيقة انكماش الناتج المحلي الإجمالي في منطقة اليورو بنسبة 0.2% في الربع الأول من عام 2013، ظل النشاط الاقتصادي في أوروبا ضعيفاً، في حين حافظ مؤشر مديري المشتريات (PMI) على مستوى الـ 50 المحايد. كما عدّل صندوق النقد الدولي توقعاته بانكماش اقتصاد منطقة اليورو في عام 2013 إلى 0.3% مقابل 0.2% سابقاً.

ومع نهاية الربع الثاني، ساعد اتفاق وزراء مالية منطقة اليورو على قواعد جديدة حول تحميل الخسائر على الدائنين، من حاملي السندات والمساهمين، وذلك في حال فشل البنوك مستقبلاً. واعتبرت هذه الخطوة على أنها خطوة ملموسة أخرى موجهة نحو تحقيق الاتحاد المصرفي، ما ساعدت على استعادة ثقة المستثمرين.

في مقابل الوضع الاقتصادي المخيب للآمال خلال النصف الأول من السنة ، فقد تحسن الأداء الاقتصادي بشكل ملحوظ خلال النصف الثاني. وأظهرت أرقام الناتج المحلي الإجمالي أن كتلة العملة الموحدة قد خرجت من الركود خلال الربع الثاني ، مع معدل نمو اقتصادي بلغ 0.3% . هذا واستمرت عمليات المسح لمؤشر مديري المشتريات (PMI) في إظهار تحسن ملموس، ليصل إلى 50.5 في يوليو، و51.5 في أغسطس و52.2 في سبتمبر، على الرغم من أن معدل البطالة استمر في الارتفاع ليقف عند حوالي 12% ، ومن جهة أخرى كان لفوز أنجيلا ميركل في الانتخابات الألمانية أثر إيجابي على معنويات المستثمرين في السوق أيضاً. وبهدف تعزيز الثقة، خفّض البنك المركزي الأوروبي (ECB) أسعار الفائدة إلى مستوى تاريخي متدني جديد ليصبح 0.25% من مستوى 0.5%، وسط تباطؤ في نمو الناتج المحلي الإجمالي الذي انخفض إلى 0.1% من 0.3% في الربع الثاني . أما بالنسبة لعام 2014 ، فتشير توقعات البنك المركزي الأوروبي إلى حدوث نمو بنسبة 1.1%، أي بانخفاض توقعاته الربعية التي كانت 1.2%، وكذلك توقعاته البالغة 1.4% مع بداية العام.

الأسواق الناشئة

مقابل الأداء الإيجابي المتميز للأسواق الأسهم في الأسواق المتقدمة، كان أداء أسواق الأسهم في الدول الناشئة محيطاً خلال عام 2013، حيث استمر مؤشر MSCI للأسواق الناشئة في التراجع محققاً عائداً سلبياً بنسبة 5.5% وعلى صعيد قطاع السلع التي تشمل مجموعة واسعة من صناعات السلع التحويلية، فقد كانت الأكثر إسهاماً في الأداء السلبي للمؤشر من خلال تراجعها بنسبة 17%، إلى جانب عوامل هامة أخرى تمثلت بانخفاض قيمة عملة لاعبين أساس كالبرازيل والهند وإندونيسيا وجنوب أفريقيا.

ومع ذلك ، فقد تنوع أداء دول الأسواق الناشئة مع تحقيق البرازيل وإندونيسيا أسوأ خسائر تجاوزت 20% بالدولار الأمريكي . وشهدت الهند والفلبين والصين خسائر أقل من 5% . أما أداء كوريا الجنوبية وسنغافورة وماليزيا فكان أفضل مع أداء إتصف إما بالإيجابية أو الركود.

وقد شهدت الأسواق الناشئة خلال العام الكثير من الأحداث الداخلية والخارجية التي تأثرت بها، بما فيها التغيرات السياسية الخاصة بسقف الدين الأمريكي وإمكانية تقليص برنامج التيسير الكمي والمخاوف المرتبطة بمنطقة اليورو، وجهود الصين المتواصلة لإعادة التوازن إلى اقتصادها، والتباطؤ في النشاط الاقتصادي في الهند وغيرها من الأسواق الناشئة، وسط غياب الإصلاحات وارتفاع لمعدلات التضخم وما إلى ذلك. حيث نمى الاقتصاد في الصين، ثاني أكبر اقتصادات العالم، بنسبة 7.8% في عام 2013 ، ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يصل النمو خلال عام 2014 إلى 7.6% ، ليسجل بذلك أضعف أداء منذ بدايات تسعينيات القرن الماضي ، خلافاً لتوقعات المحللين في القطاع الخاص لأقل من 7% . وفي الهند ، نما الاقتصاد بنسبة 4.8% في الربع الثالث أعلى قليلاً من توقعات المحللين، في حين من المتوقع أن يستمر النمو خلال العام حوالي 5% ، وهو الأضعف خلال عقد من الزمن، وذلك وفقاً لتقدير بنك الاحتياطي الهندي.

ومع ذلك ، برز اثنين من الأحداث الخارجية خلال العام، ما أثر سلباً على الأسواق الناشئة. كان أولهما، احتمال بدء بنك الاحتياطي الفيدرالي بالتخفيف من إجراءاته التحفيزية في وقت أقرب مما كان متوقعاً، والثاني، تجسد في برنامج التسهيل الكمي الهائل الذي أعلنه بنك اليابان في أبريل. نتيجة لذلك، شهدت الأسواق الناشئة تدفقات نقدية كبيرة للخارج وهرع المستثمرون للمشاركة في الاستثمار في الأسهم الأمريكية واليابانية .

وفي شهر مايو ، وعندما ألمح بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي إلى فكرة التخفيض التدريجي لإجراءات التحفيز التي يقوم بها للمرة الأولى ، شهدت بلدان منها الهند والبرازيل وجنوب أفريقيا وإندونيسيا وتركيا، عمليات بيع حادة بسبب العجز الكبير في حساباتها الجارية والاعتماد على التمويل الخارجي . ومع ذلك، لم تتأثر بلدان أخرى كالصين وكوريا وتايوان وروسيا إلى حد كبير. وقد أدى ضعف العملة إلى حدوث تحسن في الوضع التنافسي لعدة اقتصادات ناشئة التي أصبحت مستعدة تماماً للاستفادة من انتعاش النمو في العالم المتقدم.

إن التحديات الرئيسية التي تواجهها أسواق الدول الناشئة في المدى القصير إلى المتوسط يتمثل في التأثير السلبي لسياسات نقدية انكماشية من قبل البنوك المركزية في الولايات المتحدة واليابان وأوروبا. وعلى كل حال، فإنه ما يخفف هذا الأثر السلبي هو أن تبني سياسات نقدية متشددة من قبل البنوك المركزية سيقتراف مع نمو في اقتصادات هذه الدول. أما التحدي الثاني في الآجلين المتوسط والطويل، فقد تمثل في قيام العديد من الدول الناشئة بالبحث عن أسواق تصدير بديلة عن المستهلكين الغربيين الذين سيستمررون في التركيز على خفض معدلات دينهم في المستقبل المنظور.

التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

وبشكل عام ، فإن الأساسيات الاقتصادية في الأسواق الناشئة تبقى قوية، حيث تمتلك مجتمعة فائض في الحساب الجاري، وانخفاض مستويات الدين. وهذا ما يتناقض مع دول العالم المتقدم التي لا تزال تشهد فترات طويلة من خفض الدين. هذا ويستمر اتساع حجم الطبقات المتوسطة في الدول الناشئة ما يدفع باتجاه توقعات قوية للاستهلاك، وتوظيف استثمارات رأس المال الثابت، إذ أن معظم بلدانها تشهد الكثير من فرص النمو نظرا للمستويات المنخفضة لأسهم رأس المال للفرد الواحد.

ديناميكيات العملة

ارتفع الدولار الأمريكي مقابل جميع العملات الرئيسية خلال الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2013. وكانت المكاسب مدفوعة بتوقعات التخفيض التدريجي لإجراءات التحفيز التي يقوم بها بنك الاحتياطي الفيدرالي في الربع الثالث. وقد سببت المخاوف من تراجع تدفقات رأس المال مع عزم الولايات المتحدة تقليص برنامج التحفيز فوضى كبرى في أسواق عملات الدول الناشئة، حيث استمر الين الياباني (JPY) بالتراجع وسط استجابة سياسة بنك اليابان والوعود المتواصلة من رئيس الوزراء لإبقاء السياسة النقدية والمالية التوسعية حتى تتحقق الأهداف المرجوة. وكما حذر المحللون ، فإن عملات السلع (AUD ، NZD) قد انخفضت استجابة للتباطؤ في كل من الاستهلاك والطلب على السلع (مثل خام الحديد والنفاس) .

وكانت استجابة عملات الأسواق الناشئة أكثر حدة، حيث واصلت جميع عملات الأسواق الناشئة الرئيسة من البيزو الفلبيني (PHP) ، البات التايلاندي (THB) ، الليرة التركية (TRY) ، الروبية الهندية (INR) ، والروبية الإندونيسية (IDR)، تراجعها خلال العام الماضي. وتبقى عملات الدول ذات الديون الخارجية العالية، والعجز المالي الحكومي والعجز في الحسابات الجارية أكثر عرضة للتقلبات الحادة في حالات عدم اليقين ، كما إن أداء العملات بشكل عام خلال العام 2014 سيتحدد وفقا لاتجاهات تدفقات رأس المال. ومن المرجح أن تظل عملات الأسواق الناشئة من الوون في كوريا الجنوبية (KRW) ، والليرة التركية (TRY) ، والروبية الهندية (INR) ، والروبية الإندونيسية (IDR) متقلبة وغير مستقرة.

أسواق السلع

كان أداء أسواق السلع الرئيسية ضعيفا خلال العام 2013، ويرجع ذلك إلى التوقعات بقيام الولايات المتحدة بتقليص برنامج التحفيز QE3، ما أثر سلباً على أسعار السلع الأساسية. وبالنظر إلى المستقبل، يتوقع أن يؤثر الانتعاش في الاقتصاديات الصناعية إيجاباً على السلع الصناعية في حين أن يؤثر إنهاء برنامج التيسير الكمي QE3 سلباً على أسعار المعادن الثمينة ، ومع ذلك، فقد تأثر كل من الذهب والفضة سلباً وبشكل كبير نتيجة للتوقعات بتقليص برنامج التحفيز. في حين يتوقع أن تبقى أسعار السلع الزراعية معتدلة، كما يتوقع أن تؤدي الزيادة في إنتاج النفط من خارج أوبك إلى توفير مزيد من الاطمئنان لمستهلكي النفط. ويبقى احتمال تعطل الإمدادات في الشرق الأوسط، القلق الوحيد في سوق النفط، ما قد ينجم عنه إرتفاع في الأسعار.

سوق العقارات

تشير تقديرات أحد أبرز مؤسسات الاستشارات العقارية انتشارا حول العالم جونز لانغ لاسال (JLL) إلى أن صفقات السوق العقاري عالمياً قد تصل إلى 500 مليار دولار في عام 2013 بالمقارنة مع 400 مليار دولار في 2012، كما سيساهم تحسن النمو الاقتصادي في تدعيم أداء أسواق العقار العالمية في عام 2014 أيضاً. ومن المتوقع أن تتراوح المعاملات الاستثمارية في عام 2014 بين 525-575 مليار دولار، أي أقل بـ 25% فقط من ذروتها في عام 2007.

على الرغم من تحديات النمو المختلفة على المدى القريب، إلا أنه يتوجب على الأسواق الناشئة أن تحقق نمو مستمر في الاستثمار خاصة في بلدان كالهند وتركيا وماليزيا وإندونيسيا ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، في ظل معدلات نمو اقتصادي واعدة.

آفاق عام 2014

يبدو أن الاقتصاد العالمي أصبح مهيباً للخروج من التباطؤ الذي مر به في السنوات الثلاث الماضية والدخول في مرحلة جديدة من الانتعاش والنمو المعتدل، وسط تحسن ملحوظ ومستمر في بيانات الاقتصاد الأمريكي بالإضافة إلى تراجع المخاطر المرتبطة بأزمة الديون الأوروبية، وإن كان ذلك بوتيرة بطيئة. هذا ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يرتفع معدل النمو للاقتصاد العالمي من 2.9% عام 2013 إلى 3.6% خلال العام 2014. ومن المتوقع أيضاً أن يكون هذا التحسن في النمو مدفوعاً بشكل أساسي من قبل الاقتصاديات المتقدمة. وتشير التوقعات أيضاً إلى أن النمو في الأسواق الناشئة الرئيسية، وإن كان لا يزال قوياً، أن يضعف نسبياً وسط ارتفاع معدلات التضخم والاشكالات الهيكلية.

وفي دول العالم المتقدم، من المرجح أن يرتفع معدل النمو الاقتصادي في الولايات المتحدة من 1.6% هذا العام إلى 2.6% في المئة العام 2014، وذلك على خلفية استمرار قوة الطلب في القطاع الخاص، المدعوم بتعافي السوق العقاري ومستوى ثروات القطاع العائلي. أما في أوروبا، وعلى الرغم من أن الأزمة لا تزال بعيدة عن نهايتها، إلا أن الإجراءات السياسية الأخيرة قد خفضت من المخاطر الرئيسية وأدت إلى استقرار الأوضاع المالية. ومع ذلك، لا يزال النمو مقيداً بفعل ضعف الائتمان. ومن المتوقع أن تخرج المنطقة تدريجياً من الركود، مع نمو يصل إلى 1% في عام 2014.

على الرغم من هذه التوقعات الإيجابية في الدول الصناعية الرئيسية، تبقى مخاطر التراجع في الاقتصاد العالمي قائمة بسبب تلك المخاطر المرتبطة بخروج الولايات المتحدة من برنامج التحفيز وتحديات آفاق النمو في الأسواق الناشئة. وسعيًا لتجنب حالة عدم اليقين التي شهدتها الأسواق العام 2013 نتيجة للإعلان عن إمكانية تقليص برنامج شراء السندات من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي، يرى العديد من الاقتصاديين أنه لا بد للأسواق الناشئة أن تطبق مزيجاً من السياسات المناسبة رغم اختلاف وتيرة التكيف بين بلدانها. ومع ذلك، فإن تطبيق هذه السياسة التصحيحية قد يجلب التباطؤ في النمو خلال عام 2014، لكن الأسواق الناشئة سوف تشهد نموً أعلى في المدى البعيد.

من ناحية العائدات، وبرغم الأداء المميز في عام 2013، إلا أن المستثمرين مازالوا يتوقعون مزيداً من الارتفاع في أسواق الدول المتقدمة، وعلى عكس التوقعات بالنسبة لعوائد الأسهم في الأسواق الناشئة.

التقرير

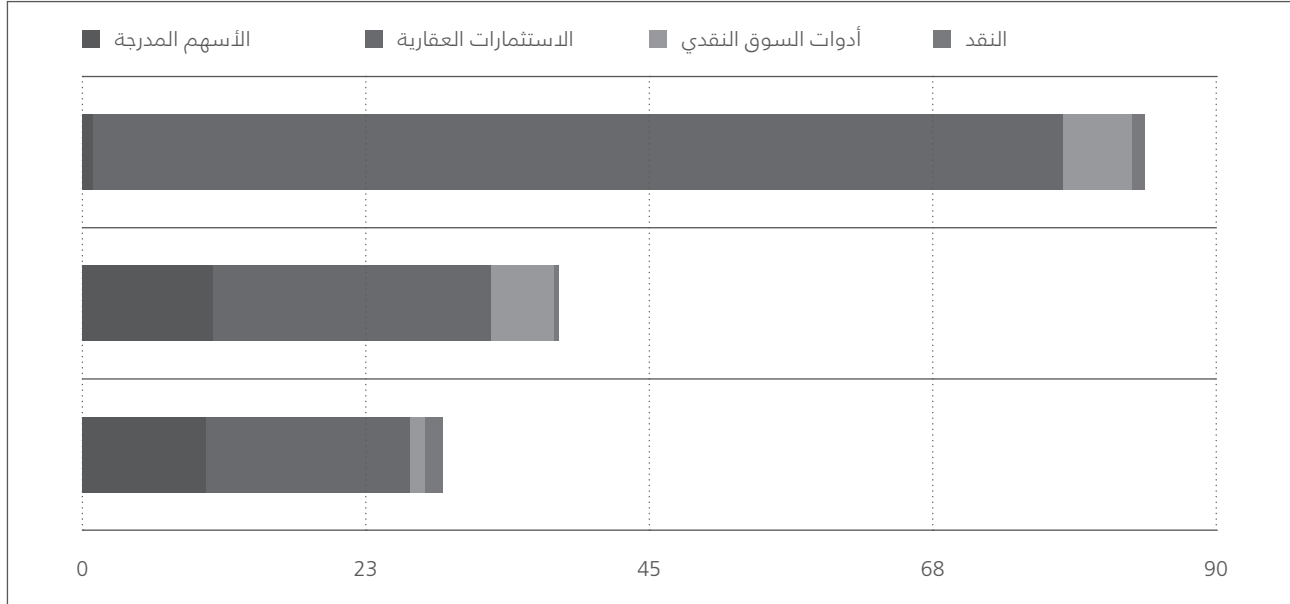
إدارة الشركة (تتمة)

شركة حياة للاستثمار في عام 2013

تهدف استراتيجية الشركة الاستثمارية إلى توزيع استثمارات الشركة جغرافيا وعلى فئات أصول مختلفة، فقد استمرت الشركة خلال العام 2013 متابعة تنفيذ مشاريعها العقارية الحالية بالإضافة إلى دراسة وتقييم مشاريع عقارية استثمارية جديدة ، وبالنسبة لفئات الأصول فقد كان تركيز المحفظة الاستثمارية للشركة مطلع العام على فئة الأسهم المدرجة في أسواق عالمية موزعة جغرافيا. إلا أنه نظرا لدخول مشاريع الشركة العقارية مراحل التنفيذ النهائية، فقد قامت الشركة بتسييل محفظة الأسهم المدرجة تدريجيا عبر فترات زمنية مختلفة خلال العام وذلك لتوجيه السيولة نحو استكمال المراحل النهائية للمشاريع العقارية خاصة في المملكة العربية السعودية وذلك نظرا لحجم هذه المشاريع وإمكانية البدء في بيعها/تأجيرها خلال المرحلة التالية. في هذه المرحلة الانتقالية، أثبتت استراتيجية الشركة القائمة على الاحتفاظ بجزء من مكونات المحفظة الاستثمارية في فئات أصول موزعة جغرافيا ذات سيولة عالية أهميتها في توفير السيولة اللازمة للشركة في أي وقت من الاوقات.

خلال العام 2014 ، فإنه مع توافر فرص التخارج أو التأجير لمشاريعنا العقارية في المملكة العربية السعودية (وذلك من خلال بيع فلل مشروع حياة السكني في جدة وتأجير مجمع النخلة السكني في مدينة الرياض) ، فإن استراتيجيتنا سوف تركز على تنويع مكونات المحفظة الاستثمارية في فئات أصول مختلفة أي فئة الأسهم المدرجة والاستثمارات العقارية بالإضافة إلى استثمارات الملكيات الخاصة.

بلغت قيمة المحفظة الاستثمارية 84.175 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2013 ، وشكلت الأصول العقارية والأصول المستثمرة في أسهم مدرجة متوافقة مع الشريعة 91.9% و 6.3% على التوالي من المحفظة.



التطوير العقاري: الوضع الراهن للاستثمارات القائمة

لقد حققت مشاريع الشركة العقارية في المملكة العربية السعودية والتي يتم تنفيذها من خلال شركتنا الزميلة شركة حياة للاستثمار العقاري نجاحاً باهراً خلال العام 2013. حيث أصبح مشروع مدينة النخلة السكني في الرياض في مراحله النهائية ليصبح أحد أكبر وأضخم مشاريع المجمعات السكنية في مدينة الرياض. ويتوقع أن يصبح المشروع جاهزاً للتأجير خلال الربع الثالث من العام 2014 علماً بأن أعمال التطوير والتنفيذ والبناء قد تجاوزت الجدول الزمني المحدد بشكل طفيف وذلك على الرغم من ضخامة وجودة مكونات المشروع، وذلك لأسباب مرتبطة بتحسين نوعية وكفاءة البنية التحتية وأيضاً نوعية وجودة التشطيب المستخدم في الوحدات السكنية. أما بالنسبة لمشروع حياة للفلل السكنية في مدينة جدة، فإن أعمال التنفيذ والتطوير دخلت أيضاً المرحلة النهائية حيث يتوقع أن يتم تسليم المشروع خلال العام الجاري، وقد تم عملياً توقيع عقود بيع 24 فيلا سكنية وتم أيضاً حجز عدد 11 فيلا سكنية من قبل مشتريين يتوقع أن يتم إبرام عقود البيع معهم خلال الفترة القادمة.

وعلى صعيد مشاريع الشركة في لبنان، فقد تم استكمال هيكل المبنى بالكامل وواجهته الأمامية. حيث تمكنت الشركة من إتمام جميع الأعمال الخرسانية لمشروع بعيداً. ونظراً لحالة عدم الاستقرار السياسي السائدة في لبنان، فقد قررت الشركة عدم الاستعجال في بناء وتنفيذ المشروع الذي تقوم بتنفيذه شركة حياة للبناء SAL المملوكة لشركة حياة للاستثمار. كما تمكنت أيضاً شركتنا التابعة في بنما والتي تملك أرض مشروع منطقة الأشرفية/ لبنان من الحصول على رخصة التنظيم المدني والبناء هذا العام مما يشكل أهمية كبيرة لهذا المشروع.

مجمع النخلة السكني - الرياض

يتميز مشروع مدينة النخلة السكني بأنه مجمع سكني وتجاري ضخم يشمل فلل وشقق سكنية بمساحات مختلفة ومرافق تجارية واجتماعية. يقع المشروع في الجزء الشمالي من مدينة الرياض، قرب تقاطع طريق خالد بن الوليد، شمال الطريق الدائري خلف المكتب الرئيسي لشركة (سابق). والمشروع على مقربة أيضاً من مشروع " بوابة الأعمال " ، وجامعة الإمام سعود ومطار الملك خالد الدولي ، ما يجعله مميّزاً كمجمع سكني تتوافر فيه العديد من المرافق. يغطي المشروع مساحة تقارب 325,000 متر مربع، أما مساحة البناء فهي أقل 25% من المساحة الكلية للأرض المشروع وذلك لتوفير مساحات خضراء كبيرة ومرافق خدمات مميزة لسكان المشروع. ويضم المجمع جميع وسائل الراحة اللازمة لنمط الحياة الحديثة والمرحة مع مستوى عال من الخصوصية. وقد تم تطوير منطقة تجارية تضم مدرسة، وهايبر ماركت ، ومطاعم ومحلات بيع ومرافق أخرى خارج المجمع، بينما شيدت مرافق مجتمعية واجتماعية كنادي صحي، وقاعة الأنشطة الاجتماعية ، وحضانة أطفال وملعب مغطاة داخل المبنى.



يتكون مشروع مدينة النخلة من 314 فيلا من غرفتي نوم ، و 302 فيلا من ثلاث غرف ، و 10 فلل تنفيذيه (VIP) من أربع غرف نوم ، و 192 شقة من غرفتين و 256 شقة من غرفة واحدة (أي ما مجموعه 1074 وحدة سكنية) . ونظراً لنوعية وجودة المجمع وموقعه الاستراتيجي، فإنه من المتوقع أن يحقق عوائد إيجابية أفضل ومستويات إشغال أعلى مقارنة بمجمعات سكنية مماثلة في مدينة الرياض.

التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

يتوقع أن يتم استكمال جميع أعمال المشروع خلال الربع الثالث من العام 2014، حيث بلغت نسبة الإنجاز الكلية للمشروع أكثر من 90% عند اعداد هذا التقرير، علماً بأن المرحلة الجنوبية للمشروع قد استكملت بشكل كامل. وتركز أعمال التنفيذ الحالية على استكمال أجزاء من المرحلة الشمالية وتجهيز المجمع لاستقبال الأثاث، ومن المتوقع أيضاً أن يستقبل المجمع أول مستأجره مع نهاية الربع الثالث من العام 2014، وأن تصل التكلفة الإجمالية لبناء المشروع بما فيها تكلفة الأثاث إلى 930 مليون ريال سعودي.

إضافة إلى ذلك، تمكنت شركة حياة للاستثمار العقاري (المملكة العربية السعودية) خلال السنة من وضع اللمسات الأخيرة على عقد بيع الجزء التجاري من مشروع النخلة (النخلة بلازا)، والذي يشكل ما نسبته 20% مساحة المشروع الكلية، ومن المؤمل أن يستكمل بيع أرض مشروع النخلة بلازا خلال النصف الأول من العام 2014 بسعر أفضل مقارنة بأسعار المجمعات تجارية مماثلة.



فلل حياة - جدة

يضم مشروع حياة للفلل السكنية في جدة 96 فيلا سكنية ذات تشطيب وجودة بناء عالية إضافة إلى مسجد. تم تصميم المشروع وفق الطراز الحديث كي يتناسب مع أسلوب الحياة العصرية وإيجاد بيئة اجتماعية متناغمة هادئة ومريحة بعيداً عن ضجيج حركة المرور من جهة، مع الحفاظ على الخصوصية العائلية للسكان من جهة أخرى.



يقع المشروع في الجزء الشمالي من مدينة جدة ويحتل مساحة إجمالية قدرها 32,209 متر مربع. والمشروع قريب من البحر بجوار مركز رديسي مول التجاري (أحد أكبر مراكز التسوق في جدة) ومطار الملك عبد العزيز الدولي.

من المتوقع أن يتم استكمال جميع مراحل المشروع بحلول نهاية الربع الثاني لعام 2014، علماً بأن شركة حياة للاستثمار العقاري (السعودية)، قد بدأت بالفعل بيع الوحدات السكنية حيث وقعت عقد بيع 24 فيلا خلال العام كما تم حجز عدد 11 فيلا إضافية من قبل مشتريين محتملين يتوقع أن يتم توقيع عقود البيع معهم خلال الفترة القصيرة المقبلة، وقد تجاوز سعر البيع الحالي للفلل التقديرات الأولية التي تم بناء عليها اتخاذ القرار الاستثماري بالدخول في هذا المشروع.



الاستثمارات العقارية في لبنان

استكملت شركة حياة للاستثمار جميع الأعمال الخرسانية الخاصة بمشروع حياة السكني الكائن في منطقة بعيدا بالعاصمة اللبنانية بيروت، حيث تم استكمال هيكل المبنى بالكامل وواجهته الأمامية. حيث تمكنت الشركة من إتمام جميع الأعمال الخرسانية على الرغم من الصعوبات التي واجهها المشروع نتيجة للظروف المناخية السيئة التي سادت خلال العامين الماضيين وأدت إلى تأخر العمل في موقع المشروع. وبالنسبة لمشروع برج المكاتب في منطقة الأشرفية، فقد تمكنت الشركة من الحصول على موافقة استثنائية من التنظيم المدني في بيروت على زيادة نسبة البناء في البرج مما يضيف قيمة مضافة لرخصة البناء الخاصة بالمشروع.

الأسهم المدرجة

لقد استمرت الشركة مطلع العام 2013 في تنويع مكونات المحفظة الاستثمارية الخاصة بالأسهم المدرجة وذلك من خلال الاستثمار في أسواق مختلفة، إلا أنه ونظرا لدخول معظم مشاريعنا العقارية في المملكة العربية السعودية المراحل النهائية للتنفيذ فقد تم اتخاذ قرار بتوجيه السيولة نحو اتمام هذه المشاريع في وقتها المحدد، لذلك قامت الشركة بتسييل محفظة الاسهم المدرجة على مراحل لتوفير السيولة لمشاريع الشركة. وحيث أن المشاريع العقارية في السعودية قد شارفت على الانتهاء، فإننا بصدد التنازع من بعض هذه المشاريع خلال المرحلة المقبلة مما سيوفر سيولة كافية للشركة لإعادة بناء محفظة استثمارية متنوعة في أسواق عالمية مختلفة خلال العام 2014.

العائد على الاستثمارات

مقارنة بالإيرادات التي حققتها الشركة العام السابق والتي بلغت 6.83 مليون دينار كويتي، حققت شركة حياة للاستثمار خلال العام 2013 إيرادات بلغت 48.91 مليون دينار كويتي. ولم تتعد مساهمة المحفظة الاستثمارية للأسهم المدرجة مبلغ 170 ألف دينار كويتي فقط وذلك نظرا لقيام الشركة بتسييل تدريجي لمكوناتها كما أوضحنا سابقا، وبالتالي فقد كانت معظم أرباح العام ناتجة عن الاستثمارات العقارية للشركة.

على صعيد الاستثمار العقاري، فقد كان سير العمل ونسبة الانجاز في المشاريع العقارية في كل من الرياض وجدة يسير وفقا للخطة الموضوعة، ودخلت هذه المشاريع في نهاية العام 2013 المراحل النهائية للتنفيذ. وقد قامت الشركة بإجراء تقييم لمشروعها السكني الضخم الكائن في مدينة الرياض والمملوك بنسبة 50% لشركة حياة للاستثمار في المملكة العربية السعودية من خلال حصتها في شركة حياة للاستثمار العقاري، حيث بلغت القيمة التقديرية للمشروع 2.2 مليار ريال سعودي، الأمر الذي انعكس أرباحا كبيرة في ميزانية شركة حياة للاستثمار حيث بلغت حصة الشركة من أرباح التقييم 48.3 مليون دينار كويتي. أما بالنسبة لمشروع حياة للفلل السكني في مدينة جدة، فإنه ونظرا لتصنيفه في ميزانية الشركة على أنه مخزون (Inventory) فلم يتم إجراء عملية إعادة تقييم له، وبالتالي فإنه تسجيل الأرباح التي ستنتج عن المشروع سيكون بعد إنجازه والتنازع منه بالكامل خلال العام 2014.

في لبنان، حافظت تقييمات المشاريع العقارية للشركة في كل من بعيدا والأشرفية على قيم مقارنة لمستويات العام الماضي وذلك على الرغم من الأوضاع السياسية السائدة وبعزى ذلك بشكل أساسي إلى الموقع المتميز الذي يتمتع به هذين المشروعين.

تنوّع المحفظة الاستثمارية ومصدر الإيرادات

لقد تركزت جهود الشركة خلال العام 2013 على متابعة إنجاز واستكمال الاستثمارات العقارية للشركة وذلك تمهيدا للبدء في عملية التنازع، وبما يسمح بإعادة توزيع أصول الشركة جغرافيا وعلى فئات أصول مختلفة لتحقيق أفضل عائد موزون بالمخاطر. وهذا ما سيجري عليه التنازع من بعض المشاريع فور إنجازها بالإضافة إلى إنجاز وتأجير مشاريع أخرى بهدف تحقيق تدفقات نقدية مستقرة. ولهذا تتوقع الشركة أن يتم إنجاز وبيع مشروع حياة للفلل السكنية في مدينة جدة بالكامل خلال العام 2014، كما أن الشركة باشرت خلال العام 2013 إجراءات بيع الجزء التجاري من مشروع النخلة السكني في مدينة الرياض ويتوقع أن تنه الشركة إجراءات بيع هذا الجزء خلال الربع الثاني من العام 2014. إضافة إلى ذلك فقد قطعت شركة حياة للاستثمار العقاري شوطا كبيرا في تسويق وحدات مشروع النخلة السكني في مدينة الرياض على كبرى الشركات الأجنبية العاملة في السوق السعودي وذلك بغرض البدء في تأجيرها.

التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

البيانات والمؤشرات المالية:

البيان المجمع للإيرادات الشاملة

2012	2013	
1,505,330	518,058	صافي دخل الاستثمار
5,324,691	48,312,127	حصة المجموعة في ربح شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
132,901	78,961	دخل العمولات و الرسوم
3,956	9,194	أخرى
6,966,878	48,918,340	الدخل التشغيلي
(1,762,543)	(2,749,882)	المصاريف التشغيلية
5,204,335	46,168,458	أرباح التشغيل قبل المخصص العام لانخفاض في القيمة
(39,071)	(3,176)	المخصص العام لانخفاض في القيمة
5,165,264	46,165,282	صافي الربح

- بلغت الأرباح الصافية للشركة إلى 46.165 مليون دينار كويتي في عام 2013، مقارنة بأرباح العام الماضي التي بلغت 5.165 مليون دينار كويتي، وذلك بزيادة بلغت نسبتها 793.8% وقد كان المصدر الرئيسي لهذه الربحية، حصة شركة حياة للاستثمار من أرباح شركتها الشقيقة في المملكة العربية السعودية وهي شركة حياة للاستثمار العقاري.
- انخفضت صافي إيرادات الاستثمار إلى 518 ألف دينار كويتي مقارنة بمستويات العام الماضي والتي كانت 1.505 مليون دينار كويتي وذلك نظرا للتسييل التدريجي لمكونات المحفظة الاستثمارية الخاصة بالأسهم المدرجة.
- تراجع دخل العمولات والرسوم أيضاً وذلك نتيجة لانخفاض حجم الأصول المدارة لصالح الغير.
- ارتفعت المصاريف التشغيلية للشركة بنسبة 56% وذلك نتيجة لتكوين مخصص لدفع مستحقات الزكاة ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والتي يتم احتسابها بناء على الأرباح التي حققتها الشركة خلال العام 2013.
- انخفاض مصروف المخصص العام للمحفظة التمويلية بنسبة 91.9%، وذلك نتيجة لعدم وجود عملية تمويل جديدة خلال العام.

البيان المجمّع للمركز المالي:

2012	2013	
2,248,269	699,746	أرصدة البنوك و الأرصدة النقدية
8,548,215	846,884	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
4,993,213	5,307,612	ذمم مدينة تمويل إسلامي - بعد خصم المخصص
22,103,753	70,905,697	الاستثمارات الأخرى
168,379	6,542,200	الأصول الأخرى
38,061,829	84,302,139	إجمالي الأصول
17,004,019	17,080,223	ذمم دائنة - تمويلات إسلامية
712,421	2,157,948	التزامات أخرى
20,345,389	65,063,968	حصص المساهمين
38,061,829	84,302,139	إجمالي الخصوم و حصص المساهمين

- ارتفعت قاعدة أصول الشركة بنسبة 121.5% خلال العام وقد كان العامل الرئيسي لهذه الزيادة هو ارتفاع القيمة الدفترية للاستثمارات تحت بند " استثمارات أخرى ".
- انخفضت قيمة استثمارات القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر إلى 846 ألف دينار كويتي، مقارنة بمستوى العام الماضي حيث بلغت 8.548 مليون دينار كويتي، وذلك نتيجة لتسييل مكونات هذه المحفظة خلال العام 2013.
- ارتفاع بند "الالتزامات الأخرى" نتيجة لاحتساب مخصص الزكاة ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي.
- ارتفعت حقوق مساهمي الشركة بنسبة 219.8% لتصل إلى 65.063 مليون دينار كويتي مقارنة بمستويات العام الماضي حيث كانت حقوق المساهمين 20.345 مليون دينار كويتي وذلك نتيجة لارتفاع ربحية الشركة.

الموارد البشرية

يشكل عنصر الموارد البشرية أحد أهم نقاط القوة التي تميز شركة حياة للاستثمار وأكثرها أهمية لتحقيق أهداف الشركة في النمو المستمر. ومن هذا المنطلق حرصت الشركة على بناء فريق من المهنيين المتخصصين ذوي الخبرات والمهارات المتميزة، فضلا عن سعيها إلى توفير بيئة العمل المؤهلة لمزيد من هذا التميز من خلال تبني العديد من سياسات التحفيز والتدريب للارتقاء بمستوى أداء موظفي الشركة بما انعكس بصورة إيجابية على تطوير منظومة العمل لدى الشركة وبما ينعكس إيجاباً على أنشطتها وأعمالها وأدائها. كما تدرك شركة حياة للاستثمار أهمية مواكبة مواردها البشرية للتحديات الكبيرة التي تفرضها البيئة التشغيلية عموماً، وتحقيقاً لهذا الهدف، تؤمن الشركة بضرورة تطوير قدرات كوادرها وصقل مهاراتهم من خلال تنظيم دورات تدريبية متنوعة. حيث أثمرت سياسة الشركة المتزنة والخاصة بالمكافآت والحوافز إضافة لما توفره من بيئة عمل صحية تسودها روح الانسجام وفرص النمو الوظيفي، إلى إيجاد فريق عمل متميز مستقر مهنيًا وإلى تمتع الشركة بأقل معدلات الدوران الوظيفي وذلك على نحو استثنائي.

التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

ويبلغ إجمالي عدد موظفي الشركة في الوقت الراهن 19 موظفاً من الموظفين الكويتيين الأكفاء إلى جانب إخوانهم من الجنسيات الأخرى من حملة شهادات الخبرة المعتمدة التي تشمل التحليل المالي، وإدارة المخاطر المالية، والماجستير في إدارة الأعمال والعديد من المؤهلات المعتمدة الأخرى. ويعمل فريق الشركة يد بيد لإدارة مختلف أنشطة وأعمال الشركة بدءاً من عمليات الاستثمار، العمليات المساندة، الموارد البشرية، الشؤون القانونية، الشؤون الإدارية والمالية، متابعة الالتزام وإدارة المخاطر.

المنتجات والخدمات المالية

تلتزم شركة حياة للاستثمار بتوفير منتجات وخدمات مالية مبتكرة ومتوافقة مع أحكام الشريعة لجميع عملائها وبما يتوافق مع قابليتهم للمخاطر. ولضمان توافق جميع منتجات واستثمارات الشركة مع أحكام الشريعة، تحتفظ الشركة بقاعدة بيانات كبيرة يتم تحديثها دورياً للأسهم العالمية المدرجة والمتوافقة مع أحكام الشريعة وذلك في أسواق مالية مختلفة.

صندوق حياة للأسهم الهندية

أداء الصندوق والسوق الهندي

حقق صندوق حياة للأسهم الهندية عائداً بنسبة 6.72% خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013، مقارنة بالعائد الذي حققه المؤشر المقارن وهو 2.34% هذا مع العلم بأن أداء الأسواق الناشئة عموماً كان ضعيفاً خلال العام 2013 بما فيها السوق الهندي. وقد كان لتراجع سعر صرف العملة الهندية خلال العام 2013 أثر سلبي على أداء صندوق حياة للأسهم الهندية حيث تراجعت العملة الهندية بنسبة 12.4% مقابل الدولار الأمريكي.

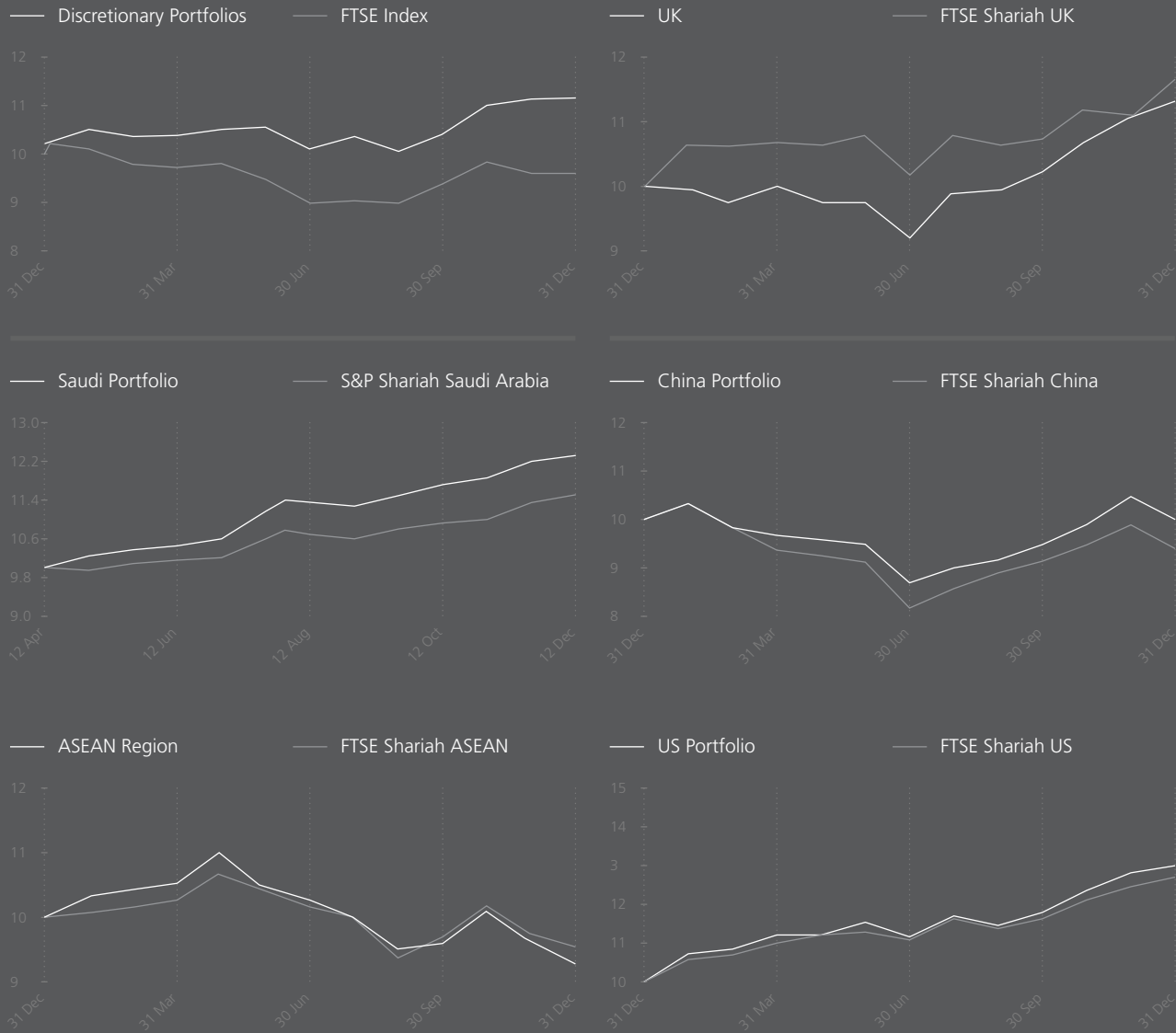
على الصعيد العالمي وتحديداً في النصف الأول من العام، سيطرت حالة من عدم اليقين على عموم المستثمرين من وقوع الاقتصاد الأمريكي في ما درج على تسميته بالهاوية المالية (Fiscal Cliff)، بالإضافة إلى تجدد المخاوف في منطقة اليورو لاسيما من دول الطرف الأوروبي لإسبانيا وإيطاليا، وأيضاً برنامج التحفيز الضخم وغير المسبوق الذي أعلن عنه بنك اليابان المركزي. في النصف الثاني أيضاً، سادت حالة من عدم اليقين بين مستثمري أسواق الأسهم وذلك نتيجة للمخاوف من قيام الاحتياطي الفيدرالي في الولايات المتحدة الأمريكية بالبدء في تقليص برنامج التحفيز الكمي في وقت مبكر، وهذا ما أدى إلى حدوث تقلبات كبيرة في أسعار صرف عملات الدول الناشئة - لا سيما العملة الهندية - التي تأثرت بشكل كبير بهذه المخاوف نتيجة لعجز الحساب الجاري والموازنة العامة واعتماد البلاد على تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية.

وفيما يتعلق بالاقتصاد الهندي، استمرت معدلات التضخم بالارتفاع حيث لم تتوفر للبنك المركزي مساحة كافية لخفض أسعار الفائدة على الرغم من وجود مؤشرات واضحة لضعف الاقتصاد الكلي. وشهد النصف الأول من العام رغبة جدية لدى بنك الاحتياطي الهندي في تبني سياسة نقدية توسعية تعتمد على خفض سعر الريبو على ثلاث مراحل وذلك من 8% إلى 7.25%. ولكن شهد النصف الثاني من العام ضغوطاً تضخمية إضافية كما أن العملة المحلية كانت بحاجة لمزيد من الدعم، وهذا ما دفع السياسة النقدية للوصول بسعر الريبو إلى مستوى 7.75%.

أظهرت بيانات الاقتصاد الكلي الهندي خلال العام 2013 تعرض الاقتصاد الكلي لضغوط عديدة، وتمثلت إحدى نقاط الضعف الرئيسية في الاقتصاد في عدم القدرة على إعادة تحريك عجلة الاستثمار داخل الاقتصاد. حيث اختارت العديد من الشركات الهندية تأجيل الانفاق الاستثماري نظراً لعدة أسباب منها يتعلق بالبيروقراطية الحكومية، والمشاريع المتأخرة نتيجة للروتين الإداري، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات التضخم وآثاره السلبية على الطلب في القطاع الخاص وارتفاع أسعار الفائدة التي جعلت القروض أكثر كلفة. علاوة على ذلك، ارتأت الكثير من الشركات الهندية التي تعاني أصلاً من مستويات استئانة عالية، تخفيض عبء ديونها القائمة بدلاً من زيادة إنفاقها الاستثماري.

في شهر أغسطس تراجعت قيمة الروبية الهندية إلى أدنى مستوى لها، حيث بلغت 68.82 روبية لكل دولار أمريكي وذلك تزامناً مع تلميحات مجلس الاحتياطي الفيدرالي في الولايات المتحدة إلى إمكانية تقليص برنامج التحفيز الكمي الذي أسهم عملياً في زيادة الطلب على أصول الأسواق الناشئة. مع ذلك، فقد ساعد ضعف العملة على رفع حجم الصادرات في النصف الثاني من العام، ما أدى إلى انخفاض واردات الذهب، وتراجع العجز القائم في الحساب الجاري. حيث من المتوقع أن ينخفض عجز الحساب الجاري في الهند إلى 40 مليار دولار أمريكي أو بنسبة 2.2% من الناتج المحلي الإجمالي خلال السنة المالية 2013 - 2014، وهو تحسن ملموس مقارنة بعجز الحساب الجاري في السنة الماضية البالغ 88 مليار دولار أمريكي.

مؤشر أداء المحافظ المدارة من قبل الشركة لصالح العملاء خلال عام 2013 في مختلف الأسواق مقارنة بالمؤشر



التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

على صعيد الإصلاحات خلال العام، تحقق بعض التقدم بعد إصدار تشريعات رئيسية كقانون الاستحواذ على الأراضي، وقانون لوكبال لمكافحة الفساد وقانون الشركات الجديد. وعمدت الحكومة إلى اتخاذ قرارات رئيسية حول تأسيس مناطق استثمار وإنتاج بالإضافة إلى تحريك المشاريع المتوقفة والمتأخرة وذلك من خلال فتح الباب أمام الاستثمار الأجنبي المباشر في مختلف القطاعات كالاتصالات والدفاع، وكذلك الشروع باتخاذ خطوات ترمي إلى زيادة الصادرات وتخفيض الواردات.

وتجمع الأسواق على أن أي حكومة جديدة ستأتي إلى السلطة بولاية جديدة في أعقاب الانتخابات العامة المقبلة (التي ستعقد في النصف الأول من عام 2014)، سوف تساعد على التخفيف من حالة عدم اليقين السياسي وتعيد إحياء دورة الاستثمار، وفي حال جاءت الحكومة الجديدة إلى السلطة بأغلبية واضحة، فإن احتمالات هذا السيناريو ستتزايد بشكل كبير.

تبقى الاساسيات الاقتصادية الكامنة في الهند سليمة وواعدة كوجهة رئيسية للاستثمار، وذلك باعتبار أسواقها المحلية الكبيرة في نمو مستمر، بالإضافة إلى تركيبتها السكانية المتنوعة ديموغرافيا، وحصّة الفرد المنخفضة من القاعدة الاقتصادية كل ذلك يترك مجالا كبيرا للنمو المستقبلي. ويضمن تحقيق عوائد جيدة للمستثمرين على المدى البعيد.

إدارة الثروات والمحافظ الاستثمارية

ترتكز الشركة في إدارتها للمحافظ والأصول على أساس واضح من العلاقة بين الشركة والعميل والقائمة على تبادل المعلومات والآراء. وحرصا من إدارة الشركة على توفير خدمات إدارة المحافظ والأصول وفقا لأفضل الممارسات المتبعة فقد قمنا بتشكيل فريق مهني متخصص لمساعدة العملاء على تحديد رغباتهم الاستثمارية آخذين بعين الاعتبار توزيع أصول محفظة العميل بما يحقق العائد المتوقع ضمن حدود درجة المخاطر المقبولة، بحيث يتم توزيع استثمارات المحفظة على فئات مختلفة من الأصول كالأسهم وأدوات السوق النقدي المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية والاستثمارات البديلة. ويعمل فريق الاستثمار لدينا على تحديد احتياجات العميل وأغراضه الاستثمارية، كما يحرص على تحديث هذه المعلومات بصورة منتظمة. بناءً على الاحتياجات والأغراض الاستثمارية المحددة للعميل. ويتم تزويد العملاء بتقارير وتحليلات منتظمة حول أداء محافظهم الاستثمارية.

أداء استثمارات محافظ العملاء المدارة من قبل الشركة

رقم	المحفظة / السوق	عوائد 2013	مؤشر FTSE الشرعي المركب للسوق ذي الصلة
محفظة العملاء الاستثمارية المدارة من قبل الشركة			
1	المحفظة الاستثمارية المدارة من قبل الشركة في الأسواق العالمية (وزن أكبر للأسواق الناشئة)	12.07%	-4.18%
استثمارات مساهمات الاستثمار الاختياري في مختلف الأسواق			
1	المملكة المتحدة	13.2%	16.1%
2	الصين	0.5%-	5.9%-
3	منطقة الآسيان	7.3%-	4.9%-
4	السوق الأمريكية	30.2%	26.9%
5	المملكة العربية السعودية (منذ أبريل 2013)	23.4%	15.8%*

* - بالنسبة للسوق السعودي تستند المقارنة إلى مؤشرات ستاندرد آند بورز الشرعية للمملكة العربية السعودية.

تدير شركة حياة للاستثمار عدد محدود من محافظ العملاء وهي محافظ مدارة بتعليمات الشركة ومحافظ أخرى مدارة بتعليمات العميل. وفي حال تحسن المؤشرات الاقتصادية للاقتصاد العالمي وتحسن شهية المستثمرين نحو المخاطر فستسعى الشركة إلى استقطاب عدد أكبر من عملاء المحافظ خلال العام 2014. كما تسعى الشركة إلى تنويع المنتجات الاستثمارية التي توفرها لعملائها لتشمل استثمارات الملكية الخاصة والاستثمارات العقارية بالإضافة إلى الأسهم المدرجة في الأسواق العالمية.

وتحقيقاً لهذا الهدف، فقد حرصت الشركة على اقتناص فرصة استثمارية عقارية متميزة في الهند حيث استثمرت الشركة في أحد المشاريع العقارية المتميزة في الهند جنباً إلى جنب مع بعض عملاء الشركة وذلك خلال الربع الأخير من عام 2013 من خلال تطوير شراكة عقارية مع أحد مطوري العقارات ذي السمعة الطيبة في الهند والذي كان قد ارتبط سابقاً مع شركة الاستثمارات العقارية الحكومية في سنغافورة من أجل تطوير أحد المشاريع العقارية الهند. وبهدف هذا المشروع إلى تطوير وبناء وبيع مجمع شقق للسكن العائلي، ويتوافق هذا المشروع مع قواعد الاستثمار الأجنبي المباشر في الهند ويشمل بناء وتطوير مجمع سكني يضم 1756 وحدة سكنية بإجمالي مساحة مطورة تقدر بـ 1.5 مليون قدم مربع. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 8.8 مليون دولار أمريكي وعلى أن يتم توجيه الاستثمار من خلال جزيرة موريشيوس التي تتمتع بميزة تنافسية من حيث العبء الضريبي والكفاءة التشغيلية.

خدمات الوساطة والتداول في الأوراق المالية

تتميز الشركة بنظام تداول (وساطة) مرتبط بكبرى المؤسسات المالية المتخصصة، وبما يحقق قيمة مضافة للخدمة كونه يتيح للمستثمر الدخول إلى كافة الأسواق العالمية والتداول فيها وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. ويشمل ذلك قيام الشركة بعمليات المراجعة الشرعية لكافة الأسواق التي من الممكن التداول فيها وذلك بهدف التأكد من التوافق الشرعي لمكونات محفظة العميل. وتشمل هذه الأسواق أسواق الأسهم في الدول الناشئة والدول المتقدمة.



التقرير

إدارة الشركة (تتمة)

إدارة المخاطر

تولي شركة حياة للاستثمار أهمية كبيرة لإدارة المخاطر، وذلك انطلاقاً من إدراكها بأن عدم دراسة المخاطر المرتبطة بأي استثمار، يجعل من هذا الاستثمار عرضة للتقلبات والمخاطر الغير متوقعة، ولهذا قامت الشركة بتأسيس وحدة لإدارة المخاطر في الشركة مطلع العام 2011 تم إسناد مسؤولياتها إلى شخص يتمتع بالكفاءة المهنية المطلوبة حيث أنه حاصل على شهادة محلل مالي معتمد CFA وشهادة مدير مخاطر مالية معتمد FRM وتقوم هذه الوحدة بتحديد وتقييم كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة ومحفظتها الاستثمارية بهدف التقليل من الخسائر غير المتوقعة وتحقيق مستوى مقبول للعائد الموزون بالمخاطر وتقوم إدارة المخاطر بوضع السياسات الداخلية وإجراءات العمل اللازمة للتعامل مع كافة المخاطر التي تواجهها الشركة وذلك بصورة مهنية. كما تهتم وحدة إدارة المخاطر بإدارة المخاطر التي تتعرض لها المحافظ الاستثمارية لعملاء الشركة وكذلك أية مخاطر ممكن أن تتعرض لها أصول الشركة وحقوق مساهميها.

تتبنى شركة حياة للاستثمار منهجية متكاملة ومهنية لإدارة المخاطر وتشمل هذه المنهجية تقييم وتحديد مستوى المخاطر المقبولة ومن ثم مواثمتها مع استراتيجية مصممة وفقاً لذلك. وتأخذ لجنة إدارة المخاطر بعين الاعتبار المخاطر المرتبطة بأي نوع من أنواع الاستثمار عند دراسة الفرص المعروضة عليها والتأكد من أن مستوى مخاطر الفرصة الاستثمارية المستهدفة يتناسب وحجم المخاطر المقبول لدى الشركة. كذلك تطوير آليات مراقبة المخاطر بشكل دوري والعمل على اتخاذ الإجراءات التقويمية اللازمة في حال تعرض الشركة لمستوى غير مقبول من المخاطر.

إن التوزيع الجغرافي لمحفظه الشركة الاستثمارية في فئات مختلفة من الأصول، يعرض الشركة لمخاطر مختلفة، وكوننا شركة استثمارية تستثمر في أسواق مختلفة، فإن لدى الشركة إلمام جيد بمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر التشغيل إضافة إلى المخاطر الأخرى. لذلك، تتبنى وحدة إدارة المخاطر لدى الشركة معايير محددة لمراقبة أداء كافة الأسواق والأصول التي تستثمر فيها الشركة، وتقوم بإعداد تقارير يومية وأسبوعية وشهرية وربعية سنوية تساعد مدراء المحافظ الاستثمارية على تحديد المخاطر والتعامل معها بفاعلية، حيث يغطي التقرير اليومي على سبيل المثال، التغيرات الحاصلة في قيمة المحفظة الاستثمارية وتحليل أدائها في حين تغطي التقارير الأسبوعية تحليل أداء المحفظة بمقارنة هذا الأداء مع المؤشر المقارن. أما التقارير الربع سنوية فتقوم بتحليل أداء المحفظة ومقارنتها بالمؤشر المقارن على أساس العائد الموزون بالمخاطر.

إن مستوى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان محدود جداً وذلك كون أن عمليات تسوية شراء وبيع الأوراق المالية المدرجة في الأسواق المالية تتم من قبل شركات المقاصة وبالتالي فإن عمليات التسوية بعيدة عن مخاطر الائتمان، في حين أن الصفقات التي تتم بنظام OTC فهي محدودة جداً وعادة ما يتم تسويتها فوراً دون تأخير. تحتفظ الشركة بالأوراق المالية لدى أمين حفظ هذا ونحتفظ بالأوراق المالية لدينا في عهدة وصي معروف عالمياً حيث المخاطر الائتمانية لديه في حدها الأدنى دوماً. تنحصر مخاطر التمويل لدى الشركة في عمليات التمويل التي تقدمها الشركة إلى الشركات التابعة أو الشقيقة فقط والتي يتوفر لشركة حياة للاستثمار إدارة كاملة أو مشتركة لعملياتها، وذلك بهدف تخفيض المخاطر والاطمئنان لمصادر سداد التمويل المقدم. وتقوم لجنة الائتمان بمراجعة الوضع الائتماني للشركات المقترضة وذلك بعد عرضها على وحدة إدارة المخاطر، وذلك بهدف التأكد من سلامة الموقف الائتماني للعمليات وقدرته على السداد. أما على مستوى العمليات، فإن استخدام الشركة لأنظمة وحلول تكنولوجية متقدمة كان له أكبر الأثر في السيطرة على مخاطر العمليات المتعلقة بالاستثمارات التي تقوم بها الشركة.

وبهدف تحقيق مستوى فاعل من الرقابة الداخلية، تستعين الشركة بأحد مكاتب التدقيق الخارجي المرموقة للقيام بأعمال التدقيق والمراقبة الداخلية في الشركة، حيث تغطي أعمال التدقيق والمراجعة الدورية كافة العمليات والأنشطة التي تزاو لها الشركة والمخاطر المرتبطة بها، وهذا ما يشكل آلية مستمرة لإبداء الملاحظات حول مختلف المخاطر التي تتعرض لها الشركة إلى جانب مدى تطبيقها لقواعد الحوكمة.

تقوم الشركة أيضاً بعمل مراجعة مستمرة لأداء مشاريع الشركة وذلك على أساس ربع سنوي، وذلك بهدف رصد وتقييم المخاطر المختلفة الممكنة التي قد تؤثر على أداء هذه الاستثمارات. حيث يستعرض تقرير مخاطر الاستثمار مستوى الانجاز الفعلي لكل مشروع مقارنة بنسبة الإنجاز المتوقعة

وفق الجدول الزمني المعد لمراقبة مراحل التنفيذ. وبناء عليه، يتم تحديث النماذج المالية الخاصة بتقييم كل مشروع على حدة وفق المعطيات الجديدة بهدف تحليل تبعاتها وتقييم آثارها على معدل العائد الداخلي للمشروع، آخذين بعين الاعتبار الآثار السلبية المحتملة لأي تغير يطرأ على الجدول الزمني للمشروع. كما تقوم الشركة بعمل زيارات ميدانية منتظمة لمواقع المشاريع والالتقاء مع المطورين والمقاولين للوقوف على مراحل التنفيذ.

حوكمة الشركات

يؤمن مجلس الإدارة في شركة حياة للاستثمار أن تطبيق مبادئ حوكمة الشركات يعد أحد أهم العوامل لنجاح أي مؤسسة مالية. وانطلاقاً من ذلك، تحرص الشركة على تطبيق أفضل ممارسات الحوكمة وذلك حرصاً على خدمة مصالح جميع الأطراف التي تتعامل مع الشركة. وتعمل الشركة حالياً على تطوير مصفوفة السياسات والإجراءات الداخلية وذلك تمهيداً لتوفيق أوضاعها بشكل كامل مع متطلبات حوكمة الشركات التي أصدرتها هيئة أسواق المال.

إن قيام هيئة أسواق المال بإصدار القرار رقم (25) لسنة 2013 والخاص بقواعد حوكمة الشركات الخاضعة لرقابة هيئة أسواق المال، جاء حرصاً من هيئة أسواق المال على تحقيق أفضل معايير الشفافية والعدالة بما يحفظ حقوق المساهمين وتعزيز ثقة المستثمر وتحقيق توازن المصالح بين إدارة الشركات والمساهمين وأصحاب المصالح الأخرى. وتفرض التعليمات الجديدة على جميع الشركات التقيد بتنفيذ هذه التعليمات في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2014. حيث سيؤدي تطبيق هذه التعليمات إلى إحداث تغييرات هيكلية وتشغيلية هامة منها تعيين أعضاء مستقلين مؤهلين من ذوي الخبرات، وتشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة كلجنة التدقيق والمراجعة، ولجنة المكافآت، ولجنة إدارة المخاطر، ولجنة التوافق والالتزام.

وعلى الرغم من أن شركة حياة للاستثمار تطبق العديد من متطلبات الحوكمة الواردة في تعليمات هيئة أسواق المال، إلا أننا في شركة حياة للاستثمار نؤكد حرصنا على الالتزام بالتطبيق الكامل والدقيق لجميع متطلبات الحوكمة الجديدة، وقد قامت الشركة فعلياً بتعيين أحد شركات الاستشارات المتخصصة والرائدة في هذا المجال لتحقيق هذه الغاية. حيث ستعمل هذه الشركة على مساعدة شركة حياة للاستثمار في تطبيق جميع متطلبات القرار الخاص بقواعد الحوكمة وتنفيذ التغييرات الهيكلية والتشغيلية اللازمة للوصول إلى ذلك.

في الوقت الحاضر، يضم مجلس إدارة شركة حياة خمسة مدراء، أغلبهم «أي ثلاثة منهم» مدراء غير تنفيذيين يمثلون المساهمين المؤسسين. علماً بأن الطابع المؤسسي لمساهمي الشركة يؤكد على أن ممارسات الحوكمة المطبقة في هذه المؤسسات من شأنها أن تنعكس أيضاً على الممارسة المؤسسية داخل شركة حياة للاستثمار. ويشكل أعضاء مجلس الإدارة الثلاثة غير التنفيذيين لجنة التدقيق الداخلي والتي لها دور رئيسي وفعال في مراجعة تقارير التدقيق الداخلي وتنفيذ المقترحات الواردة بها. إضافة إلى ذلك، فإن أعمال التدقيق الداخلي في الشركة قد تم اسنادها لأحد شركات التدقيق المتخصصة ذات السمعة العالمية في هذا المجال.

يتضمن الهيكل التنظيمي للشركة عدة لجان وهي لجنة إدارة المخاطر، لجنة الائتمان، ولجنة إدارة الأصول، ولجنة المخصصات وتجتمع هذه اللجان بصورة دورية لمناقشة استراتيجية العمل ومراجعة أداء الشركة. حيث تركز لجنة إدارة المخاطر على صياغة السياسات وتخطيط استراتيجية الاستثمار ومتابعة المسائل الإستراتيجية المتعلقة باستثمارات الشركة، في حين تركز لجنة الائتمان على إعداد سياسات الائتمان والنظر في طلبات التمويل المعروضة على الشركة والموافقة عليها. في حين تقوم لجنة إدارة الأصول بمناقشة أداء الأسواق المختلفة التي تستثمر فيها محفظة الأوراق المالية على مستوى مدراء المحافظ لدى الشركة وتحليل مختلف السيناريوهات لتحسين أداء المحفظة الاستثمارية وتقليل مخاطرها.

التقرير إدارة الشركة (تتمة)

النظرة الاستشرافية للعام 2014

ستركز استراتيجية الشركة خلال العام 2014 على توزيع وتنويع استثماراتها على المستوى الجغرافي و مستوى فئات الاصول آخذين بعين الاعتبار الحفاظ على مستويات سيولة جيدة في المحفظة الاستثمارية. وتهدف هذه الاستراتيجية إلى تحسين العائد الموزون بالمخاطر. وبهدف تحقيق ذلك، ستسعى الشركة إلى التخرج من بعض المشاريع العقارية الهامة في المملكة العربية السعودية في الوقت المناسب «على سبيل المثال بيع فلل مشروع حياة للفلل السكنية في جدة وتأجير وحدات مجمع النخلة السكني في الرياض»، حيث أن المشروعين قد دخلتا المرحلة النهائية من التنفيذ. وتدرس الشركة حالياً الخيارات المتاحة للتخارج والتي نتوقع أن تكون لها نتائج إيجابية على نتائج أعمال الشركة.

وبما أن قرار الاستثمار في فئات أصول كالعقار والملكية الخاصة يتطلب عمل دراسات جدوى تفصيلية وكافية، يواصل فريق الاستثمار في الشركة البحث عن فرص استثمارية متميزة في أسواق عالمية هامة وذلك بهدف اقتناص الفرص المتميزة ذات العائد الجيد في ضوء مستوى المخاطر المقبول لدى الشركة، وهذا ما يتطلب منا بذل وقت وجهد اضافي لدراسة الفرص الاستثمارية التي قد تعرض علينا في الأسواق الناشئة وذلك كي يتم هيكلة الاستثمار بما يتناسب مع التشريعات والقوانين السائدة في الدول المستهدفة، وتعدّ الأسواق الناشئة عموماً بعوائد أفضل على المدى المتوسط، لاسيما على صعيد مشاريع التنمية. من جهة أخرى، فإن الأسواق المتقدمة تنسم بمستوى أعلى من الشفافية على الرغم من أن العوائد فيها اقل من نظيرتها في الأسواق الناشئة.

تهدف استراتيجية الشركة الخاصة بالاستثمار في الاسهم المدرجة إلى بناء محفظة استثمارية موزعة جغرافياً وقطاعياً في اسواق عالمية مختلفة تتمتع بمستويات سعرية معقولة وذلك بهدف تحقيق عائد جيد موزون بالمخاطر عند مقارنته بأداء المؤشر المقارن. مازلنا نعتقد بأن أسواق الاسهم في الدول الناشئة جاذبة للاستثمار على المدى الطويل وذلك رغمًا عن المشاكل التي تواجهها هذه الدول في المدر القصير.

وبهدف تحقيق أفضل العوائد، يواصل فريق الاستثمار لدى الشركة على نحو مستمر، في مراقبة الاساسيات الاقتصادية لكافة الاسواق بهدف إعادة هيكلة مكونات المحفظة الاستثمارية وبأسلوب منضبط وحصيف يأخذ بعين الاعتبار الفرص الملائمة للشراء أو البيع في مختلف الأسواق.

البيانات المالية و تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة حياة للإستثمار ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

المحتويات

32 تقرير مراقب
الحسابات المستقل

34 تقرير
هيئة الرقابة الشرعية

36 بيان
المركز المالي المجمع

37 بيان الأرباح أو الخسائر
و الدخل الشامل الآخر المجمع

38 بيان التغير في حقوق
الملكية المجمع

39 بيان
التدفقات النقدية المجمع

40 إيضاحات
حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل السادة / المساهمين المحترمين شركة حياة للإستثمار ش.م.ك. (مقفلة) دولة الكويت

التقرير على البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة حياة للإستثمار ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة")، وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2013 والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

تتضمن أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية المجمعة. إن الإجراءات المختارة تعتمد على تقديرنا، بما فيه تقدير مخاطر وجود أخطاء في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت نتيجة للغش أو الخطأ. عند القيام بتقدير تلك المخاطر، نأخذ في الاعتبار الرقابة الداخلية الخاصة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية المجمعة للمنشأة، وذلك من أجل تصميم إجراءات التدقيق المناسبة للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي على مدى كفاءة الرقابة الداخلية للمنشأة. يتضمن التدقيق أيضا تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومعقولية التقديرات المحاسبية التي أجريت بمعرفة الإدارة، بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

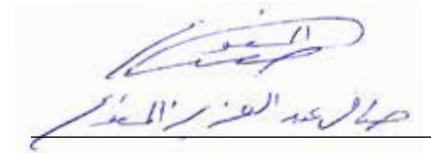
الرأي

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، في كافة النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية كما هي مطبقة بدولة الكويت.

التقرير على المتطلبات النظامية والقانونية الأخرى

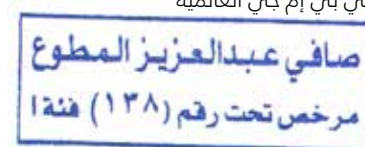
كذلك أننا حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي نص عليها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، وتعديلاته وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. برأينا، أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأن المعلومات المحاسبية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر. لم يرد لعلمنا أية مخالفات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، وتعديلاته أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

كذلك نبين أنه خلال أعمال التدقيق لم يرد لعلمنا أية مخالفات مادية للقانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.



صافي عبدالعزيز المطوع

مراقب حسابات - ترخيص رقم ١٣٨ فئة "أ"
من كي بي إم جي صافي المطوع وشركاه
عضو في كي بي إم جي العالمية



صافي عبدالعزيز المطوع
مرخص تحت رقم (١٣٨) فئة ١

الكويت في 1 يونيو 2014

تقرير هيئة الرقابة الشرعية للفترة من 01/01/2013 إلى 31/12/2013

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

إلى مساهمي: شركة حياة للاستثمار.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

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

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2013/01/01 إلى 2013/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤولياتنا فنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناءً على تدقيقنا.

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

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2013/01/01 إلى 2013/12/31، والتي إطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

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

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

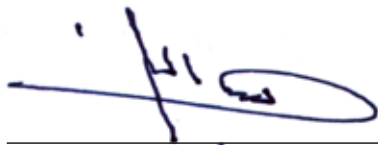
د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبد العزيز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

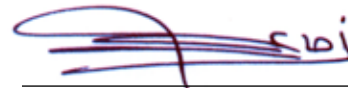
بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	الايضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,248,269	699,746		النقد والأرصدة لدى البنوك
8,548,215	846,884	4	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,993,213	5,307,612	5	مدينو تمويل إسلامي
7,466,818	7,914,851	6	عقارات استثمارية
14,636,935	62,990,846	7	استثمار في شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
168,379	6,542,200	8	موجودات أخرى
<u>38,061,829</u>	<u>84,302,139</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
17,004,019	17,080,223	9	دائنو تمويل إسلامي
712,421	2,157,948		مطلوبات أخرى
<u>17,716,440</u>	<u>19,238,171</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
15,000,000	15,000,000	10	رأس المال
743,921	5,455,105	10	احتياطي إجباري
743,921	5,455,105	10	احتياطي اختياري
54,429	107,726		احتياطي ترجمة العملات الأجنبية
3,803,118	39,046,032		أرباح مرحلة
<u>20,345,389</u>	<u>65,063,968</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>38,061,829</u>	<u>84,302,139</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



يعقوب يوسف المزيني
نائب رئيس مجلس الإدارة



د. نبيل أحمد المناجي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
			إيرادات التشغيل
1,505,330	518,058	12	صافي إيرادات الاستثمار
132,901	78,961		إيرادات أتعاب وعمولات
5,324,691	48,312,127	7	حصة من أرباح شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
3,956	9,194		إيرادات أخرى
6,966,878	48,918,340		إجمالي إيرادات التشغيل
			مصاريف التشغيل وأعباء أخرى
(712,973)	(835,265)		تكاليف موظفين
(42,420)	(24,647)		الاستهلاك والإطفاء
(624,993)	(678,342)		تكاليف التمويل
(258,928)	(265,073)	13	مصاريف أخرى
(1,639,314)	(1,803,327)		إجمالي مصاريف التشغيل والأعباء الأخرى
5,327,564	47,115,013		الربح التشغيلي قبل مخصص انخفاض القيمة
(39,071)	(3,176)	5	مخصص انخفاض القيمة
5,288,493	47,111,837		الربح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(25,000)	(50,000)		وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(43,794)	(424,007)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(54,435)	(472,548)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
5,165,264	46,165,282		الزكاة
			صافي ربح السنة
			الدخل الشاملة الأخرى:
			البنود التي يعاد تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
139,742	53,297		فروق ترجمة العملات الأجنبية
139,742	53,297		الدخل الشامل الآخر للسنة
5,305,006	46,218,579		إجمالي الدخل الشامل للسنة
34.44	307.77	14	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغير في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	ترجمة عملات أجنبية	أرباح مرحلة	الاجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
15,000,000	253,128	253,128	(85,313)	(380,560)	15,040,383
الرصيد في 1 يناير 2012					
الدخل الشامل للسنة					
-	-	-	-	5,165,264	5,165,264
الربح					
الدخل الشامل الآخر:					
البنود التي يعاد تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقا إلى الأرباح أو الخسائر:					
-	-	-	-	-	139,742
فروق ترجمة عملة أجنبية					
-	-	-	-	-	139,742
إجمالي الدخل الشامل للسنة					
-	-	-	139,742	5,165,264	5,305,006
إجمالي الدخل الشامل للسنة					
-	490,793	490,793	-	(981,586)	-
المحول إلى الاحتياطيات					
15,000,000	743,921	743,921	54,429	3,803,118	20,345,389
الرصيد في 31 ديسمبر 2012					
15,000,000	743,921	743,921	54,429	3,803,118	20,345,389
الرصيد في 1 يناير 2013					
الدخل الشامل للسنة					
-	-	-	-	46,165,282	46,165,282
الربح					
الدخل الشامل الآخر:					
البنود التي يعاد تصنيفها أو يمكن إعادة تصنيفها لاحقا إلى الأرباح أو الخسائر:					
-	-	-	-	-	53,297
فروق ترجمة عملة أجنبية					
-	-	-	-	-	53,297
إجمالي الدخل الشامل الآخر					
-	-	-	53,297	46,165,282	46,218,579
إجمالي الدخل الشامل للسنة					
المعاملات مع مساهمي الشركة: التوزيعات					
-	-	-	-	(1,500,000)	(1,500,000)
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 10)					
-	-	-	-	(1,500,000)	(1,500,000)
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة					
-	4,711,184	4,711,184	-	(9,422,368)	-
المحول إلى الاحتياطيات					
15,000,000	5,455,105	5,455,105	107,726	39,046,032	65,063,968
الرصيد في 31 ديسمبر 2013					

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاح	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
5,165,264	46,165,282		الربح
			تسويات:
42,420	24,647		الاستهلاك والإطفاء
(790,142)	(60,954)	12	أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(5,324,691)	(48,312,127)	7	حصة في ربح استثمار في شركة تم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(199,554)	(104,692)	12	إيرادات توزيعات أرباح
624,993	678,342		تكاليف تمويل
39,071	3,176	5	مخصص عام على مدينو تمويل إسلامي
69,040	86,035		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
43,794	424,007		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
54,435	472,548		مخصص الزكاة
(275,370)	(623,736)		
			التغير في:
2,030,612	7,762,285		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(59,550)	(6,398,468)		موجودات أخرى
182,245	462,936		مطلوبات أخرى
1,877,937	1,203,017		
(1,458)	-		نهاية خدمة موظفين مدفوعة
1,876,479	1,203,017		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(3,907,102)	(393,221)	5	مدينو تمويل إسلامي
-	75,646	5	سداد مدينو تمويل إسلامي
(420,945)	(436,520)	6	إضافات إلى عقار استثماري
200,575	104,692		توزيعات أرباح مستلمة
(4,127,472)	(649,403)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
3,590,057	-		صافي دائنو تمويل إسلامي
(642,751)	(602,137)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(1,500,000)	10	توزيعات أرباح مدفوعة
2,947,306	(2,102,137)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية
696,313	(1,548,523)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
1,551,956	2,248,269		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
2,248,269	699,746		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

أ - تأسيس الشركة ونشاطها

شركة حياة للإستثمار ش.م.ك (مقفلة) («الشركة») هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست في دولة الكويت في 21 ديسمبر 2008. وتم تسجيلها كشركة استثمارية لدى بنك الكويت المركزي في 17 فبراير 2009، وتعمل تحت رقابة هيئة أسواق المال وفقاً لللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 المتعلقة بإنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة له.

تم تسجيل الشركة في السجل التجاري في 30 ديسمبر 2008 تحت رقم 330034.

يقع المقر الرئيسي للشركة في الكويت وعنوانها المسجل هو برج الجون الدور 11 - 12، شارع فهد السالم، دولة الكويت.

تقوم الشركة بصورة رئيسية بممارسة الأنشطة الاستثمارية وتقوم بعملياتها وفقاً لعقد التأسيس ونظامها الأساسي وبما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة. إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي:

- الاستثمار في القطاعات التجارية والعقارية والصناعية والزراعية والخدمية، وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات أو شراء أسهم وصكوك هذه الشركات.
- إدارة أموال الشركات والمؤسسات والهيئات العامة والخاصة والأفراد واستثمار هذه الأموال في مختلف القطاعات الاقتصادية بما فيها إدارة المحافظ المالية والعقارية.
- تقديم وإعداد الدراسات والاستشارات الفنية والاقتصادية والتقييمية، ودراسة المشاريع المتعلقة بالاستثمار وإعداد الدراسات وتأسيس الشركات لحساب الغير.
- الوساطة في معاملات متوافقة مع الشريعة الإسلامية.
- القيام بالأعمال الخاصة بوظائف مدير الإصدار للأسهم والصكوك التي تصدرها الشركات والهيئات والجهات الحكومية وغير الحكومية، والقيام بأعمال أمناء الاستثمار بما في ذلك إدارة الإصدارات وإدارة عمليات الاكتتاب فيها، وتلقي وتغطية الاكتتاب.
- التمويل والوساطة في عمليات التجارة الدولية.
- منح التمويل للغير مع مراعاة أصول السلامة المالية في منح التمويل، ومع المحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- التعامل والمتاجرة في سوق القطع الأجنبي وسوق المعادن الثمينة داخل دولة الكويت وخارجها لحساب الشركة.
- مزاولة جميع الأعمال المتعلقة بتداول وحفظ الأوراق المالية، بما في ذلك بيع وشراء الأوراق المالية والصكوك وأسهم وصكوك الشركات والهيئات الحكومية والمحلية والدولية، في الداخل والخارج.
- القيام بكافة الخدمات التي تساعد على تطوير وتدعيم قدرة السوق المالي والنقدي في دولة الكويت وتلبية حاجاته، وذلك في حدود القانون وتعليمات وقرارات بنك الكويت المركزي ذات العلاقة.
- تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية والرسومات التجارية وحقوق الملكية الأدبية والفكرية المتعلقة بالبرامج واستغلالها وتأجيرها.
- إدارة المحافظ الدولية واستثمار وتنمية الأموال في العمليات التجارية لحسابها ولحساب الغير طبقاً للقوانين والقرارات ذات الصلة.
- استثمار أموالها في مختلف أوجه الاستثمار التي يقرها بنك الكويت المركزي، وبصفة رئيسية التمويل الإسلامي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

- إنشاء صناديق الاستثمار لحسابها ولحساب الغير وطرح وحداتها للاكتتاب والقيام بوظيفة أمين الاستثمار أو مدير الاستثمار للصناديق الاستثمارية في الداخل والخارج طبقاً للقوانين والقرارات السارية في هذا الخصوص.
- مزاوله أي نشاط آخر يهدف لتنمية ودعم السوق المالي والنقدي في دولة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة شركة حياة للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة (يشار إليهم بـ «المجموعة» وبصفة فردية بـ «شركات المجموعة») وحصة المجموعة في الشركة التي تخضع لسيطرة مشتركة.

فيما يلي تفاصيل شركات المجموعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة كما في 31 ديسمبر 2013:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		النشاط الرئيسي
		2012	2013	
شركة تخضع لسيطرة مشتركة				
شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.	السعودية	%50	%50	العقارات
الشركات التابعة				
شركة حياة للإنشاءات	لبنان	%100	%100	أعمال إنشائية
إموبيليار بيريتوس إس إيه	بنما	%100	%100	العقارات

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من قبل مجلس الإدارة في 9 فبراير 2014. ولمساهمي الشركة الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

٢- أسس الاعداد

(أ) الأساس المحاسبي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة للاستخدام من قبل حكومة دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال. وتتطلب تلك القواعد تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 حول المخصص المجمع للانخفاض في القيمة والتي تحل محلها متطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام.

إن مخصص الانخفاض في القيمة الخاص بالتسهيلات الائتمانية يتفق في كافة النواحي الجوهرية مع متطلبات بنك الكويت المركزي والمعايير الدولية للتقارير المالية حول المخصص المحدد. إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب الحد الأدنى للمخصص العام بنسبة 1% للتسهيلات النقدية و0.5% للتسهيلات غير النقدية، بالضافي بعد استبعاد بعض فئات الضمان، والتي ينطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لمخصص محدد (إيضاح 3 (ي)).

إضافة إلى ذلك، تلتزم الشركة بالأحكام ذات الصلة من قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته والقرار والوزاري رقم 18 لسنة 1990 وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.

بتاريخ 29 نوفمبر 2012، صدر قانون الشركات بالمرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 («القانون») ولاحقاً تم تعديله بموجب القانون رقم 97 لسنة 2013 بتاريخ 27 مارس 2013 («المرسوم»). ويسرى القانون اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بالكويت. وقد أصدرت وزارة التجارة والصناعة اللائحة التنفيذية رقم 2013/425 في 29 سبتمبر 2013 ونشرت في الجريدة الرسمية بالكويت في 6 أكتوبر 2013. ووفقاً للمادة 3 من القرار، فإن الشركات لديها سنة واحدة من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية للالتزام بالقانون المعدل الجديد. في رأي إدارة الشركة أن تطبيق أحكام هذا القانون ليس له أي تأثير مادي على نشاط الشركة أو مركزها المالي المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(ب) أسس القياس

تم إعداد تلك البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء البنود المادية التالية الواردة في بيان المركز المالي المجموع والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛
- العقار الاستثماري قيد الإنشاء.

(ج) عملة التعامل والعرض

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي عملة التعامل للشركة. وتقرب كافة المعلومات المالية المعروضة بالدينار الكويتي إلى أقرب دينار كويتي.

(د) التغيرات في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة على المعايير التالية، بما في ذلك أي تعديلات لاحقة على المعايير الأخرى، مع تاريخ التطبيق الأولي اعتباراً من 1 يناير 2013.

- الإفصاحات- المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7)
- المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة (2011)
- المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة
- المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى
- المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة
- عرض بنود الدخل الشامل الآخر (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1)
- نبيّن أدناه طبيعة وآثار التغييرات.

المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة الإفصاح عن المعلومات حول الحق في القيام بعملية التقاص والترتيبات ذات الصلة. إن هذه الإفصاحات تزود المستخدمين بالمعلومات الهامة عند تقييم تأثير إجراء المقاصة بين الاتفاقيات على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لجميع الأدوات المالية المعترف بها والتي يتم إجراء التقاص لها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 – الأدوات المالية: العرض. كما يتم تطبيق الإفصاحات على الأدوات المالية المعترف بها التي تخضع لاتفاقية إجراء مقاصة رئيسية نافذة أو اتفاقية مماثلة، بغض النظر عن ما إذا كان يتم إجراء التقاص وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 أم لا. إن تطبيق المعيار ليس له أي تأثير هام على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 – البيانات المالية المجمعة

يحدد المعيار الجديد مبادئ السيطرة، ويوضح كيفية تحديد سيطرة المستثمر على شركة مستثمر بها، وبناءً عليه يجب تجميع بيانات الشركة المستثمر بها، كما يبين مبادئ إعداد البيانات المالية المجمعة. يقدم المعيار نموذج تجميع فردي يحدد السيطرة كأساس لتجميع كافة أنواع الشركات، حيث تستند السيطرة حول ما إذا كان المستثمر له القدرة على السيطرة الشركة المستثمر بها، أو التعرض أو لديه الحقوق لعوائد متغيرة من مشاركته في الشركة المستثمر بها والقدرة على استخدام قدرته على الشركة المستثمر بها للتأثير على مقدار العوائد. إن تطبيق المعيار ليس له أي تأثير هام على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

المعيار الدولي للتقارير المالية 11 - المشاريع المشتركة

وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 11، فإن هيكل الترتيبات المشتركة، وإن كان لا يزال يمثل أحد الاعتبارات الهامة، إلا أنه لم يعد العامل الرئيسي في تحديد نوع الترتيبات المشتركة، وبالتالي المحاسبة اللاحقة.

- حصة المجموعة في عملية مشتركة، وهي الترتيبات التي يكون فيها للأطراف حقوقا في الموجودات وعليهم الالتزامات نظير المطلوبات، سيتم المحاسبة عنها على أساس حصة المجموعة في تلك الموجودات والمطلوبات.
- حصة المجموعة في مشروع مشترك، وهي الترتيبات التي يكون فيها الأطراف حقوقا في صافي الموجودات، سيتم المحاسبة عنها وفقا لطريقة حقوق الملكية المحاسبية.

إن تطبيق المعيار ليس له أي تأثير هام على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإفصاح عن حصص في منشآت أخرى

نتيجة للمعيار الدولي للتقارير المالية 12، قامت المجموعة بالتوسع في الإفصاح عن الاستثمار المحاسب عنه وفقا لحقوق الملكية (إيضاح 7).

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 - قياس القيمة العادلة

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 13 إطار فردي لقياس القيمة العادلة والقيام بالإفصاح عن قياسات القيمة العادلة عندما تتطلب أو تسمح المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى بقياسات القيمة العادلة. يوحد المعيار تعريف القيمة العادلة بأنها السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. كما أن المعيار يحل محل ويوسع نطاق متطلبات الإفصاح عن قياسات القيمة العادلة الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى بما في ذلك المعيار الدولي للتقارير المالية 7. وبناءً عليه، قامت المجموعة بإدراج إفصاحات إضافية في هذا الشأن (إيضاح 16).

عرض بنود الدخل الشامل الآخر

نتيجة للتعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي 1، قامت الشركة بتغيير عرض بنود الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل المجمع بحيث يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر بشكل منفصل عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها كما قام بتغيير عنوان «بيان الدخل الشامل» إلى «بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر».

إن تطبيق التعديل على معيار المحاسبة الدولي 1 ليس له أي تأثير على الموجودات والمطلوبات والدخل الشامل المعترف بها للمجموعة.

هـ استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراسات، والتي قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الضمنية بصفة مستمرة. ويتم إدراج التغيرات في التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

(i) الأحكام

إن المعلومات حول الأحكام والتقديرات المستخدمة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أبلغ الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة مبينة في الإيضاحات التالية:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

تصنيف الأدوات المالية

يتعين على الإدارة أن تقرر عند شراء الأدوات المالية ما إذا كان يتم تصنيفها كاستثمارات متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض ودمج مدينة. وعند اتخاذ الأحكام تأخذ المجموعة في الاعتبار الغرض الأساسي من اقتناء تلك الأداة وكيف تنوي إدارتها ومراقبة أدائها.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على الظروف الخاصة ونية الإدارة. إن العقار الذي يتم الاحتفاظ به لإعادة البيع في إطار الأعمال الاعتيادية أو الذي يكون في مرحلة التطوير لغرض البيع يتم تصنيفه كمخزون. أن العقار المحتفظ به بغرض اكتساب إيرادات إيجارية أو ترقيا لارتفاع قيمته الرأسمالية أو كلاهما يتم تصنيفه كعقار استثماري. إن العقار المحتفظ لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية يتم تصنيفه كممتلكات ومعدات.

(ii) الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات والتي لها مخاطر كبيرة بما يؤدي إلى تعديل جوهري في السنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2014 مدرجة في الإيضاحات التالية:

إيضاح 5 و 6 - اختبار الانخفاض في القيمة: الافتراضات الأساسية للمبالغ القابلة للاسترداد، بما في ذلك المبالغ القابلة للاسترداد؛

إثبات وقياس المخصصات: الافتراضات الأساسية حول احتمال وحجم تدفق الموارد الخارجة.

قياس القيمة العادلة

يوجد عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للمجموعة يتطلب قياس القيمة العادلة، لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل للرقابة مطبق فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة. وذلك يشمل فريق استثمار يتولى المسؤولية الشاملة عن الإشراف على جميع القياسات القيمة العادلة الهامة.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين، تستخدم المجموعة قدر الإمكان بيانات السوق التي يمكن قياسها. يتم تصنيف القيمة العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المطابقة.
- المستوى الثاني: مدخلات تختلف عن الأسعار المعلنة ضمن المستوى الأول التي يمكن قياسها للموجودات والمطلوبات إما بطريقة مباشرة (مثال: الأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مثال: مشتقة من الأسعار).
- المستوى الثالث: مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات الأسواق التي يمكن قياسها (مدخلات غير قابلة للقياس).

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام معين في مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة لكل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وفقا لأدنى مستوى للمدخلات التي تكون ذات أهمية بالنسبة للقياس ككل.

تقوم المجموعة بإثبات التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية الفترة المحاسبية التي يحدث خلالها التغيير.

إن إيضاح 6 للعقارات الاستثمارية وإيضاح 16 للأدوات المالية - القيمة العادلة، يتضمن مزيد من المعلومات حول الافتراضات في قياس القيمة العادلة :

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

٣- السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء التغيرات المبينة في إيضاح 2 (د)، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بثبات لجميع الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية المجمعة.

(أ) أسس التجميع

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على شركة معينة عندما تتعرض أو يترتب لها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع تلك الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة، من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة.

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة معينة، تقوم المجموعة باستبعاد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية المتعلقة بالشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في بيان الأرباح أو الخسائر. إن أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

الاستثمار في شركة محاسب عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية

إن حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية تتألف من حصص في مشروع مشترك. المشروع المشترك هو ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيبات، بدلا من الحقوق في موجوداتها والالتزامات بمطلوباتها.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة. إن تكلفة الاستثمار تتضمن تكاليف المعاملات. لاحقا للاعتراف المبدئي، تتضمن البيانات المالية المجمعة حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر بها المحاسب عنها بحقوق الملكية، حتى تاريخ انتهاء السيطرة المشتركة.

معاملات مستبعدة عند التجميع

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصروفات غير محققة ناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركة التي تم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط في حالة عدم وجود دليل على انخفاض القيمة.

(ب) النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من الأرصدة النقدية وودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الشراء التي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة العادلة، ويتم استخدامها من قبل المجموعة في إدارة الالتزامات قصيرة الأجل.

(ج) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كانت محتفظ بها بغرض المتاجرة أو مصنفة بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا قامت المجموعة بإدارة تلك الاستثمارات واعتمدت في قرارات البيع والشراء على أساس قيمتها العادلة وفقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموثقة لدى المجموعة. يتم تسجيل تكاليف المعاملة المرتبطة بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات عليها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس كافة الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(د) مدينو تمويل إسلامي

يمثل مدينو التمويل الإسلامي مدينو الوكالة والتي تتضمن مبالغ يتم استثمارها لدى أطراف أخرى بموجب ترتيبات عقد الوكالة للمعاملات الآجلة من قبل هذه الأطراف في مختلف المنتجات الاستثمارية الإسلامية.

يتم الاعتراف بمدينو الوكالة مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

(هـ) عقارات استثمارية

العقار الاستثماري هو عقار محتفظ به إما لتحقيق إيرادات من تأجيله أو إرتفاع قيمته الرأسمالية أو لكلا الغرضين، ولكن ليس بغرض بيعه في إطار النشاط الإعتيادي للأعمال، أو لاستخدامه في إنتاج أو توريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم تسجيل العقار الاستثماري قيد الإنشاء مبدئياً بالتكلفة ويتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة. التغيرات في القيمة العادلة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إن التغيرات في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قيد الإنشاء في أي فترة محددة سوف يتضمن الإضافات المدرجة بالتكلفة والتغيرات في القيمة العادلة للعقار.

(و) موجودات أخرى

يتم إدراج الموجودات الأخرى بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 3 (ي)) باستثناء ما يلي:

(i) موجودات غير ملموسة

تمثل الموجودات غير الملموسة تراخيص برامج الكمبيوتر. يتم إدراج برامج الكمبيوتر التي حصلت عليها المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ي)).

ويتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد تلك النفقات من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد المتعلق بها. يتم تسجيل كافة النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند تكبدها.

يتم إثبات الإطفاء في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لتراخيص البرامج من تاريخ توافرها للاستخدام. الأعمار الإنتاجية المقدرة لتراخيص البرامج هي ثلاثة سنوات.

(ii) ممتلكات ومعدات

التحقق والقياس

يتم قياس الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر إنخفاض في القيمة (إيضاح 3 (ي)). تتضمن التكلفة النفقات التي تتعلق بصورة مباشرة بشراء الأصل.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن بيع بند من الممتلكات والمعدات من خلال مقارنة متحصلات البيع مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

الاستهلاك

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات على مدى العمر الانتاجي المتوقع لكل بند من الممتلكات والمعدات ويتم تحميلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع باستخدام طريقة القسط الثابت.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات هو كما يلي:

أثاث مكتب وديكورات	5 سنوات
معدات مكتبية	5 سنوات
أجهزة كمبيوتر	3 سنوات
يتم مراجعة طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية بتاريخ التقرير.	

ز) دائنو تمويل إسلامي

(i) مرابحة

يمثل دائنو المrabحة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للموجودات التي تم شراؤها بموجب اتفاقيات المrabحة. يدرج دائنو المrabحة على أساس صافي المبلغ المستحق للدفع. يتم إثبات الأرباح المستحقة كمصروفات على أساس نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح والرصيد القائم. ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كمصروفات.

(ii) وكالة

دائنو الوكالة تتضمن المبالغ المستثمرة لدى أطراف أخرى بموجب ترتيبات عقد الوكالة للمعاملات الآجلة من قبل هذه الأطراف في مختلف المنتجات الاستثمارية الإسلامية.

يتم الاعتراف بدائنو الوكالة مبدئياً بالتكلفة ولاحقاً يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

ح) المطلوبات الأخرى

يتم إدراج المطلوبات الأخرى بالتكلفة المطفأة.

ط) تحقق الإيرادات

إيرادات التمويل الإسلامي

يتم الاعتراف بإيرادات الوكالة على أساس نسبي زمني، مع الأخذ في الاعتبار أصل المبلغ القائم والمعدلات المطبقة للربح المتوقع باستخدام معدل الربح الفعلي.

إيرادات الأتعاب والعمولات

تمثل إيرادات الأتعاب والعمولات أتعاب إدارة الأصول المكتسبة من قبل المجموعة على أنشطة الأمانة. يتم الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات على أساس الاستحقاق.

إيرادات توزيعات أرباح

تتحقق الإيرادات من توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلامها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

(ي) الانخفاض في القيمة

(i) الموجودات المالية

يتم تقييم الأصل المالي بتاريخ كل بيان مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمته. يتم اعتبار أن الأصل المالي قد انخفضت قيمته في حال وجود دليل موضوعي أن حدث أو أكثر كان لهم تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل. يتم فحص الموجودات المالية الهامة بصورة فردية للانخفاض في القيمة على أساس إنفرادي. ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية بشكل جماعي في مجموعات لها نفس سمات مخاطر الائتمان. يتم إثبات كافة خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة في حال أمكن ربط العكس بصورة موضوعية بحدث يقع بعد تحقق خسائر انخفاض القيمة.

إضافة إلى ذلك ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على كافة التسهيلات الإئتمانية النقدية، بالصافي بعد إستبعاد بعض فئات الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لإحتساب مخصصات معينة.

(ii) الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة بتاريخ كل بيان مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على انخفاض القيمة. فإذا وجد هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل.

تمثل القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له القيمة الأعلى بين القيمة التشغيلية والقيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع. عند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حال تم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له بأنها أقل من القيمة الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد التابعة له إلى القيمة القابلة للإسترداد. ويتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم تقدير خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة بتاريخ كل بيان مالي لأي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة في حال وجود تغير في التقديرات تم استخدامه لتحديد القيمة القابلة للإسترداد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للموجودات عن القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها، بالصافي بعد الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(ك) العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملات التعامل لشركات المجموعة حسب أسعار الصرف في تواريخ المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل حسب سعر الصرف في تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم إدراج فروق صرف العملات الأجنبية عموماً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. لا يتم ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها استناداً إلى التكلفة التاريخية.

العمليات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ بيان المركز المالي. كما يتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.

يتم إثبات فروق العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

عندما يتم استبعاد عملية أجنبية بأكملها أو جزء منها بحيث فقدان تلك السيطرة، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية المتعلق بتلك العملية الأجنبية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الأرباح أو الخسائر كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء من حصتها في شركة تابعة مع الاحتفاظ بالسيطرة، فإن النسبة ذات الصلة من المبلغ المتراكم يتم إعادتها للحصص غير المسيطرة.

عندما يكون من المقرر سداد بند نقدي مستحق من أو إلى عملية أجنبية وليس مخططاً ولا يحتمل سداده في المستقبل القريب، فإن فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة عن هذا البند النقدي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في عملية أجنبية وبالتالي يتم إثبات تلك الفروق في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي ترجمة العملات الأجنبية.

(ل) مزايا الموظفين

الموظفين الكويتيين

إن حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتي يتم بموجبها تحصيل اشتراكات شهرية من المجموعة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم تحميل حصة المجموعة من المساهمات في هذا النظام وهو نظام تقاعدي ذو مساهمات محددة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع في السنة المرتبطة بها.

الموظفين الأجانب

يستحق الموظفون الأجانب مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي واللوائح الداخلية للشركة على أساس مدة الخدمة وآخر راتب والعلاوات المدفوعة الأخرى. إن هذا المخصص لهذا الالتزام غير الممول يمثل خطة تقاعدية ذات منافع محددة.

(م) مخصصات

يتم تحقق المخصص في حال كان على المجموعة، نتيجة لحدث ماضي، التزامات قانونية حالية أو استدلالية يمكن تقديرها بشكل موثوق فيه ويكون من المحتمل أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفق منافع اقتصادية خارج المجموعة.

(ن) موجودات الامانة

لا يتم التعامل مع الموجودات المحتفظ بها على سبيل الأمانة على أنها من موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم ادراجها ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها في الايضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

(س) الضريبة

الشركة مسجلة في دولة الكويت. بموجب أحكام القوانين الكويتية، فإنه لا يستحق على الشركة ضريبة دخل أو ضريبة عقارية أو ضرائب الشركات أو ضريبة أرباح رأسمالية أو ضرائب أخرى.

يجوز أن تخضع إيرادات الاستثمار والأرباح الرأسمالية المستلمة من قبل الشركة إلى محجوز الضمان المفروض في بلد التأسيس. يتم تسجيل هذه الإيرادات أو الأرباح مطروحاً منها محجوز الضمان الضريبي في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

ع) مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتعين على الشركة المساهمة بحصة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي. يتم تسجيل حصة مساهمة الشركة لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف في السنة التي يتعين فيها المساهمة بهذه الحصة. يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من صافي الربح ويستثنى منها 10% من صافي الأرباح كمخصص للاحتياطي الإجمالي حتى يصل مجموعه إلى 50% من رأس المال، ومن ثم يتوقف هذا الاستثناء ويتم احتساب حصة المؤسسة على كامل صافي الربح. كما يتم استثناء أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة عند احتساب الحصة.

ف) الزكاة

يتم حساب مساهمة الزكاة والمنصوص عليها وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لعام 2006 وتقيد في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

ص) المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يوجد عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2013، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. ونبين أدناه تلك المعايير التي قد تتعلق بالمجموعة. لا تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير مبكراً.

معيار المحاسبة الدولي 32 المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية

توضح هذه التعديلات معنى «لديها حالياً حق قانوني ملزم لإجراء المقاصة». كما توضح التعديلات أيضاً تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 32 معايير المقاصة على أنظمة التسوية التي تطبق إجمالي آليات التسوية غير المتزامنة.

هذه التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

تتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذا المعيار لن يكون له تأثير مالي هام على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (2013) والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (2010) والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (2009) (وتسمى مجتمعة «المعيار الدولي للتقارير المالية 9»)

يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2009) متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية. بموجب هذا المعيار يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية وفقاً لنموذج الأعمال التي يتم فيه الاحتفاظ بهذه الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2010) - إضافات تتعلق بالمطلوبات المالية. يتناول المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (2013) متطلبات جديدة لمحاسبة التحوط والتي من شأنها جعل محاسبة التحوط تتوافق بشكل أكبر مع إدارة المخاطر. لدى مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً مشروع نشط لإجراء تعديلات محدودة على متطلبات تصنيف وقياس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وإضافة متطلبات جديدة لمعالجة انخفاض قيمة الموجودات المالية.

لم يتم تحديد تاريخ السريان الإلزامي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ولكن سوف يتم تحديده عند الانتهاء من المراحل القائمة. ومع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر لهذا المعيار. لا تخطط المجموعة للتطبيق المبكر لهذا المعيار.

واستناداً إلى التقييم المبدئي، من غير المتوقع أن يكون للمعيار أي تأثير مادي على المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

٤- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,027,105	-	أسهم
1,521,110	846,884	صناديق مشتركة
8,548,215	846,884	

٥- مدينو تمويل إسلامي

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,136,547	5,043,649	الرصيد في 1 يناير (قبل المخصص العام)
3,907,102	393,221	إضافات
-	(75,646)	مبالغ مسددة
5,043,649	5,361,224	
(50,436)	(53,612)	مخصص عام
4,993,213	5,307,612	الرصيد في 31 ديسمبر

فيما يلي الحركة في المخصص الانخفاض في القيمة:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,365	50,436	الرصيد في 1 يناير
39,071	3,176	مخصص انخفاض القيمة
50,436	53,612	الرصيد في 31 ديسمبر

إن معدل العائد الفعلي لمديني الوكالة هو 7.5% (2012: 7.5%) سنوياً. ويتضمن ذلك مدينو الوكالة المستحقة من طرف ذي صلة كما هو مبين في إيضاح 11.

إن استحقاق مديني الوكالة للمجموعة وتحليل المخاطر مبين في إيضاح 17.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

٦- عقارات استثمارية

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,995,327	7,466,818	الرصيد في 1 يناير
420,945	436,520	تكاليف إنشاء مرسملة
50,546	11,513	ربح ترجمة عملات أجنبية
7,466,818	7,914,851	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أساس القيمة الأقل بين التقييمين كما في 31 ديسمبر 2013 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين من المختصين في هذا القطاع في تقييم هذا النوع من الاستثمار العقاري.

إن قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 7,914,851 دينار كويتي (2012: 7,466,818 دينار كويتي) تم تصنيفها وفقا للمستوى 2 على أساس المدخلات لأسلوب التقييم المتبع.

٧- استثمار في شركة محاسب عنه بطريقة حقوق الملكية

المشروع المشترك

شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م. هو الترتيب المشترك الوحيد الذي تشارك فيه المجموعة. وتعمل بشكل أساسي في الأنشطة العقارية.

تم هيكلة شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م. ككيان منفصل وتمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة 50% في هذه الشركة. ووفقا لذلك، قامت المجموعة بتصنيف حصتها في شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م. كمشروع مشترك. وفقا للاتفاقية التي تأسست بموجبها شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.، فقد اتفقت المجموعة مع المستثمر الآخر في المشروع المشترك على مساهمة كل منها بنسبة 50% وكذلك اتخاذ أية قرارات بصورة مشتركة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م. كما يقارن الجدول أيضا بين ملخص المعلومات المالية والقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة حياة للاستثمار العقاري ذ.م.م.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
71,390,804	169,338,231	الموجودات غير المتداولة
10,802,924	28,248,296	الموجودات المتداولة (بما فيها النقد والنقد المعادل)
(41,787,809)	(36,837,929)	المطلوبات غير المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية غير المتداولة باستثناء الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والمخصصات)
(11,132,049)	(34,766,906)	المطلوبات المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية المتداولة باستثناء الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والمخصصات)
29,273,870	125,981,692	صافي الموجودات (100%)
14,636,935	62,990,846	حصة المجموعة من صافي الموجودات (50%)
14,636,935	62,990,846	القيمة الدفترية للحصة في المشروع المشترك
10,928,439	97,054,621	الإيرادات
(279,057)	(430,367)	المصروفات التشغيلية
10,649,382	96,624,254	الأرباح (100%)
5,324,691	48,312,127	الأرباح (50%)
5,324,691	48,312,127	حصة المجموعة من الأرباح

٨- موجودات أخرى

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	6,415,053	مبلغ مقدم للاستثمار
79,103	78,565	مدفوعات مقدماً
52,735	39,002	أرصدة مدينة
19,258	5,268	ممتلكات ومعدات
6,590	1,482	موجودات غير ملموسة
10,693	2,830	أخرى
168,379	6,542,200	

إن المبلغ المقدم للاستثمار يمثل مساهمة الشركة لزيادة رأس مال الشركة التي تخضع لسيطرة مشتركة. سيتم إدراج هذه المساهمة في القيمة الدفترية للشركة التي تخضع لسيطرة مشتركة عند الحصول على موافقة الجهات الرقابية المعنية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

٩- دائنو تمويل اسلامي

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,992,540	15,072,774	مراوحة
2,011,479	2,007,449	وكالة
17,004,019	17,080,223	

إن استحقاق دائنو تمويل اسلامي مبين في إيضاح 17.

يتراوح معدل الفائدة الفعلي على دائنو تمويل إسلامي بين 2.87% و 5.53% (2012: بين 3.43% و 6%) سنوياً.

١ - حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 15,000,000 دينار كويتي (2012: 15,000,000 دينار كويتي) موزع على 150,000,000 سهم (2012: 150,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس.

احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته وعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري حتى يصل إجمالي الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لدفع مثل هذه التوزيعات.

احتياطي اختياري

وفقاً لعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يتم وقف هذه التحويلات بقرار من المساهمين من خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي وبناء على توصيات مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

توزيعات الأرباح

وافق مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ 5 مايو 2013 على توزيعات الأرباح بواقع 10 فلساً للسهم الواحد وذلك بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي.

الأرباح المقترحة توزيعها

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بواقع 20 فلساً للسهم الواحد تبلغ 3,000,000 دينار كويتي. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

١١ - معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات صلة

يتم اعتبار الأطراف أطرافاً ذات صلة عندما يكون للطرف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يمكنه ممارسة تأثير هام عليه عند اتخاذ قرارات مالية وتشغيلية ويكون له سيطرة مشتركة على الطرف الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

تتضمن الأطراف ذات الصلة بصورة أساسية المساهمين الرئيسيين بالشركة والمديرين التنفيذيين والشركات التابعة والزميلة وموظفي الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم المقربين. يتم القيام بالمعاملات مع أطراف ذات صلة في إطار النشاط الاعتيادي للشركة وتتم وفقاً للبنود والشروط المعتمدة من قبل إدارة الشركة أو مجلس الإدارة.

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات الصلة:

2012
دينار كويتي

2013
دينار كويتي

الأرصدة لدى المساهمين

210,822

515,465

الأرصدة لدى البنوك

الأرصدة لدى شركة تخضع لسيطرة مشتركة

2,948,269

3,103,137

مدينو وكالة

أرصدة لموظفي الإدارة العليا

350,684

451,088

أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

المدفوعات لموظفي الإدارة العليا

يشمل موظفي الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة من لهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة.

تتمثل المعاملات الهامة مع موظفي الإدارة العليا خلال الفترة برواتب وبدلات ومزايا أخرى بمبلغ 299,000 دينار كويتي (2012: 288,000 دينار كويتي).

١٢ - صافي إيرادات الاستثمار

2012
دينار كويتي

2013
دينار كويتي

366,165

5,571

790,142

60,954

140,643

381,357

199,554

104,692

8,826

(34,516)

1,505,330

518,058

أرباح محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح من مدينو تمويل إسلامي

إيرادات توزيعات الأرباح

(خسارة)/ ربح ترجمة عملات أجنبية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

١٣ - مصاريف أخرى

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,664	50,664	إيجار
46,130	54,224	أتعاب مهنية
26,510	29,339	مصاريف سفرات
21,946	32,484	رسوم واشتراكات
59,302	40,495	تكلفة الاستثمار المباشر
54,376	57,867	أخرى
<u>258,928</u>	<u>265,073</u>	

١٤ - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

2012	2013	
5,165,264	46,165,282	ربح السنة (دينار كويتي)
150,000,000	150,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
34.44	307.77	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

١٥ - موجودات الأمانة

تمثل موجودات الأمانة استثمارات مدارة من قبل المجموعة لصالح العملاء. إن هذه الموجودات ليست موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة. كما في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي موجودات الأمانة المدارة من قبل المجموعة 5,667,975 دينار كويتي (2012: 5,579,449 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

١٦ - الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. ولا يتضمن هذا الجدول معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة في حال كانت القيمة الدفترية تمثل تقدير تقريبي معقول للقيمة العادلة.

31 ديسمبر 2013		إيضاح	القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	قروض ومدينون		مطلوبات مالية أخرى	الإجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني
دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4	-	-	-	846,884	-	846,884
846,884	-	-	-	846,884	-	846,884
موجودات مالية تم قياسها بالقيمة العادلة						
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر						
5	-	-	-	699,246	-	-
أرصدة لدى البنوك						
مدينو تمويل إسلامي						
5	-	-	-	5,307,612	-	-
6,006,858	-	-	-	6,006,858	-	-
مطلوبات مالية لم يتم قياسها بالقيمة العادلة						
دائنو تمويل إسلامي						
9	-	-	-	17,080,223	-	-
17,080,223	-	-	-	17,080,223	-	-

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

القيمة الدفترية				القيمة العادلة					
31 ديسمبر 2012	إيضاح	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	قروض ومدينون	مطلوبات مالية أخرى	الإجمالي	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية تم قياسها بالقيمة العادلة									
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر									
	4	8,548,215	-	-	8,548,215	7,027,105	1,521,110	-	8,548,215
		8,548,215	-	-	8,548,215	7,027,105	1,521,110	-	8,548,215
موجودات مالية لم يتم قياسها بالقيمة العادلة									
أرصدة لدى البنوك									
		-	2,247,769	-	2,247,769	-	-	-	-
مدينو تمويل إسلامي									
	5	-	4,993,213	-	4,993,213	-	-	-	-
		-	7,240,982	-	7,240,982	-	-	-	-
مطلوبات مالية لم يتم قياسها بالقيمة العادلة									
دائنو تمويل إسلامي									
	9	-	-	17,004,019	17,004,019	-	-	-	-
		-	-	17,004,019	17,004,019	-	-	-	-

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في الصندوق المشترك المصنف ضمن المستوى 2 باستخدام صافي قيمة موجودات الصندوق المشترك، وفقاً لما إفادته المدير الإداري للصندوق. بالنسبة لهذا الاستثمار، وتعتقد الإدارة أن المجموعة يمكنها استرداد استثماراتها بصافي قيمة الموجودات للوحدة في تاريخ بيان المركز المالي.

=لم تكن هناك تحويلات من المستوى 1 إلى المستوى 2 في عام 2013.

١٧ - إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة لاستخدامها الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها وأنشطتها نحو قياس تلك المخاطر وإدارتها. وقد تم إدراج المزيد من الإيضاحات الكمية في هذه البيانات المالية المجمعة.

إطار عمل إدارة المخاطر

يتولى مجلس إدارة المجموعة المسؤولية العامة لإعداد والإشراف على الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة.

تم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف التعرف على المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعية. وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وفي أنشطة المجموعة.

إن المجموعة تهدف من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة لديها نحو تعزيز بيئة رقابية منضبطة وبناءة والتي يفهم كافة الموظفون من خلالها أدوارهم ومسئولياتهم.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة في حال عجز العميل أو الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية وتنتج بشكل رئيسي من الأرصدة لدى البنوك ومدينو تمويل إسلامي.

تعد المجموعة من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال إيداع الأموال فقط مع الأطراف التي لديها تصنيفات ائتمانية مرتفعة. ونظرا لهذه التصنيفات الائتمانية المرتفعة، فإن الإدارة لا تتوقع إخفاق أي طرف في الوفاء بالتزاماته.

التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2013 تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,247,769	699,246	أرصدة لدى البنوك
4,993,213	5,307,612	مدينو تمويل إسلامي
<u>7,240,982</u>	<u>6,006,858</u>	

تقوم المجموعة بمراقبة تركيز مخاطر الائتمان بحسب القطاع وبحسب المنطقة الجغرافية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك ومدينو تمويل إسلامي بتاريخ بيان المركز المالي بحسب القطاع والمنطقة الجغرافية:

2013	أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
القيمة الدفترية	699,246	5,307,612	6,006,858
التركز حسب القطاع			
القطاع الحكومي	5,000	-	5,000
قطاع البنوك	694,246	-	694,246
القطاع العقاري	-	5,307,612	5,307,612
	699,246	5,307,612	6,006,858
التركز حسب المنطقة			
دول مجلس التعاون الخليجي	691,793	5,307,612	5,999,405
أوروبا	7,453	-	7,453
	699,246	5,307,612	6,006,858
2012	أرصدة لدى البنوك دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
القيمة الدفترية	2,247,769	4,993,213	7,240,982
التركز حسب القطاع			
القطاع الحكومي	5,000	-	5,000
قطاع البنوك	2,242,769	-	2,242,769
القطاع العقاري	-	4,993,213	4,993,213
	2,247,769	4,993,213	7,240,982
التركز حسب المنطقة			
دول مجلس التعاون الخليجي	229,188	4,993,213	5,222,401
أوروبا	2,018,581	-	2,018,581
	2,247,769	4,993,213	7,240,982

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها الناتجة عن المطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن هدف المجموعة من إدارة السيولة لديها هو التأكد من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية وأوقات العسر المالي، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة. كما في تاريخ بيان المركز المالي، فإن كافة الموجودات والمطلوبات المالية ذات فترة استحقاق أقل من سنة واحدة.

مخاطر السوق

إن مخاطر أسعار السوق هي مخاطر التقلبات في أسعار السوق مثل معدلات الصرف الأجنبي ومعدلات الفائدة وأسعار الأسهم على التي ستؤثر في دخل المجموعة أو قيمة الأدوات المالية المملوكة لها. والهدف من إدارة مخاطر أسعار السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق وضبطها في إطار حدود مقبولة، مع الأخذ في الاعتبار الوصول إلى الحد الأقصى من العوائد على المخاطر.

مخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الأسهم بالسوق سواء كان ذلك بسبب عوامل محددة لاستثمار فردي أو الجهة المصدرة أو كافة العوامل المؤثرة على جميع الأدوات المتداولة في السوق.

لإدارة مخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية، تقوم المجموعة بتنويع محفظتها من خلال الاستثمار في أسواق مختلفة مثل أسواق الولايات المتحدة المالية وأسواق المال الأوروبية وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي والأسواق الآسيوية بحسب قطاعات الأعمال وهي بصفة أساسية التكنولوجيا والعقارات والاتصالات والصناعة.

إن التأثير كما في تاريخ بيان المركز المالي نتيجة التغير المعقول المحتمل في مؤشرات الأسهم مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

31 ديسمبر 2013		
مؤشرات السوق	التغير في أسعار الأسهم	التأثير على الأرباح أو الخسائر
	%	دينار كويتي
سوق الهند للأوراق المالية	5	42,344

December 2012 31		
مؤشرات السوق	التغير في أسعار الأسهم	التأثير على الأرباح أو الخسائر
	%	دينار كويتي
سوق تايلاند للأوراق المالية	5	19,848
سوق هونغ كونغ للأوراق المالية	5	57,887
سوق الرياض للأوراق المالية	5	114,530
سوق لندن للأوراق المالية	5	33,945
سوق كوريا الجنوبية للأوراق المالية	5	65,405
سوق نيويورك للأوراق المالية	5	21,119
سوق إندونيسيا للأوراق المالية	5	12,762
سوق الفلبين للأوراق المالية	5	1,286
سوق سنغافورة للأوراق المالية	5	12,067
بورصة ماليزيا	5	12,506
سوق الهند للأوراق المالية	5	76,056

إن تغير معادل في الاتجاه العكسي سيكون له نفس التأثير ولكن بصورة عكسية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للمجموعة نتيجة التغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تتكون الأدوات المالية التي تعرض المجموعة إلى مخاطر معدل الربح بصفة أساسية من مدينو تمويل إسلامي ودائنو تمويل إسلامي.

إن مدينو تمويل إسلامي ودائنو تمويل إسلامي للمجموعة ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل، ولذلك لن يكون هناك أي تأثير جوهري لأي تقلبات في معدل الربح.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي المخاطر الناشئة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدل الصرف الأجنبي. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية ناتج عن تعرضات للعملات المختلفة.

يتم إدارة التعرض للمخاطر الناتج عن هذه العملات بشكل أساسي من خلال الشراء بالعملات الأجنبية المناسبة والاحتفاظ بحسابات بنكية بالعملات المتعلقة بعمليات الشراء.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والحسابات البنكية ومدينو ودائنو عمليات التمويل الإسلامي المقومة بعملات بخلاف الدينار الكويتي.

التعرض لمخاطر العملات

كما في تاريخ بيان المركز المالي، تتعرض المجموعة لمخاطر صافي الموجودات الهامة المقومة بعملات أجنبية:

نسبة التغير في أسعار العملات		التأثير على الأرباح أو الخسائر	
دينار كويتي	%	دينار كويتي	
2013			
دولار أمريكي	(8,467,206)	10	(846,721)
ريال سعودي	5,440,011	10	544,001
نسبة التغير في أسعار العملات		التأثير على الأرباح أو الخسائر	
دينار كويتي	%	دينار كويتي	
2012			
دولار أمريكي	(5,767,208)	10	(576,721)
ريال سعودي	5,270,120	10	527,012
دولار سنغافورة	242,936	10	24,294
دولار هونج كونج	1,157,741	10	115,774
روبية إندونيسيا	255,240	10	25,524
ريجيت ماليزيا	250,508	10	25,051
بات تايلاندي	397,293	10	39,729
جنيه إسترليني	681,961	10	68,196
وون كوري	1,308,100	10	130,810

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

إن انخفاض الدينار الكويتي بنسبة 10% مقابل العملات الواردة أعلاه كما في 31 ديسمبر سيكون له نفس التأثير ولكن بصورة عكسية مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى.

١٨ - إدارة رأس المال

إن سياسة الإدارة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية لدعم التنمية المستقبلية للأعمال. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية. كما تسعى الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد أعلى وبين المزايا والأمان الذي يوفره الوضع السليم لرأس المال. إن المجموعة لا تخضع لمتطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية فيما عدا متطلبات الحد الأدنى لرأس المال بموجب قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته.

١٩ - التزامات رأسمالية

خلال السنة، قامت المجموعة بإبرام عقود تتعلق بإنشاء مبنى على عقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 184 ألف دينار كويتي (2012: 355 ألف دينار كويتي).

فيما يتعلق بحصة المجموعة في شركة محاصة، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات الرأسمالية 3,088 ألف دينار كويتي (2012: 2,208 ألف دينار كويتي).